

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778

E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 500 000,-
Omkostn.: Kr 21 831,-
Total ink omk.: Kr 521 831,-
Felleskostn.: Kr 625,-
Selger: Marjolein Schneider Ueland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006

Tomtstr.: 15254 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 530, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1002240368

Garasjeplass med elbil-lader

Har du behov for en romslig garasjeplass i Oslo sentrum med elbil-lader?

Parkeringsplass i lukket, oppvarmet anlegg med kort vei til Oslo S og Bjørvika. Super plassering med enkel innvendig adkomst til Rubina Ranas gt 1-3 og 5. Det er to tilgjengelige inn-/utkjøringer til garasjen, en fra Platous Gate og en fra Rubina Ranas Gate/Mandalls Gate.

KVALITETER:

- Plass nr. 5
- God plassering og romslig plass
- Lukket innendørs garasjeanlegg
- Elbil-lader
- De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett

Visninger avholdes fortløpende. Ta kontakt for avtale!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	17
Budskjema	64

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15254 m²

Beliggenhet

Garasjeplass med god intern beliggenhet ved Grønlandskvartalene- Rubina Ranas gt. / Mandalls gt. / Platous gt. Kun få minutters gange til Bjørvika.

Adkomst

Mandalls gate / Rubina Ranas gate / Platous gate

Innkjørsel fra Rubina Ranas Gate (ved Utleiemegleren). Plass 5. Det er også en innkjørsel ved Platous gate (ved Rema).

Standard

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

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

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.

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 Circle K.

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.

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 MOBIL:

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.

RENGJØRING:

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren.

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.

VAKTMESTER OG RENHOLD:

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. . Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m. Sameiet har avtale med PROFF Security om vektertjenester. PROFF kan kontaktes på telefon 23626262 hele døgnet.

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.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

1439490.5.1

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 550 000

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene forfaller 2 ganger i året, den 15. januar og 15. juli. (hver 6 mnd).

Felleskostnader p-plass: kr. 3 752,- (2 ganger i året). Dette utgjør kr. 625,33,- per mnd (12 mnd).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 625

Sameiet

Sameienavn

De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Organisasjonsnummer

990819092

Om sameiet

Parkeringsplassen er en del av "DNG - De nye Grønlandskvartalene garasjesameie", org.nr. 990.819.092. Garasjeanlegget består av ca 450 garasjeplasser.

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 kostbare og utenfor styrets handlingsrom for ordinært vedlikehold. Styret orienterer derfor om dette og ønsker å få et vedtak på prioriteringer av årsmøtet.

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.

Styrets arbeid i 2023:

- 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

Styret har allerede økt felleskostnadene ganske mye de siste to årene, så de prøver nå å klare seg med bare KPI-justeringer.

Les mer om vedlikehold, feil i årsregnskap og vedtektsendring i årsmøte vedlagt i salgsoppgaven.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

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. Forkjøpsretten blir utlyst i etterkant og avklaringen kan ta opptil 3 uker.

Selgeren er 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/borettslavere 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.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 530, bruksnummer 1 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest - Schweigaards gate 16 - De nye Grønlandskvartalene DA v/Pecunia AS

Adgang til utleie

Det er tillatt med utleie iht. vedtektene.

Utleieinntekt på garasjeplass kan varieres fra kr. 1500-2000,-.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes og sendes kommunen. Megler vil bistå i å fylle ut dette skjemaet ved endt kjøpsprosess.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning**Budgivning i forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

7 981 (Forkjøpsrettgebyr)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

21 831 (Omkostninger totalt)

32 731 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

35 531 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

521 831 (Totalpris. inkl. omkostninger)

