



GARASJEPLASS I DE NYE
GRØNLANDSKVARTALENE
GARASJESAMEIE

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Megleropplysninger

Kjellerplan

Regkart

Ferdigattest

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 02.10.23 Side 1 av 4



De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	Vår ref.:	485/109	
Rubina Ranas gate	Type:	Ideelt sameie	Fødselsdato medeier: 14.02.1953
0190 OSLO	Eiere:	Ingvar Eriksson, Nina Eriksson	
Organisasjonsnr: 990 819 092	Seksjonsnr:		

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned:	0	
Fellesutgifter:	Felleskostnader p-plass - halvårlig (forfall hver 6. md.)	(3.607,00 i Jul. 23) 0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inger Skjærholt

Adresse: Rubina Ranas gate 5

Postnr/-sted: 0190 OSLO

E-post: dng.garasje@gmail.com

Laget har forkjøpsrett - se fasiliteter

5: Restanse fellesutgifter pr. 02.10.2023

Utestående saldo:	0	
Fellesutgifter:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2006

Gårds/bruksnr: 530/1

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15254
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	1439490
--------------	--------------------------	-----------	---------

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.02.2010	Første innflytting:	14.08.2006	SSBnr:	109
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameieandel		
Ansiennitetsregler:	1 - Loddtrekning				

Fasiliteter:

FORKJØPSRETT:

Dersom garasjen ikke selges til en seksjonseier/andelshaver i De nye Grønlandskvartalene, skal garasjen utlyses på forkjøpsrett, jf vedtektenes pkt 6.

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnadene forfaller 2 ganger i året, den 15. januar og 15. juli.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 02.10.23 Side 2 av 4



De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	Vår ref.:	485/109	
Rubina Ranas gate	Type:	Ideelt sameie	Fødselsdato medeier: 14.02.1953
0190 OSLO	Eiere:	Ingvar Eriksson, Nina Eriksson	
Organisasjonsnr: 990 819 092			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

ELBILLADING:

Circle K er leverandør av ladebokser til de som ønsker dette på garasjeplassen sin. Gå inn på <https://www.circlek.no/elbillading/bestill/Y21-462293> for bestilling og informasjon av ladeboks på garasjeplass. Fakturering skjer etterskuddsvis i regi av CircleK.

Ved problemer med ladeboks anbefales kontakt med CircleK support enten via [circlek.no](https://www.circlek.no) eller 22 96 24 00 og beskrive problemet for dem slik at de kan feilsøke.

Nøkler, skilt

Dette må bestilles gjennom Oslo Låsservice. Fyll ut skjemaet på <https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsbrikker>. Merk at kun oppførte eiere kan bestille nøkkelbrikke. Oslo Låsservice verifiserer dette med vår forretningsfører OBF.

Det er kun plasseier til garasje som kan bestille nøkler, eventuelle leietakere må henvende seg til plasseier.

24.05.22: Låsboks skal byttes, så nøkkelbrikker kan ikke benyttes før boksen er byttet.

Før pandemien byttet sameiet fra systemnøkler til digitale nøkkelbrikker. På grunn av pandemien ble nøkkelutdeling vanskelig, og bare ca 1/3 av nøkkelbrikkene ble hentet. Låsesylindrene har derfor ikke blitt bytta ut ennå. Nå som alle tiltak er fjerna satser styret på å få delt ut resten av nøklene medio april 2022. Plasseiere som leier ut kan gi leietaker fullmakt til å hente nøkler dersom de ønsker det. Mer informasjon vil komme i eget skriv. Nøkler som ikke hentes på oppsatt dag(er) må sendes til folkeregistrert adresse. Låsesylindere på ved garasjeporter og dør ut i Platous gate, samt på sykkelbod, vil så byttes i slutten av april. Etter dette vil det ikke være mulig å bruke systemnøkler på garasjeporten, utgangsdør i Platous gate eller sykkelbod.

Bestilling av fjernkontroll:

Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Portspesialisten ved å sende en bestilling pr e-post til portspesialisten@gmail.com eller pr telefon 977 60 560, og samtidig oppgi fjernkontrolltype HSE 4 BS. Åpner vil da bli sendt per post. Fjernkontrollen programmeres av vaktmester Kemali (tlf. 45 48 89 79).

Åpning av port via mobiltelefon

Mobiltelefon kan brukes som garasjeportåner ved å registrere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Ordningen administreres av MGCS og har en kostnad.

NB! Beboere som allerede har nøkkelbrikker i sine bygg vil ikke få nye brikker, da brikkene de allerede har også kan brukes i garasjen.

VAKTMESTER OG RENHOLD:

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. Vaktmesterens navn er Kemali Sahim og kan treffes på tlf. 45488979 eller e-post: kemali@vaktmesterandersen.no. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m.

Sameiet har avtale med PROFF Security om vekttertjenester. PROFF kan kontaktes på telefon 23626262 hele døgnet.

Garasjen rengjøres en gang i året, normalt på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring. Styret tar for 2022 sikte på en vask av garasjen 3.-5. mai. Garasjerengjøring er for 2022 planlagt over 3 dager med 3.mai nordre del, 4.mai midtre del og 5.mai søndre del. Dette vil bli varslet nærmere gjennom oppslag og informasjon på kjøretøy. Styret minner om plikten til å flytte kjøretøyet denne dagen.

Styret minner om vedtektenes plikt for seksjonseierne å holde seg oppdatert.

Kjøretøy som ikke er flyttet VIL bli tauet bort for eiers kostnad og risiko. Tauingsfirma er Oslo Kranbilservice tlf: 91543000.

SIKKERHET

Sameiet har inngått avtale med Proff Security om vekttertjeneste.

Sameiet har avtale med Oslo Kranbilservice (tlf 915 43 000) vedr. bortauing av feilparkerte biler. Ref. årsberetningen for 2017.

SALG AV GARASJEPLASS:

Ved salg av garasjeplass selges en ideell andel av garasjesameiet tilsvarende eierbrøk. Det er 318 garasjeplasser, og en garasjeplass utgjør således 1/318. Juridiske eiere kan eie opptil 3 garasjeplasser



De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	Vår ref.:	485/109	
Rubina Ranas gate	Type:	Ideelt sameie	Fødselsdato medeier: 14.02.1953
0190 OSLO	Eiere:	Ingvar Eriksson, Nina Eriksson	
Organisasjonsnr: 990 819 092			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

ERKLÆRING OM KONSESJONSFRIHET:

Ved salg må kjøper fylle ut erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom, skjema LDIR-360 B.

Skjemaet må krysses av på pkt 1, 2, 10 og 5 om bebygd eiendom under 100 dekar og uten dyrket jord. Kommunens stempel må foreligge ved innsendelse til tinglysing.

Skjemaet kan leveres hos Plan- og Bygningsetatens besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo. Plan- og Bygg sender deretter videre til Kartverket.

DNG Næring

DnG Garasje deler innkjørlene med DNG Næring sine areal, og samarbeider om større vedlikeholdsoppgaver, slik som feiing og vedlikehold av garasjeportene.

FORKJØPSRETT

Beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten, jf vedtektenes § 6.1

Garasjeanlegget er over 15 år gammelt og kommer til å trenge mer vedlikehold de kommende årene. Per tid er følgende kjente problemstillinger for styret:

- Setningsskader (ukjent kostnad)
- Utvidelse av sprinkelanlegg (1,4M - 1,8M + moms + inflasjon)
- Tetting av sprekker i gulvet (ukjent kostnad)
- Nytt overvåkningssystem (ukjent kostnad)

Alle disse sakene antas å være store og kostbare, og vil være tema på kommende årsmøter. Det vises for øvrig til årsmøtedokumenter 2023.

CARPORTÅPNER:

Mobiltelefon kan brukes som carportåpner ved å registrere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Dette er et supplement til nøkkel/ carportåpner og betales av den enkelte bruker direkte. Ordningen administreres av MGCS, som er avhengig av oppdaterte lister over eiere av p-plasser for å ivareta sikkerheten. Styret anbefaler bruk av mobiltelefon som carportåpner.

Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Portspesialisten ved å sende en bestilling pr e-post til portspesialisten@gmail.com eller pr telefon 977 60 560, og samtidig oppgi fjernkontrolltype HSE 4 BS. Åpner vil da bli sendt per post. Fjernkontrollen programmeres av vaktmester.

Det er attraktivt å stjele fjernkontrollene, så disse bør derfor ikke ligge synlig i bilen.

BREDBÅND

Sameie har avtale med telenor som inkluderer bredbåndstjenester. Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest

Passord: 123gjest

Sameiet ønsker at passordet til nettverket ikke spres i grupper på facebook, for å unngå at uvedkommende kobler seg på nettet.

WIFI I GARASJEN

Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest

Passord: 123gjest

Sameiet ønsker at passordet til nettverket ikke spres i grupper på facebook, for å unngå at uvedkommende kobler seg på nettet.

HØYDE I GARASJEN

Maks høyde i parkeringshuset er 210 cm, men det er varslet om utfordringer med å komme ned i parkeringshuset via nedkjørselen i Rubina Ranas gate hvis bilen er nøyaktig 210 cm høy.

OBF er rekvirent for systemnøkler og -lås. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler. Nøkkelbestilling sendes til "firmapost@obf.no".

Vaktmesterfirma er Vaktmester Andersen AS: post@vaktmesterandersen.no, 22389292,

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Thu Vo Settem

Dato utkjørt: 02.10.23 Side 4 av 4



De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie	Vår ref.:	485/109	
Rubina Ranas gate	Type:	Ideelt sameie	Fødselsdato medeier: 14.02.1953
0190 OSLO	Eiere:	Ingvar Eriksson, Nina Eriksson	
Organisasjonsnr: 990 819 092			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemnøklene leveres av Certego AS: post@certego.no, tlf 32809800,

Annen informasjon:

**De Nye Grønlandskvartalene
Garasjesameie**

Årsmøte 2023

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 26.04.2023, kl 17:00

Sted: via Zoom

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/2060412986>

Oppgi passord: 741963

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

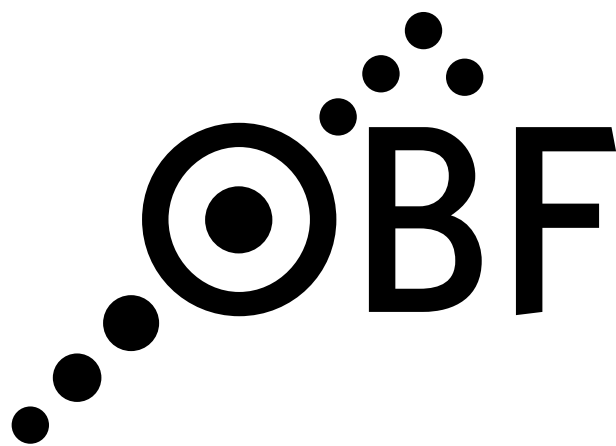
Tast så følgende:

Meeting ID: 2060412986#

Passord: 741963#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.



Årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Onsdag 26.04.2023, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

2022 avsluttet med en positiv endring i disponible midler på ca. kr 250 000,-. Styret foreslår å overføre kr 200 000,- til vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak: Årets overskudd foreslås overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret foreslås økt fra kr 90 000,- til kr 250 000,-.

Tradisjonelt har styret i garasjen vært lavt honorert sammenliknet med byggene i kvartalet. Det antas at dette er grunnet en antatt lavere arbeidsmengde enn i byggene. Dessverre ser vi nå at arbeidsmengden blir større og større jo eldre garasjen blir, samtidig som det blir vanskeligere og vanskeligere å finne folk som er villige til å sitte i styret. Styret ønsket derfor å gjøre en ny vurdering av hva styrehonoraret burde være.

Tall fra OBF viser at sameiene i kvartalet i snitt har et styrehonorar på 1 764,- per enhet. Hvis en ser bort ifra Vellet og Fjernvarmesameiet blir det 1 607,- per enhet.

Styret vurderte det slik at det er ikke naturlig å gjøre en 1:1-sammenlikning med de andre sameiene, men at halvparten av prisen per enhet ikke er urimelig. Det er naturlig å se bort fra Vellet og Fjernvarmesameiet da disse i realiteten har mange flere eiere enn de har på papiret, hvilket gjør tallet unaturlig høyt i denne sammenheng. Garasjesameiet har 318 plasser, noe som gir følgende regnestykke: $(1\,607,-/2) \cdot 318 = 255\,469,-$.

Styret foreslår derfor et styrehonorar på kr 250 000,- samlet.

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 250 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering om salgsforbud av Easee elbilladere i Sverige

Styret er klar over problemstillingen med salgsforbud for Easee-ladere i Sverige. Salgsforbudet ser ut til å bunne i en uenighet mellom Elsäkerhetsverket og Easee, der førstnevnte mener jordfeilbryterne i laderne ikke er tilstrekkelig dokumentert ifølge de gjeldende standarder for jordfeilbrytere. Dette skriver Elsäkerhetsverket:

<https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/press/nyheter/2023/laddbox-far-forsaljningsforbud/>. Easee er uenig med Elsäkerhetsverket og har anket avgjørelsen.

Foreløpig har ikke denne saken fått noen konsekvens i Norge. Easee skriver dette om saken på sine norske hjemmesider:

<https://easee.com/no/artikler/nyhet/easee-anker-elsakerhetsverkets-avgjorelse/>.

Garasjesameiet eier og har ansvaret for infrastrukturen for elbillading som er installert i garasjen. Hver enkelt lader er kjøpt av den enkelte eier av Circle K og er i utgangspunktet en sak mellom plasseier og Circle K. Vi følger allikevel saken tett i tilfelle det skulle bli relevant for oss å involvere oss på vegne av plasseierne. Per tid har dette ikke ført til noen konsekvenser i Norge og en må anta at laderne er trygge å kjøpe, eie og bruke.

4.2 Orientering fra styret om skader i garasjeanlegget

Over flere år har det som en gang var små tilfeller av vanninntrengning, blitt et større problem der betong og stål i garasjen erroderer og forvitrer. Problemene er per tid hovedsaklig i den delen av garasjen som er ved nedkjørselen fra Platous gate, men også noen små tilløp til vanninntrengning ved nedkjørselen i Rubina Ranas gate.

I 2021 bestilte styret en rapport fra OPAK som hadde følgende konklusjon:

Etter OPAKs vurdering er skadene omfattende og må ytterligere vurderes før det kan avklares hensiktsmessige tiltak. Dette vil innebære en vurdering av arborist for håndtering av utearealets beplantning, en statisk vurdering av byggets restbæreevne og fremgang for utbedring, klorid og karbonatiseringsprøver av betong for en kartlegging av skader og en vurdering av VVS faglig rådgiver for korrosjonskader på rør samt en løsning for en mer hensiktsmessig håndtering av vann og fukt i og utenfor bygget.

OPAK anbefaler at bygget og parkeringskjelleren først tettes for lekkasjer og at det etableres en mer egnet løsning for håndtering av overvann. Når dette er utført kan utbedringsarbeider i p-kjelleren påbegynnes. Oppdragsgiver ønsker et kostnadsestimat knyttet til utbedringsarbeider. Før dette kan vurderes er det flere forhold og løsninger som må avklares. Underliggende kostnadsestimat er knyttet til de forundersøkelsene som må utføres for å kunne vurdere et hensiktsmessig tiltak. Estimaten er basert på at OPAK koordinerer aktørene og utfører kontroll av betong med prøvetaking.

Det er tydelig at dette er en stor og komplisert sak med mange aktører. Iom at vannet kommer utenifra er det også et spørsmål om ansvarsforhold da arealene over garasjen er vellet og de enkelte byggene sitt ansvar. Ikke minst er det et spørsmål om hvem som skal bære kostnadene av disse skadene.

Garasjesameiet ba OBF gjøre en juridisk vurdering av ansvarsforholdet og saken. Oppsummert konkluderer den vurderingen slik:

Utbygger har vært meget bevisst på at garasjeanlegget er de overliggende byggenes «grunnmur», og at disse byggene har boder, tekniske rom infrastruktur osv i garasjeanlegget. Nettopp derfor er det de overliggende byggene som har stemmerett. Det er de som beslutter hva som skal gjøres og når. Eierne av garasjeplass har en

garasjeplass, og de må betale felleskostnader. De har ingen påvirkningsmulighet på driften.

Styret i garasjesameiet er ihht vedtektene ansvarlig for vedlikehold av garasjeanlegget. Det medfører at styret har en plikt til å følge rådet om videre utredning i OPAKs rapport. Eiendommen må vedlikeholdes. Styret har også plikt til å fremlegge saken på sameiermøtet i garasjesameiet. Vedtak om iverksettelse av særlig kostbare tiltak krever 2/3 flertall. OPAKs Rapport bør også behandles på årsmøtene/generalforsamlingene i de overliggende byggene. Det bør utredes om vedtektene for Garasjesameiet og modellen slik Pecunia beskriver den medfører at Garasjesameiets kostnader til å følge opp OPAKs rapport, samt utføre de nødvendige tiltak når saken er ferdig utredet, skal dekkes av medlemmene, og ikke av eierne av garasjeplasser.

Ettersom garasjesameiet er «planlagt for å tilfredsstille de 13 ovenpåliggende sameiene, er det logisk å trekke den slutning at utbedring av konstruksjonen må betales av de 13 ovenpåliggende boligblokkene», og ikke av eierne av garasjeplassene. Vedtektene fastsetter imidlertid at eierne av garasjeplassene skal dekke kostnadene til drift og vedlikehold. Spørsmålet om det er grunnlag for å fravike ordlyden, bør utredes. En mulig tolkning kan være at ordlyden regulerer drift og overflatevedlikehold, mens konstruksjonen må vedlikeholdes av byggene over.

Vi anbefaler at spørsmålet om kostnadsansvaret for konstruksjonen behandles på årsmøtet i Garasjesameiet og i årsmøtene/generalforsamlingen hos medlemslagene. Det bør innhentes en juridisk vurdering, og kanskje også en second opinion.

Styret vurderer det dithen at

1. Dette er ikke noe styret i garasjesameiet kan eller skal løse alene.
2. Dette er antakelig ikke siste gang denne typen sak dukker opp. Det vil derfor være betimelig med en prinsippdiskusjon i Teaterkvartalet om hvordan denne typer saker skal løses på generelt grunnlag.

Styret foreslår derfor følgende fremdriftsplan for denne saken:

1. Styreledere i Teaterkvartalene orienteres grundig om saken på årsmøtet for garasjesameiet. Spørsmål svares ut etter beste evne av styret i garasjesameiet.
2. Hver enkelt styreleder drøfter saken i sitt styre
3. Fellesmøte mellom alle styrelederne i byggene i Teaterkvartalet der saken diskuteres
4. Enighet om løsning
5. Ekstraordinære generalforsamlinger der det er nødvendig.

Styret i garasjesameiet ser for seg at det er fire alternativer for løsning:

- Garasjeeierne har ansvaret og kostnaden, men også en urimelig styringsrett
- Byggene har ansvaret og fordeler kostnadene likt
- Byggene har ansvaret og de berørte byggene tar kostnaden
- Velet har ansvaret for kostnadene

Kjente problemstillinger:

- Noen bygg har ikke garasjen under seg og vil således ikke ønske å bidra til å betale.
- Alle byggene er medlemmer av velet, men noen av dem har ikke stemmerett på garasjeårsmøtet.
- Garasjen er verdt mye penger og det er byggene som eier garasjen. Således bør alle ha interesse av å ta eierskap til denne diskusjonen.

4.3 Orientering fra styret om framtidig nødvendig vedlikehold framover

Garasjeanlegget er over 15 år gammelt og kommer til å trenge mer vedlikehold de kommende årene. Per tid er følgende kjente problemstillinger for styret:

- Setningsskader (ukjent kostnad)
- Utvidelse av sprinkelanlegg (1,4M - 1,8M + moms + inflasjon)
- Tetting av sprekker i gulvet (ukjent kostnad)
- Nytt overvåkningssystem (ukjent kostnad)

Alle disse sakene antas å være store og kostbare og utenfor styrets handlingsrom for ordinært vedlikehold. Styret orienterer derfor om dette og ønsker å få et vedtak på prioriteringer av årsmøtet.

Innstilling til prioriteringer fremlegges under møtet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Marius Haraldseth om økt hyppighet på garasjevask

I år som i fjor kommer jeg med ønske om garasjevask flere enn en gang i året. Det er ekstremt møkkete og støvete i garasjen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Inger Skjærholt (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jan Mehlum (stiller til gjenvalg)
Guri Istad (stiller ikke til gjenvalg)
Terje Ulsten (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Bygg 10 foreslår Jørn Petter Grønn-Nielsen som nytt styremedlem.

Bygg 2 og 3 foreslår Kenneth Arntsen som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kenneth Arntsen (stiller til gjenvalg?)
Sigurd Fredeng (stiller til gjenvalg?)

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 15.04.2023

Styret i DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

Styreleder, Inger Skjærholt

Nestleder, Jan Mehlum

Styremedlem, Terje Ulsten

Styremedlem, Guri Istad

1. varamedlem, Kenneth Arntsen

2. varamedlem, Sigurd Fredeng

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Inger Skjærholt
Nestleder, Jan Mehlum
Styremedlem, Terje Ulsten
Styremedlem, Guri Istad
1. varamedlem, Kenneth Arntsen
2. varamedlem, Sigurd Fredeng

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på dng.garasje@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 990819092. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 318 garasjeplasser.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. Vaktmesterens navn er Kemali Sahim og kan treffes på tlf: 45488979 eller e-post: kemali@vaktmesterandersen.no. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m.

Sameiet har avtale med PROFF Security om vekttertjenester. PROFF kan kontaktes på telefon 23626262 hele døgnet.

Garasjen rengjøres en gang i året, normalt i begynnelsen av mai. Eiere og brukere av parkeringsplassene minnes om å følge med på utlysninger og at de **plikter** å flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

Garasjevask for 2023 er satt til 2. - 4. mai. Garasjerengjøringen gjennomføres over 3 dager med nordre del (plass 1-4, 42-49 og 104-181) dag 1, midtre del (plass 5-103) dag 2 og søndre del (alle plasser som starter med P0) dag 3.

Kjøretøy som ikke er flyttet vil bli tauet bort for eiers kostnad og risiko.

Tauingsfirma er Oslo Kranbilservice tlf: 915 43 000.

El-billading

Vi har et samarbeid med Circle K om elbilladere. Du kan bestille elbillader her: <https://www.circlek.no/elbillading/bestill/Y21-462293>. Målerne er koplet opp mot egne strømmålere i garasjen og faktureres etterskuddsvis av Circle K. Prisen settes av styret i garasjesameiet etterskuddsvis, med mål om å gå i 0,-. Ladboksen kan ha en effekt opp til 22kW, men merk at dette kan variere avhengig av hvor mange andre biler som lader samtidig.

Sameiet har i perioden opplevd utfordringer med ladeanlegget, og har jobbet aktivt mot CircleK for å løse disse. Styret opplever nå at samarbeidet fungerer og at vi har kommet inn i en god rutine. Ta kontakt om dette ikke stemmer.

Sameiet eier selv ladeinfrastrukturen.

Gjestenettverk

Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest
Passord: 123gjest

Sameiet ønsker at passordet til nettverket ikke spres i grupper på Facebook, for å unngå at uvedkommende kobler seg på nettet.

Nøkkelprikker

Nøkler/nøkkelprikker til garasjeport bestilles av OBF ved å sende e-post til firmapost@obf.no.

Det er kun plasseier til garasje som kan bestille nøkler, eventuelle leietakere må henvende seg til plasseier.

Før pandemien i 2020 ble det besluttet å bytte nøkkelprikkesystem fra systemnøkler til nøkkelprikker. Grunnet pandemien, andre saker som har måttet få høyere prioritet og samarbeidsutfordringer har dette tatt mye lengre tid enn det burde. De resterende nøkkelprikkene ble endelig delt ut 19., 25. og 26. april 2023. Enhetene som ikke hentet nøkkelprikke fikk nøkkelprikke tilsendt til folkeregistrert adresse.

NB! Beboere som allerede har nøkkelprikker i sine bygg har ikke fått nye prikker, da prikkene de allerede har også kan brukes i garasjen.

Carportåpner

Mobiltelefon kan brukes som carportåpner ved å registrere seg på hjemmesiden til Mobile Gate Control Services, www.mgcs.no. Dette er et supplement til nøkkel/ carportåpner og betales av den enkelte bruker direkte. Ordningen administreres av MGCS, som er avhengig av oppdaterte lister over eiere av p-plasser for å ivareta sikkerheten. Styret anbefaler bruk av mobiltelefon som carportåpner.

Fjernkontroll til porten i Platous gate og Rubina Ranas gate kan kjøpes hos Portspesialisten ved å sende en bestilling pr e-post til portspesialisten@gmail.com eller pr telefon 977 60 560, og samtidig oppgi fjernkontrolltype HSE 4 BS. Åpner vil da bli sendt per post. Fjernkontrollen programmeres av vaktmester Kemali (tlf 45488979). Det er attraktivt å stjele fjernkontrollene, så disse bør derfor ikke ligge synlig i bilen.

Brannsikringsutstyr

Garasjesameiet er sikret med brannvarslingsanlegg, og deler av garasjesameiet er sikret med sprinkleanlegg. I 2022 har det eksisterende brannvarslingsanlegget blitt oppdatert etter råd fra Asseblin.

Sprinkelanlegget i garasjen følger de standarder som var gjeldende da garasjen ble bygd, men oppfyller ikke moderne standarder, bla. da det ikke dekker 100% av garasjen. Assemblin har anbefalt å utvide anlegget til 100% dekning. Styret har innhentet tilbud på arbeidet, men mener de ikke har myndighet til å vedta en slik utvidelse da det er veldig kostbart. Tilbudene varierer fra 1 360 000,- kr (eks moms) til 1 800 000,- (eks moms). Merk at pristilbudene er utdaterte og mest sannsynlig vil ha økt betydelig grunnet inflasjonen.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

Forsikring

Eiendommen til DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1439490.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 21 garasjeplasser.

Det ble også opprettet en ordning for utlysning av forkjøpsrett på web. Avklaringer legges ut fortløpende her: <https://dng-garasjesameie.naborom.no/p/68057/forhandsavklaringer>

Rehabilitering og større vedlikehold

Sameiets bygningsmasse er fra 2007 og 2009 og har begynt å kreve større vedlikehold. Fram til 2022 var det ikke satt av midler utover til normalt vedlikehold i budsjettene. Styret så det derfor nødvendig å øke felleskostnadene slik at budsjettet for 2023 gir rom for å sette av midler til konkrete vedlikeholdsbehov de neste årene, samt å påbegynne et vedlikeholdsfond slik at sameiet ikke havner i samme situasjon igjen.

Styret følger i hovedsak de vedlikeholdssykluser som er anbefalt i FDV utarbeidet av utbyggeren entreprenør. Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig, og vaktmesterne er viktige i dette arbeidet. Det er også viktig at garasjeeiere melder fra om feil og mangler.

Rehabilitering og større vedlikehold de siste årene:

Løpende vedlikehold:

Løpende vedlikehold og mindre skader som maling, skader på vegger eller stolper, skadedyrbekjempelse, vedlikehold av brannporter og lignende følges opp fortløpende. Det er viktig at mindre saker og skader meldes til styret på dng.garasje@gmail.com så snart

saken oppdages eller skaden oppstår slik at styret kan følge opp og eventuell skade utbedres.

Vannlekkasje i bodområde:

I sommerferien 2022 ble det oppdaget en vannlekkasje i ett av bodområdene. Grunnet sommerferie og en entrepenør som nølte med å reparere skaden de hadde forårsaket tok det unormalt lang tid før lekkasjen inn i bodområdet var utbedret og området tørt. Dette førte til mye merarbeid for styret og at vi til slutt måtte få hjelp av forsikringsselskapet vårt for å få satt igang entrepenøren.

Setningsskader:

I første halvdel av av 2021 bestilte og mottok styret en rapport fra OPAK som viste bekymringsverdig vanninntrenging og rust i bærebjelker som følge av setningsskader i under bygg 3, og i noe mindre grad bygg 2. Setningsskadene og medfølgende vanninntrenging er sannsynligvis en følgeskade av skaden som oppsto under arbeid under næringsseksjonen mellom bygg 2 og 3 for flere år siden. Styret har i perioden brukt svært mye tid på å følge opp rapporten. I samarbeid med DNG vel, bygg 3, bygg 2 og vaktmester har vi brukt mye tid og ressurser på å kartlegge skader, finne kritiske punkter og sette i gang kortvarige og langvarige tiltak. Styret har i saken fått utstrakt veiledning fra OBF.

Det er oppretta en prosjektgruppe bestående av en representat fra DNG Garasjesameie, DNG Vel og bygg 3 som jobber med setningsskader og vanninntrenging. DNG Vel er med som bindeledd mellom de ulike byggene. Til tross purringer fra garasjestyret har prosjektgruppen ligget brakk i 2022. Antakelig grunnet uavklarte ansvarsforhold og hektiske hverdager for alle. Garasjestyret har derfor arbeidet videre med saken alene. Det presenteres et forslag til framdrift som egen sak under årsmøtet.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter.

Styret har i perioden bla. jobbet med:

- løpende drift og vedlikehold
- opprettelse av formelt system for MC-parkering.
- utlevering av nøkkelbrikker
- oppfølging av elbillading
- utjevning av nedkjørsel i Platous gate
- oppfølging av brannrapport
- setningsskader
- nytt styremedlem i 2023
- opprettelse av Naborom for sameiet (<https://dng-garasjesameie.naborom.no/>)
- oppfølging etter påkjørsel av garasjeporter
- oppfølging rundt uvedkomne som oppholder seg i garasjen
- utrede ny oppmerking i garasjen

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat og endringer i disponible midler på kr 0.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Styret så det som nødvendig å øke felleskostnadene betraktelig for 2023. Dette er grunnet inflasjon og det store vedlikeholdsbehovet garasjen har de neste par årene. Styret anser økte felleskostnader som den eneste forsvarlige løsningen.

18.04.2023

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2023

ÅRSREGNSKAP

2022



j rsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 983 897	1 650 595	1 861 377	2 454 192
Sum		1 983 897	1 650 595	1 861 377	2 454 192
EkstraordinN re inntekter	2	12 381	0	0	0
Sum andre inntekter		12 381	0	0	0
Sum		1 996 278	1 650 595	1 861 377	2 454 192
Forretningsfjrrel og revisjon	3	196 871	197 492	203 689	209 964
Ljnn og honorarer	4, 5	102 690	102 690	102 690	262 690
Vedlikehold	6	507 784	451 856	384 000	865 000
Eksterne tjenester	7	467 403	610 183	565 000	565 000
Kabel-tv og bredb³ nd		18 250	13 508	0	20 000
Forsikring		77 080	72 815	78 858	84 788
Brensel og strjrm		329 269	266 254	420 000	370 000
Andre driftsutgifter	8	53 801	77 939	97 750	77 750
Sum		1 753 148	1 792 737	1 851 986	2 455 192
Driftsresultat		243 130	-142 142	9 391	-1 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	8 838	10 623	1 000	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		8 838	10 623	1 000	1 000
j rsresultat	10	251 968	-131 518	10 391	0
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	251 968	-131 518	10 391	0

İrsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		97 921	170 505
Til gode av forretningsfører		0	130
Forskuddsbetalte kostnader	11	0	81 943
Andre fordringer		81 081	88 061
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		641 175	155 169
Innest ³ ende p ³ sN rvilk ³ r	12	50 148	90
Sum omløpsmidler		870 324	495 898
SUM EIENDELER		870 324	495 898

Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		224 950	356 468
i rets resultat	10	251 968	-131 518
Sum egenkapital		476 918	224 950
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		54 105	51 895
Gjeld til forvaltningsklient		-120	-120
Leverandørgjeld		296 675	185 688
Annen kortsiktig gjeld		42 746	33 485
Sum kortsiktig gjeld		393 406	270 948
Sum gjeld		393 406	270 948
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		870 324	495 898

Oslo 31.12.22

Styret i DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

Sted: _____, dato: _____

Inger Skjølholt
Styreleder

Jan Mehlum
Nestleder

Guri Istad
Styremedlem

Terje Ulsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	1 779 102	1 484 424	1 781 377	2 294 192
3646 Leie Garasjer	0	160	0	0
3673 Driftsbidrag fra nøy ringsseksjoner	204 795	166 011	80 000	160 000
Sum	1 983 897	1 650 595	1 861 377	2 454 192

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8406 Erstatning skadesak	12 381	0	0	0
Sum	12 381	0	0	0

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	12 340	12 961	12 700	12 700
Forretningsførerhonorar	167 664	167 664	173 532	179 233
Annen regnskapsførsel	16 867	16 867	17 456	18 031
Sum	196 871	197 492	203 689	209 964

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690	12 690	12 690
Sum	102 690	102 690	102 690	262 690

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6605 Vedlikehold dører	95 387	32 813	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	54 388	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	0	20 000	20 000
6609 Vedlikehold belysning	0	32 773	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	39 827	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	45 884	0	0
6617 Vedlikehold uteområde	19 375	0	0	0
6627 Vedlikehold boder	0	17 156	0	0
6628 Vedl. garasje/parkering	93 542	154 362	244 000	250 000
6632 Brannsikring	220 418	102 534	0	500 000
6636 Vedlikehold IBS-system	0	19 222	0	0
6639 Vedlikehold belysning garasjeanlegg	24 674	0	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	0	0	70 000	45 000
6681 Kostnad infrastruktur & ladeboks til elbillading	0	7 286	0	0
6690 Andre kostnader vedlikehold	0	0	50 000	50 000
Sum	507 784	451 856	384 000	865 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	26 041	9 015	25 000	25 000
6730 Teknisk rådgivning	0	31 277	0	0
6750 Vakthold	224 251	277 183	225 000	225 000
6760 Vaktmestertjenester	141 851	137 788	150 000	150 000
6761 Garasjevask	69 563	145 625	165 000	165 000
6763 Ekstra renovasjon	5 698	9 296	0	0
Sum	467 403	610 183	565 000	565 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6800 Kontorrekvisita	827	0	0	0
6825 Kopiering	1 968	2 080	0	0
6910 Kostnader Internett	0	0	20 000	0
6940 Porto	30 184	24 638	0	0
7720 Møtekostnader	3 439	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 674	4 567	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	2 380	0	0
7790 Andre driftskostnader	160	0	55 000	55 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	11 843	0	0
7792 Lyspærer/rør og sikringer	6 990	6 720	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	4 859	22 621	22 750	22 750
Sum	53 801	77 939	97 750	77 750

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	8 446	14	1 000	1 000
8056 Renteinntekt Vedlikeholdsfond	58	0	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	334	10 609	0	0
Sum	8 838	10 623	1 000	1 000

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	224 950	356 468
B. Endringer disponible midler i årsresultat	251 968	-131 518
B. i års endring i disponible midler	251 968	-131 518
C. Disponible midler 31.12	476 918	224 950

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	0	4 863
1742 Forskuddsbetalt forsikring	0	77 080
Sum	0	81 943

Note 12 - Inntekt og utgifter til vedlikehold

Av inntekt og utgifter til vedlikehold er kr 50 148 merket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Styreleder	Inger Skjærholt (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Guri Istad (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Terje Ulsten (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Jan Mehlum (sign.)	18.04.2023

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2022 • Resultatregnskap 2022 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 10:31:14 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie onsdag 26.04.2023 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

13 av 14 medlemmer var representert i årsmøtet.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Frank Skarpnes og Jørn Grønn-Nielsen valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret foreslås økt fra kr 90 000,- til kr 250 000,-.

Tradisjonelt har styret i garasjen vært lavt honorert sammenliknet med byggene i kvartalet. Det antas at dette er grunnet en antatt lavere arbeidsmengde enn i byggene. Dessverre ser vi nå at arbeidsmengden blir større og større jo eldre garasjen blir, samtidig som det blir vanskeligere og vanskeligere å finne folk som er villige til å sitte i styret. Styret ønsket derfor å gjøre en ny vurdering av hva styrehonoraret burde være.

Tall fra OBF viser at sameiene i kvartalet i snitt har et styrehonorar på 1 764,- per enhet. Hvis en ser bort ifra Vellet og Fjernvarmesameiet blir det 1 607,- per enhet.

Styret vurderte det slik at det er ikke er naturlig å gjøre en 1:1-sammenlikning med de andre sameiene, men at halvparten av prisen per enhet ikke er urimelig. Det er naturlig å se bort fra Vellet og Fjernvarmesameiet da disse i realiteten har mange flere eiere enn de har på papiret, hvilket gjør tallet unaturlig høyt i denne sammenheng. Garasjesameiet har 318 plasser, noe som gir følgende regnestykke: $(1\,607,-/2) \cdot 318 = 255\,469,-$.

Styret foreslår derfor et styrehonorar på kr 250 000,- samlet.

Vedtak:

Det kom to benkeforslag under årsmøtet.

Benkeforslag 1: Styret honoreres med kr 125 000.

Benkeforslag 2: Styret honoreres med kr 125 000. I tillegg vedtas det et tilleggshonorar for perioden 2022-2023 med kr 125 000.

Det ble foretatt votering mellom alle tre forslag. 6 stemte på Benkeforslag 1 og 7 stemte på Benkeforslag 2. Ingen stemte blankt og ingen stemte på opprinnelig forslag.

Forslaget som ble vedtatt:

Styret honoreres med kr 125 000. I tillegg vedtas det et tilleggshonorar for perioden 2022-2023 med kr 125 000.

4. Orientering

4.1 Orientering om salgsforbud av Easee elbilladere i Sverige

Styret er klar over problemstillingen med salgsforbud for Easee-ladere i Sverige. Salgsforbudet ser ut til å bunne i en uenighet mellom Elsikkerhetsverket og Easee, der førstnevnte mener jordfeilbryterne i laderne ikke er tilstrekkelig dokumentert ifølge de

gjeldende standarder for jordfeilbrytere. Dette skriver Elsäkerhetsverket: <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/press/nyheter/2023/laddbox-far-forsaljningsforbud/>. Easee er uenig med Elsäkerhetsverket og har anket avgjørelsen.

Foreløpig har ikke denne saken fått noen konsekvens i Norge. Easee skriver dette om saken på sine norske hjemmesider: <https://easee.com/no/artikler/nyhet/easee-anker-elsakerhetsverkets-avgjorelse/>.

Garasjesameiet eier og har ansvaret for infrastrukturen for elbillading som er installert i garasjen. Hver enkelt lader er k pt av den enkelte eier av Circle K og er i utgangspunktet en sak mellom plasseier og Circle K. Vi følger allikevel saken tett i tilfelle det skulle bli relevant for oss å involvere oss på vegne av plasseierne. Per tid har dette ikke ført til noen konsekvenser i Norge og en må anta at laderne er trygge å kåpe, eie og bruke.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om skader i garasjeanlegget

Over flere år har det som en gang var små tilfeller av vanninntrengning, blitt et større problem der betong og stål i garasjen erroderer og forvitrer. Problemene er per tid hovedsaklig i den delen av garasjen som er ved nedkjørselen fra Platous gate, men også noen små tilløp til vanninntrengning ved nedkjørselen i Rubina Ranas gate.

I 2021 bestilte styret en rapport fra OPAK som hadde følgende konklusjon:

Etter OPAKs vurdering er skadene omfattende og må ytterligere vurderes før det kan avklares hensiktsmessige tiltak. Dette vil innebære en vurdering av arborist for håndtering av utearealets

beplantning, en statisk vurdering av byggets restb reevne og fremgang for utbedring, klorid og karbonatiseringspr ver av betong for en kartlegging av skader og en vurdering av VVS faglig rådgiver for korrosjonskader på rør samt en løsning for en mer hensiktsmessig håndtering av vann og fukt i og utenfor bygget.

OPAK anbefaler at bygget og parkeringskjelleren først tettes for lekkasjer og at det etableres en mer egnet løsning for håndtering av overvann. Når dette er utført kan utbedringsarbeider i p-kjelleren påbegynnes. Oppdragsgiver ønsker et kostnadsestimat knyttet til utbedringsarbeider. F r dette kan vurderes er det flere forhold og løsninger som må avklares. Underliggende kostnadsestimat er knyttet til de forundersøkelsene som må utføres for å kunne vurdere et hensiktsmessig tiltak. Estimaten er basert på at OPAK koordinerer aktørene og utfører kontroll av betong med prøvetaking.

Det er tydelig at dette er en stor og komplisert sak med mange aktører. Iom at vannet kommer utenifra er det også et spørsmål om ansvarsforhold da arealene over garasjen er vellet og de enkelte byggene sitt ansvar. Ikke minst er det et spørsmål om hvem som skal bære kostnadene av disse skadene.

Garasjesameiet ba OBF gjøre en juridisk vurdering av ansvarsforholdet og saken. Oppsummert konkluderer den vurderingen slik:

Utbygger har vært meget bevisst på at garasjeanlegget er de overliggende byggenes «grunnmur», og at disse byggene har boder, tekniske rom infrastruktur osv i garasjeanlegget. Nettopp derfor er det de overliggende byggene som har stemmerett. Det er de som beslutter hva som skal gjøres og n r. Eierne av garasjeplass har en garasjeplass, og de må betale felleskostnader. De har ingen påvirkningsmulighet på driften.

Styret i garasjesameiet er ihht vedtektene ansvarlig for vedlikehold av garasjeanlegget. Det medfører at styret har en plikt til å følge rådet om videre utredning i OPAKs rapport. Eiendommen må vedlikeholdes. Styret har også plikt til å fremlegge saken på sameiermøtet i garasjesameiet. Vedtak om iverksettelse av særlig kostbare tiltak krever 2/3 flertall. OPAKs Rapport bør også behandles på årsmøtene/generalforsamlingene i de

overliggende byggene. Det bør utredes om vedtektene for Garasjesameiet og modellen slik Pecunia beskriver den medfører at Garasjesameiets kostnader til å følge opp OPAKs rapport, samt utføre de nødvendige tiltak når saken er ferdig utredet, skal dekkes av medlemmene, og ikke av eierne av garasjeplasser.

Ettersom garasjesameiet er «planlagt for å tilfredsstille de 13 ovenpåliggende sameiene, er det logisk å trekke den slutning at utbedring av konstruksjonen må betales av de 13 ovenpåliggende boligblokkene», og ikke av eierne av garasjeplassene. Vedtektene fastsetter imidlertid at eierne av garasjeplassene skal dekke kostnadene til drift og vedlikehold. Spørsmålet om det er grunnlag for å fravike ordlyden, bør utredes. En mulig tolkning kan være at ordlyden regulerer drift og overflatevedlikehold, mens konstruksjonen må vedlikeholdes av byggene over.

Vi anbefaler at spørsmålet om kostnadsansvaret for konstruksjonen behandles på årsmøtet i Garasjesameiet og i årsmøtene/generalforsamlingen hos medlemslagene. Det bør innhentes en juridisk vurdering, og kanskje også en second opinion.

Styret vurderer det dithen at

1. Dette er ikke noe styret i garasjesameiet kan eller skal løse alene.
2. Dette er antakelig ikke siste gang denne typen sak dukker opp. Det vil derfor være betimelig med en prinsippdiskusjon i Teaterkvartalet om hvordan denne typer saker skal løses på generelt grunnlag.

Styret foreslår derfor følgende fremdriftsplan for denne saken:

1. Styreledere i Teaterkvartalene orienteres grundig om saken på årsmøtet for garasjesameiet. Spørsmål svares ut etter beste evne av styret i garasjesameiet.
2. Hver enkelt styreleder drøfter saken i sitt styre
3. Fellesmøte mellom alle styrelederne i byggene i Teaterkvartalet der saken diskuteres
4. Enighet om løsning
5. Ekstraordinære generalforsamlinger der det er nødvendig.

Styret i garasjesameiet ser for seg at det er fire alternativer for løsning:

- Garasjeeierne har ansvaret og kostnaden, men også en urimelig styringsrett
- Byggene har ansvaret og fordeler kostnadene likt
- Byggene har ansvaret og de berørte byggene tar kostnaden
- Velet har ansvaret for kostnadene

Kjente problemstillinger:

- Noen bygg har ikke garasjen under seg og vil således ikke ønske å bidra til å betale.
- Alle byggene er medlemmer av velet, men noen av dem har ikke stemmerett på garasjeårsmøtet.
- Garasjen er verdt mye penger og det er byggene som eier garasjen. Således bør alle ha interesse av å ta eierskap til denne diskusjonen.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Orientering fra styret om framtidig nødvendig vedlikehold framover

Garasjeanlegget er over 15 år gammelt og kommer til å trenge mer vedlikehold de kommende årene. Per tid er følgende kjente problemstillinger for styret:

- Setningsskader (ukjent kostnad)
- Utvidelse av sprinkelanlegg (1,4M - 1,8M + moms + inflasjon)

- Tetting av sprekker i gulvet (ukjent kostnad)
- Nytt overvåkningssystem (ukjent kostnad)

Alle disse sakene antas å være store og kostbare og utenfor styrets handlingsrom for ordinært vedlikehold. Styret orienterer derfor om dette og ønsker å få et vedtak på prioriteringer av årsmøtet.

Innstilling til prioriteringer fremlegges under møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Marius Haraldseth om økt hyppighet på garasjevask

I år som i fjor kommer jeg med ønske om garasjevask flere enn en gang i året. Det er ekstremt møkkete og støvete i garasjen.

Vedtak:

Garasjevask skal gjennomføres flere enn en gang i året.

7 stemte for, 4 stemte mot og 2 stemte blankt.

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:

Inger Skjærholt ble valgt som styreleder for 1 år.

11 stemte for, 1 stemte mot og 1 stemte blankt.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Jan Mehlum, Terje Ulsten, Jørn Grønn-Nielsen, Kenneth Arntsen og Sigurd Fredeng stilte til valg. Det ble foretatt votering.

Vedtak:

Jan Mehlum, Terje Ulsten og Jørn Grønn-Nielsen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Guri Istad, Kenneth Arntsen, Aleksander Sætre og Sigurd Fredeng stilte til valg. Det ble foretatt votering.

Vedtak:

Guri Istad og Kenneth Arntsen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:12

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Inger Skjærholt, for 1 år
Styremedlem, Jan Mehlum, for 1 år
Styremedlem, Terje Ulsten, for 1 år
Styremedlem, Jørn Grønn-Nielsen, for 1 år
1. varamedlem, Kenneth Arntsen, for 1 år
2. varamedlem, Guri Istad, for 1 år

Protokoll for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	03.05.2023
Protokollvitne	Jørn Petter Grønn-Nielsen (sign.)	27.04.2023
Protokollvitne	Frank Helge Skarpnes (sign.)	28.04.2023

VEDTEKTER FOR DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 6. desember 2006.

Revidert den 18. mai 2009

Revidert den 28. mars 2012

Revidert den 21. mars 2017

1. Formål m.v.

- 1.1. De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget under byggene i De nye Grønlandskvartalene.
- 1.2. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Rubina Ranas gate og fra Platous gate.
- 1.3. Garasjeanlegget består av ca 450 garasjeplasser.
- 1.4. Den enkelte andelseier blir ikke medlem av Garasjesameiet, men utøver sin eierrådighet ved ugjenkallelig fullmakt til årsmøtet/generalforsamlingen i det eierseksjonssameie/borettslag andelseieren har sin bolig.

Disse eierseksjonssameier/borettslag er benevnt nedenfor under punkt 3.1.

Dersom andelseieren ikke har bolig i en av de eierseksjonssameier/borettslag som er nevnt under punkt 3.1 nedenfor, er andelseieren forpliktet av de vedtak som fattes av garasjesameiets medlemmer benevnt i punkt 3 i disse vedtekter.

2. Garasjesameiets oppgaver

Sameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Medlemmer

- 3.1 Medlemmer av garasjesameiet er:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	Gnr 230 bnr 263	Mandalls gate 16-18
Teaterkvartalet Bygg 3 Sameie	Gnr 230 bnr 271	Platous gate 31-33
Mandalls gate 10 Sameie	Gnr 230 bnr 442	Mandalls gate 10
Sameie Teaterkvartalet Bygg 5	Gnr 230 bnr 449	Mandalls gate 12
Sameie Teaterkvartalet Bygg 6	Gnr 230 bnr 451	Mandalls gate 14
Sameie Teaterkvartalet Bygg 7	Gnr 230 bnr 321	Platous gate 29
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8	Gnr 230 bnr 440	Rubina Ranas gate 1-3
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9	Gnr 230 bnr 441	Rubina Ranas gate 5
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10	Gnr 230 bnr 450	Rubina Ranas gate 7

Rubina Ranas gate 9 Sameie	Gnr 230 bnr 452	Rubina Ranas gate 9
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 12	Gnr 230 bnr 459	Rubina Ranas gate 6 - 8
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie	Gnr 230 bnr 460	Rubina Ranas gate 10 - 12
Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie	Gnr 230 bnr 461	Rubina Ranas gate 14
DnG Næring AS	Gnr 230 bnr 276	

4. Styret

- 4.1 Det skal velges styreleder, nestleder og en styrerepresentant, og minst to varamedlemmer blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn 1 representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Samme regel som nevnt foran gjelder for varamedlemmer. Styremedlemmer samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år av gangen. Navn på forslag til nye medlemmer av styret må være innsendt til sittende styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.
- 4.2 Styret har den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammen av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vakselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever. Styremedlemmer og varamedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer skal motta innkalling og referat til styremøter.
- 4.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 4.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder er til stede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans/hennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning. Varamedlemmer har ikke stemmerett på styremøte dersom samtlige styremedlemmer møter.
- 4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 4.8 Styret påser at kostnader til garasjesameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jf punkt 6.

- 4.9 Garasjesameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at garasjesameiet har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.
- 4.10 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevne én observatør i DnG Vel, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.
- 4.11 Styret må behandle alle skriftlige henvendelser som kommer så snart som mulig og ikke senere enn neste styremøte.

5. Årsmøtet

- 5.1 Garasjesameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 5.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiemøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har en stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.
- 5.3 Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet vedtar annet. Det velges en person til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.
- 5.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 5.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.
- 5.6 Avvikling av De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie krever enstemmighet.
- 5.7 Årsmøtet behandler:
- * Årsberetning
 - * Revidert regnskap
 - * Innkomne forslag
 - * Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
 - * Valg av styrets leder og nestleder
 - * Valg av revisor
 - * Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
 - * Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt 2.2.

- 5.8 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2/3 av garasjesameiets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

- 6.1 Eierbrøken for den enkelte garasje er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelen kan som hovedregel bare overføres sammen med den eiendom (eierseksjon/borettslagsleilighet) som overføres. Dersom garasje ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet skal følgende gjelde:

Dersom garasjeplassen avtales solgt til personer som ikke er eier av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag, har eiere av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag rett til å kjøpe garasjeplassen før andre. Selgeren forpliktet til å meddele salget, herunder alle vilkår for salget så som kjøpesum, overtagelse mv. til styret hos det enkelte medlem. Styret hos det enkelte medlem orienterer sine egne eierseksjonseiere/borettslshavere om at salg av garasjeplass er avtalt og med frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende innen 3 uker fra melding om salg er sendt til styret.

Dersom flere enn en eierseksjonssameier/borettslshaver ønsker å kjøpe garasjen avgjøres salget ved loddtrekning.

Dersom ingen eierseksjonssameier/borettslshaver ønsker å kjøpe garasjen har selgeren rett til å gjennomføre sin kjøpsavtale med utenforstående.

Selgeren er i så fall forpliktet til å gjøre disse vedtekter til en del av kjøpsavtalen.

Det er ikke anledning for juridiske eiere å inneha mer enn maksimalt 3 andeler i garasjesameiet. Dette gjelder fra vedtaket gjøres og fremover i tid. Det har ikke tilbakevirkende kraft.

7. Fordeling av kostnader

- 7.1 Garasjesameiets kostnader fordeles pr. enhet. Eierne av garasjeandelene faktureres direkte av forretningsfører, og betalingen skjer til garasjesameiets konto.
- 7.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på sameiets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.
- 7.3 Kostnader til forretningsfører ved eierskifte belastes kjøper av garasjeandelen.

8. Bruksrett til boder etc.

- 8.1 Bodene og/eller tekniske rom/andre rom for felles funksjoner i garasjeanlegget disponeres i samsvar med plantegninger utarbeidet av utbygger. Vedlikehold av

bodene, herunder kostnader til vedlikehold, forestås av den enkelte bruker av boden og er sameiet uvedkommende.

9. Garasjeanlegget – bruk m.v.

- 9.1 All ferdsel i garasjeanlegget og nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres og slik at skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere på veiene i garasjeanlegget.
- 9.2 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

10. Omdisponering av parkeringsplasser - handicaplasser

- 10.1 Garasjesameie kan fastsette nærmere bruksregler for garasjene og kan også foreta omdisponeringer av garasjeplasser så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av garasjeeierne. Omdisponeringen tar først og fremst sikte på å legge til rette for eventuelle fysiske handikap hos bruker av garasje som krever større garasjeplass enn den brukeren opprinnelige har.

11. Særskilt garasjeanlegg tilhørende De nye Grønlandskvartalene Næring AS

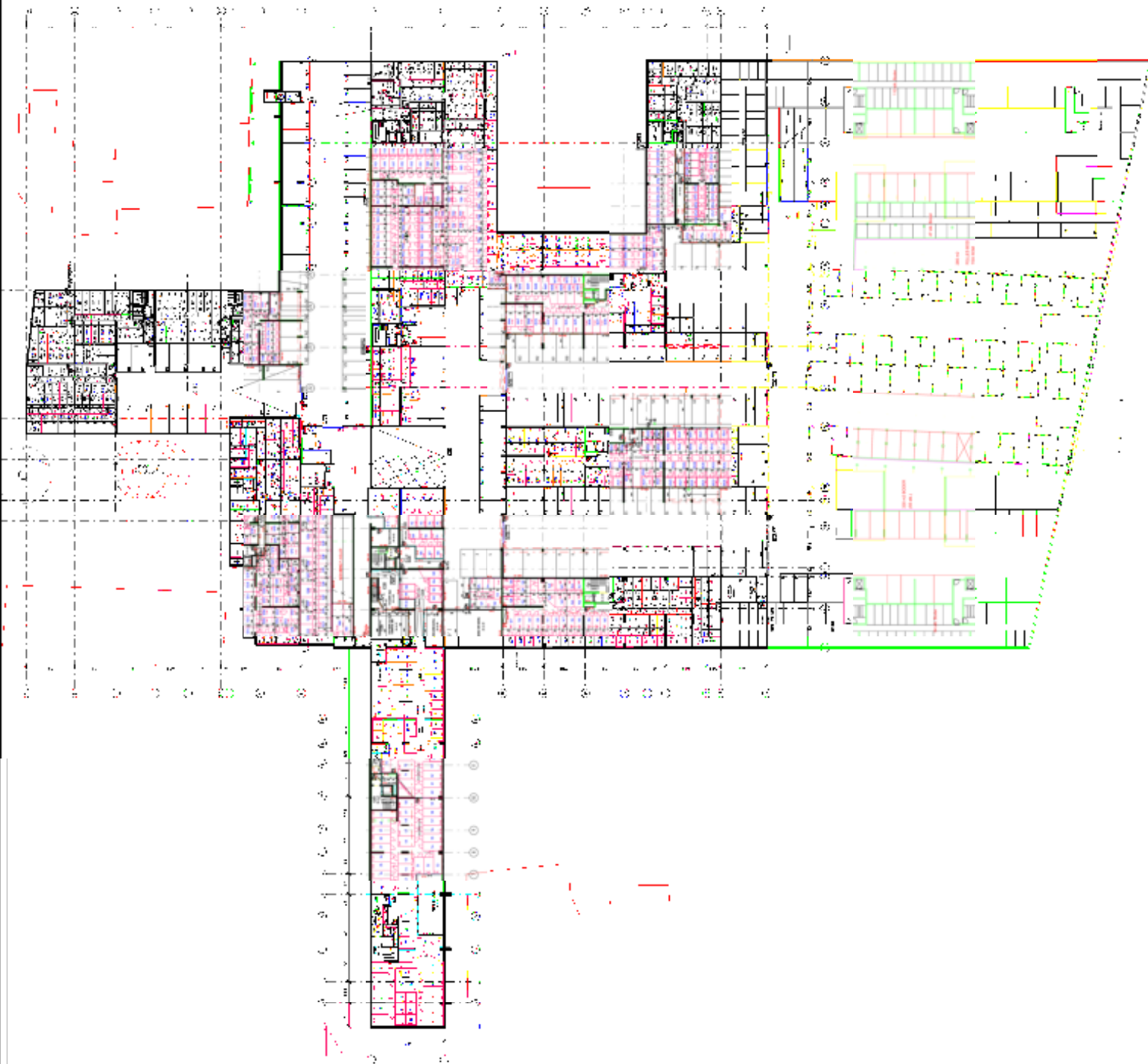
De nye Grønlandskvartalene Næring AS eier det garasjeanlegg som er betegnet gnr 530 bnr 12 og som ligger under Trelastlageret som er betegnet gnr bnr. De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å markere sitt garasjeanlegg slik man ønsker, så vel ved markering på gulv eller ved bygging av fysiske vegger, helt eller delvis.

De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å benytte seg av Garasjesameiets eiendom så vel som de tjenester som Garasjesameiet benytter seg av, så langt som dette er nødvendig og/eller ønskelig for hensiktsmessig drift/vedlikehold av garasjeanlegget til De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

Som eksempler, dog ikke uttømmende, nevnes tilførselsveier, vedlikeholdstjenester og driftstjenester, strømtilførsel osv. For den bruk/de tjenester De nye Grønlandskvartalene Næring AS benytter seg av, bæres kostnadene beregnet forholdsmessig i forhold til antall garasjeplasser hos De nye Grønlandskvartalene Næring AS i forhold til samtlige garasjeplasser i De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

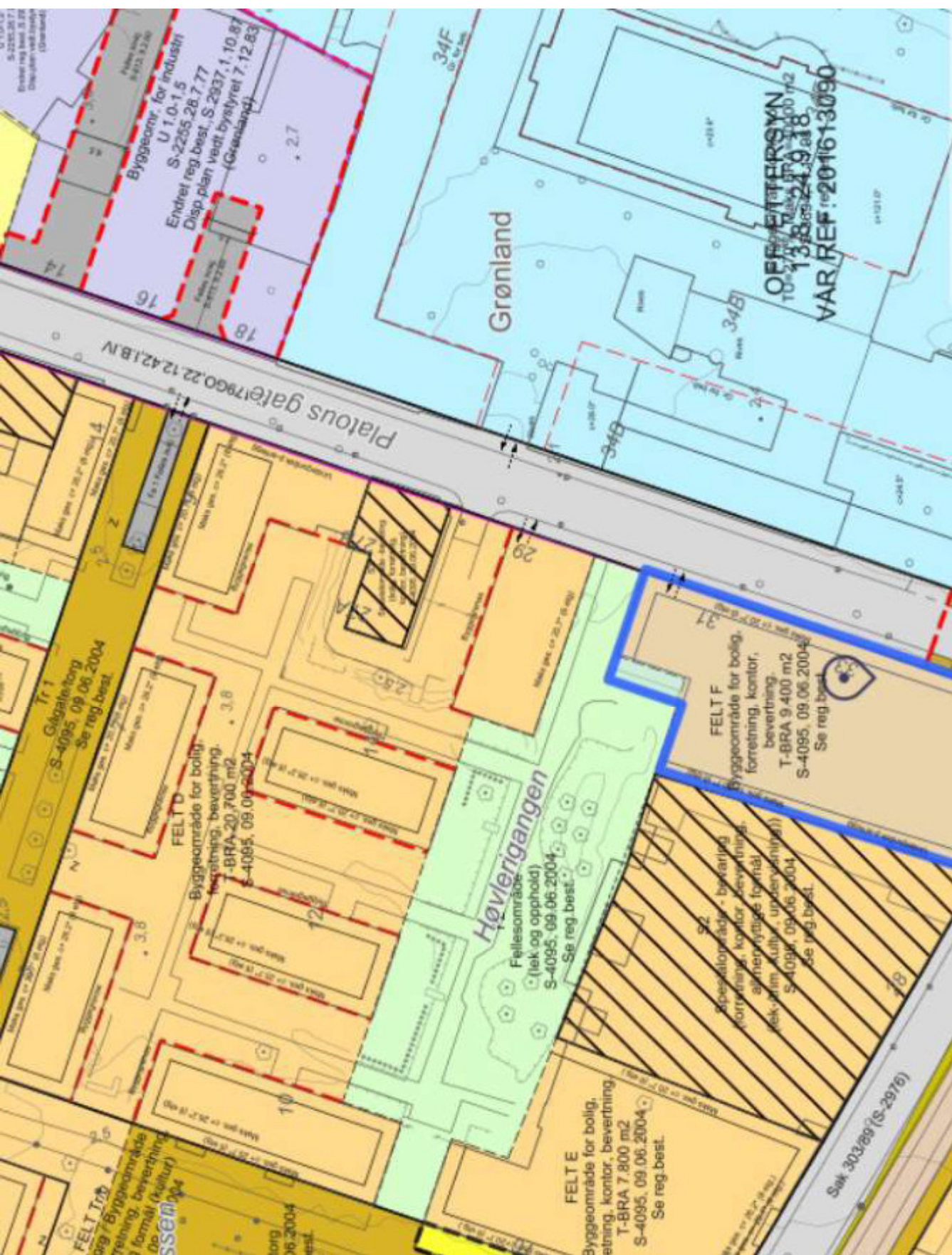
Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

KJELLERPLAN





REGKART





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4095

Saken

gjelder: Stiklestadkvartalet Schweigaards gate 26 m.fl. Byggeområde for bolig,forretning,bevertning,bensinstasjo
m.m.

Vedtaksdato: 09.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V141204, 199707422, 200206834

Saken består av 5 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00 Organisasjonsnummer:
Telefaks:23 49 10 01 971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Se Vedt. 14.12.2004 – 141204.doc: Endrede reguleringsbestemmelser Mandalls gate 4 og Grønlandsleiert 13. Gnr. 230, bnr. 185 og 76.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR STIKLESTADKVARTALET – SCHWEIGAARDS GATE 26 MFL.

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankartet merket IIP00242, datert 28.10.2002 og revidert 28.04.2003

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområder:
- bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon. Felt A
 - bolig, forretning, bevertning, hotell / allmennyttig formål (kultur). Felt B
 - bolig, offentlig / allmennyttig formål (barnehage). Felt C(b)
 - bolig, forretning, bevertning. Felt D
 - bolig, forretning, kontor, bevertning. Felt C, E og F
- offentlige trafikkområder:
- gate med fortau. V1
 - gågate, torg. Tr1
 - gågate, torg / byggeområde for hotell, forretning, bevertning / allmennyttig formål (kultur). Tr1/b
- spesialområde – bevaring:
- kontor, bevertning, allmennyttig formål (kultur, håndverk). S1.
 - forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (lek, trim, kultur, undervisning). S2
 - bolig, forretning, kontor, bevertning. S3
- fellesområder:
- lek og opphold. f1, f2 og f3
 - felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3

§ 3. Utomhusplan for feltene

Sammen med søknad om rammetillatelse, skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta samt fellesareal i målestokk 1:500. Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplantning, terrengbehandling og gjerder/murer. Materialer og utførelse skal være robuste. Planen skal for oppholdsareal på tak vise tiltak mot støy fra vei og bane.

Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis. Utearealer på terreng og uteanlegg på tak skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for boligene.

Krav til uteoppholdsareal i feltene A, B, E og F; for hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal tilsvarende minimum 12 % av boenhetens bruksareal, T-BRA.

Følgende uteoppholdsareal i feltene A, E og F skal etableres på takterrasse over annen etasje:

Felt A: 600 m²

Felt E: 450 m²

Felt F: 450 m².

Disse arealene skal også ha utvendig atkomst til fellesområde f2 for felt E og F og til Tr 1 for felt A.

Felt C(b), C og D

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:

- minimum 23 % av boenhetens bruksareal T-BRA
- minimum 50 % av utearealet skal være på terreng.
- 50 % av areal på bakken skal være solbelyst 7. mai kl. 15.

Ubebygd del av feltet som skal benyttes til felles lek og oppholdsareal for boligene omkring, skal avskjermes og avgrenses fra offentlig areal med porter, nivåforskjeller, murer, beplantning og lignende som sammen med bebyggelsen gir området et helhetlig, kvalitetsmessig preg. Nivå ferdig opparbeidet uteareal på felt D skal ikke overstige 1,3 m over fremtidig kotehøyde ferdig torg.

§ 4. Byggeområder

4.1 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt for det enkelte byggefelt. Bruksareal under terreng regnes ikke

med i T-BRA.

4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i formålsgrensen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og gesimshøyder som vist på kartet.

4.3 Utforming

Bygningene skal gis en felles arkitektonisk ramme i forhold til regulerte byggevolumer, gesimshøyder, fasadeutforming, etasjehøyder, materialbruk og farger. Fasadene skal gis en horisontal underdeling.

Det kan godkjennes mindre takoppbygg som heishus, trapperom, teknisk anlegg med maksimum 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Heissjakt kan ligge inntil liv yttervegg, dersom dette er innarbeidet som del av det arkitektoniske formspråket. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,0 m ut over formåls/byggegrense fra 2. etasje mot Schweigaards gate, Platous gate og Tøyenbekken; og inntil 1,4 m mot offentlige gater, fellesområder og gårdsrom. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten.

Bygningene på felt E og F skal utformes med respekt til det fredete trelastlageret, og slik at de ikke dominerer trelastlagerets volum sett fra Schweigaards gate.

4.4 Leiligheter og leilighetsfordeling

Leiligheter tillates ikke plassert som ensidig belyste nord- og nordøst vendte leiligheter.

Leiligheter mot Schweigaards gate må være tosidig belyste gjennomgående leiligheter.

Leiligheter fordeles innenfor feltene slik som fastsatt under § 5.

4.5 Lokalisering av forretning og bevertning

Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot gate der ikke annet er spesielt nevnt.

4.6 Parkering

Parkering og sykkelparkeringsplasser skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. For private garasjeanlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før Oslo kommune er sikre ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan innenfor feltene. Nødvendig parkering ut over 330 plasser kan sikres på annen grunn før det gis rammetillatelse.

4.7 Avkjørsel

Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra gate.

§ 5. De enkelte byggeformål (feltene)

5.1 Felt A. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, bensinstasjon

Boliger tillates kun lokalisert fra fjerde etasje. Bevertning kan lokaliseres også i 2. etasje.

Det skal settes av areal for vaskehall og selvvaskeplass. Tank for drivstoff kan nedgraves utenfor byggegrense. Før det gis tillatelse til tiltak under regulert offentlig trafikkområde, skal kommunen være sikret ansvarsfrihet når det gjelder skader og vedlikehold. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 11 700 m².

5.2 Felt B. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning, hotell, allmennyttig formål (kultur)

Boliger tillates kun lokalisert fra 2. etasje. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 4 200 m².

5.3 Felt C. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 10 000 m².

5.4 Felt C(b). Byggeområde for bolig, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)

Barnehage tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje. Det tillates et barnehageareal på maksimum 400 m² T-BRA. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 2 000 m².

5.5 Felt D. Byggeområde for bolig, forretning, bevertning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 20 700 m².

5.6 Felt E, F. Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning

Kontor tillates kun lokalisert fra 2. til 4. etasje. Boliger tillates kun lokalisert fra 3. etasje mot Schweigaards

gate. Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 7 800 m² i felt E.
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 9 400 m² i felt F.

5.7 Leilighetsfordeling i felter

Felt A, B, E og F

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 70 % 2-roms leiligheter, minst 22 % 3-roms og minst 8 % 4-roms eller større, av de totale antall leiligheter i hvert felt.

For feltene A, B, E og F tillates inntil 7 % 1-roms leiligheter på bekostningen av 2-roms andelen under forutsetning av at 1-roms leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m² T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

For feltene E og F kan det tillates ytterligere 13 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen, og med samme krav til størrelse og fasadelengde som i foregående ledd. Dersom det etableres fellesareal som direkte betjener disse leilighetene og dermed øker bokvaliteten, kan bruksarealet reduseres ned til 24 m² under forutsetning av at reduksjonen kompenseres tilsvarende i fellesarealet.

Felt C(b), C og D

Leilighetsfordelingen skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minst 52 % 3-roms og minst 18 % 4-roms eller større av det totale antall leiligheter i hvert felt.

Det kan tillates inntil 3 % 1-roms leiligheter på bekostning av 2-roms andelen under forutsetning av at leiligheten har et minimums bruksareal på 28 m² T- BRA og at fasadelengden er minst lik dybden av leiligheten.

§ 6. Spesialområder – bevaring

6.1 Generelt

Forretning, kontor og bevertning tillates kun lokalisert i 1. og 2. etasje mot Grønlandsleiret. Varelevering skal skje fra gate.

Bygningene tillates bare ombygd under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet med hensyn til bygningsvolum, form, materialbruk og utseende.

§ 7. Offentlig trafikkområde

7.1 Generelt

Området skal være fremkommelig for service- og utrykningskjøretøyer, samt taxi for transport av hotellgjester. Gate med fortau skal opparbeides med en helhetlig utforming og med en parkmessig kvalitet.

7.2 Gågate, torg, Tr1

Plassen øst for Tøyenbekken 34 skal opparbeides etter en plan som viser:

- beplantning og vegetasjon
- terrengbehandling og belegning
- møblering, belysning og andre tekniske installasjoner

7.3 Gågate, torg, byggeområde for hotell, forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur) Tr1/b

For private anlegg under offentlig grunn skal det ikke gis rammetillatelse før det foreligger tinglyst erklæring godkjent av Oslo kommune som sikrer kommunen ansvarsfrihet vedrørende skader og vedlikehold.

§ 8. Fellesområder

8.1 Fellesområde - lek og opphold. f1

Felles lek og oppholdsareal for boligene omkring skal avskjermes og avgrenses fra offentligheten med porter, nivåforskjeller, murer, beplantning og lignende som bidrar til å gi fellesområdet helhet og kvalitet. Fellesområdet skal benyttes til lek, opphold og uteareal for barnehagen. Fellesområdet skal være felles for del av gnr. 230 bnr. 83, 187, 190 og 429 (merket bygg I, II, III og felt C(b) på plankartet). Del av fellesområdet som merket på plankartet skal være for barnehagen i åpningstiden. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan, jf. § 3 og ved rammetillatelse.

8.2 Fellesområde - lek og opphold. f2 Nord for Trelastlageret.

Fellesområdet skal være felles for felt D, E, F og S2. Virksomheten i felt S2 kan gis rett til å benytte fellesområde f2 dersom bruken er forenlig med lek og opphold.

8.3 Fellesområde - lek og opphold. f3.

Fellesområde for lek og opphold skal være felles for eiendommene gnr. 230 bnr. 82, 83, 86, 89, 190, 258, 259, 260, 262 og 263.

8.4 Fellesområde – felles avkjørsel. Fa1, Fa2, Fa3.

Arealet skal benyttes som kjøreatkomst til p-kjeller og være felles for eiendommer innenfor planområdet.

§ 9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Bilvaskehall – torg

Rammetillatelse for nybygg i felt A vil bli gitt etter at torgområdet er stilt til disposisjon for opparbeidelse av torg, og bilvaskinstallasjon på fremtidig torg er fjernet.

9.2 Opparbeidelse av gågate og torg

Planen for gågate og torg skal foreligge til godkjenning før rammetillatelse gis for bygninger som ligger inntil gågate og torg.

9.3 Opparbeidelse av trafikkområder

Trafikkområdene skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller senest 9 måneder etter at det er gitt brukstillatelse for tilstøtende boliganlegg som avgrenser trafikkområdene.

§ 10. Tilknytning til fjernvarme

Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.



FERDIGATTEST



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

DARK Arkitekter AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: **26 FEB. 2010**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200410313-199 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: SCHWEIGAARDS GATE 16 Eiendom: 230/274/0/0
Tiltakshaver: De nye Grønlandskvartalene DA Adresse: Olav V's gate 5, 0161 OSLO
v/Pecunia AS
Søker: DARK Arkitekter AS Adresse: Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 16

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

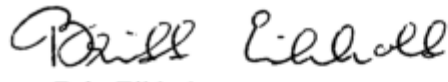
Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4


Sigmund Omang
enhetsleder


Britt Eikholt
saksbehandler



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

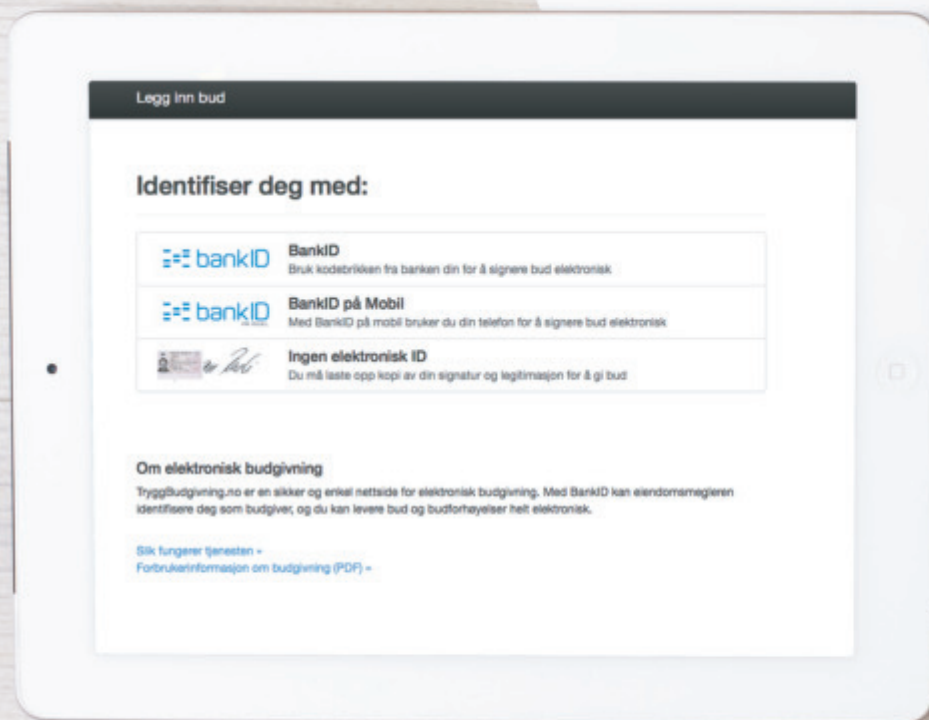
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Garasjeplass i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie
Gnr. 530 Bnr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:

306-23-0239

Meglerforetak:

Komplett Eiendomsmegling AS

Saksbehandler:

Robert Borgås

Telefon / Mobil:

/ 97 07 68 99

E-post:

robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum

Kr

Beløp med bokstaver

Kr

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

Kr

Egenkapital:

Kr

Totalt:

Kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som

☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

Navn:

Fødselsdato:

Fødselsdato:

Adr:

Adr:

Postnr:

Sted:

Postnr:

Sted:

Tlf:

E-post:

Tlf:

E-post:

Dato:

Sign:

Dato:

Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

Notater