532 731 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

535 531 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 21 831

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

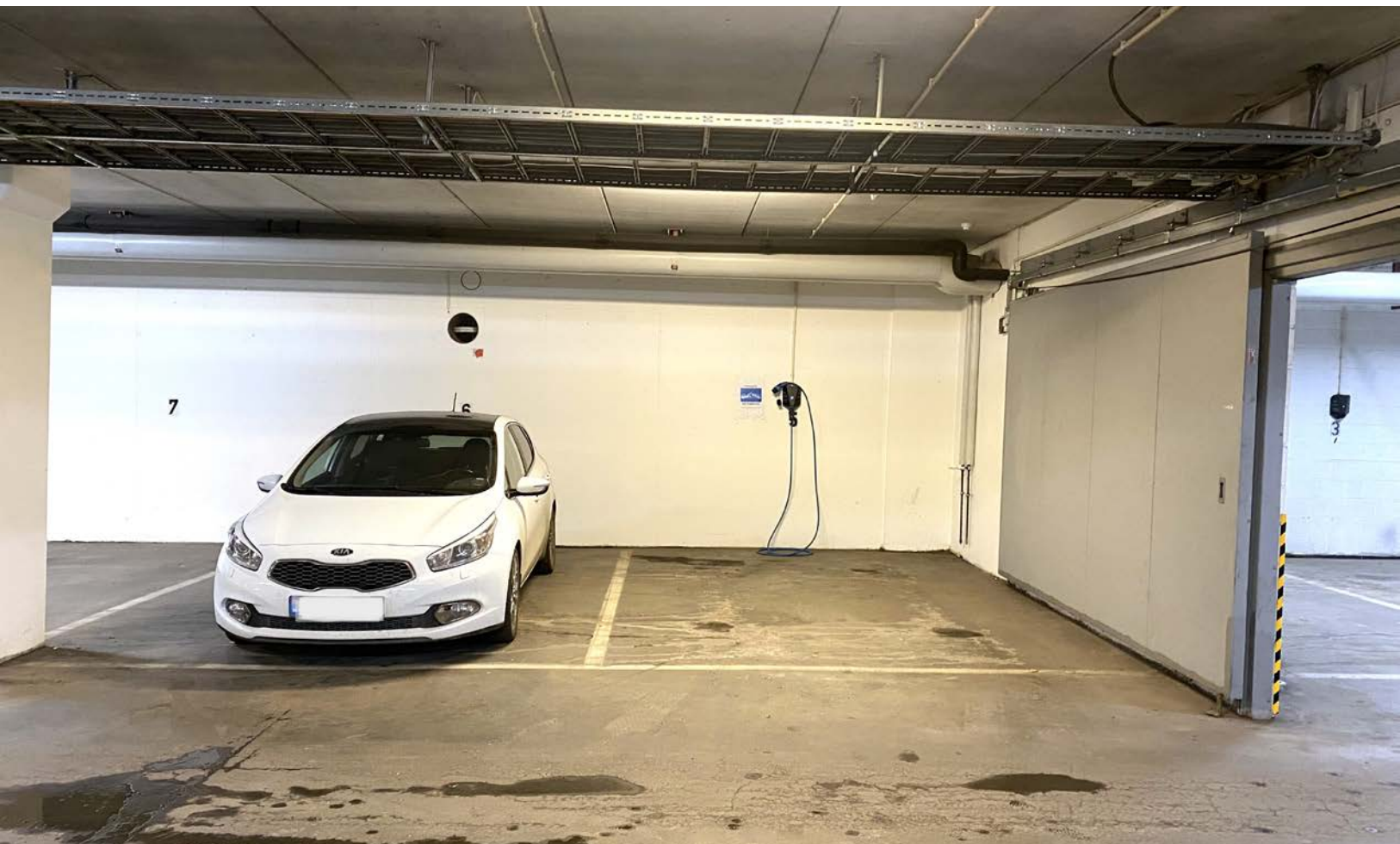
Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

07.01.2025





Vedlegg

Nabolagsprofil

Underjordisk Volum - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 470 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Oslo bussterminal i Tøyenbekken Linje 60	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Bjørvika Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	21 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	14 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	17 min 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

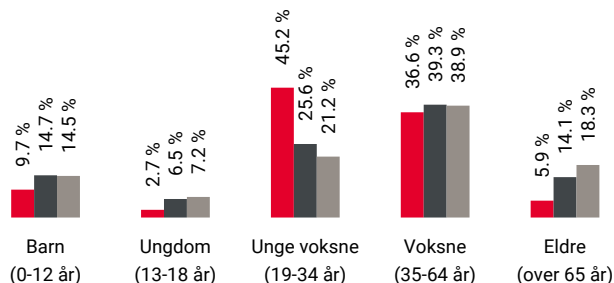
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



Område

Grønlands torg/Grønlands...
Oslo og omegn
Norge

Personer

4 516
999 185
5 425 412

Husholdninger

2 718
490 708
2 654 586

Barnehager

Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Trelastgården PostNord	1 min 0 km
Coop Extra Grønlandsleiret	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100



Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

- 

Jensens Have ballbinge
Ballspill

6 min 
0.5 km
- 

Urtehaven balløkke
Ballspill

7 min 
0.6 km
- 

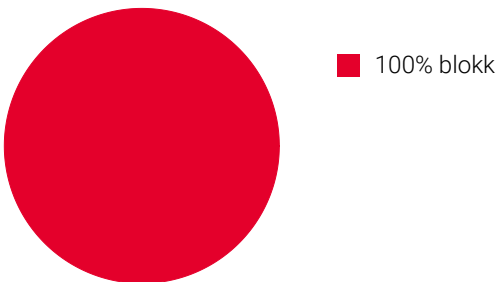
Grip Gym

2 min 
- 

Fresh Fitness Grønland

3 min 

Boligmasse



«Det er et veldig fint område, sentralt. Nært til marka og mange fasiliteter. Du vil aldri føle deg alene på Grønland. Mange mennesker døgnet rundt ute. Det er masse liv her ihvertfall.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

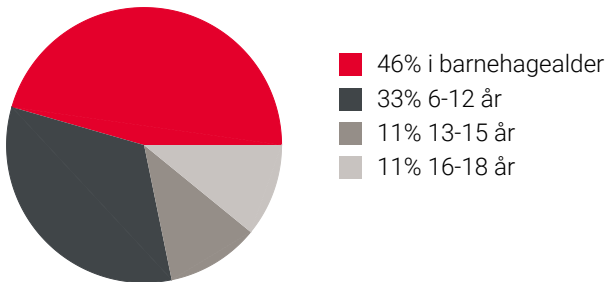
Grønland Basar

4 min 
- 

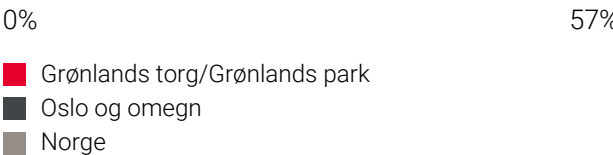
Vitusapotek Grønland Basar

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

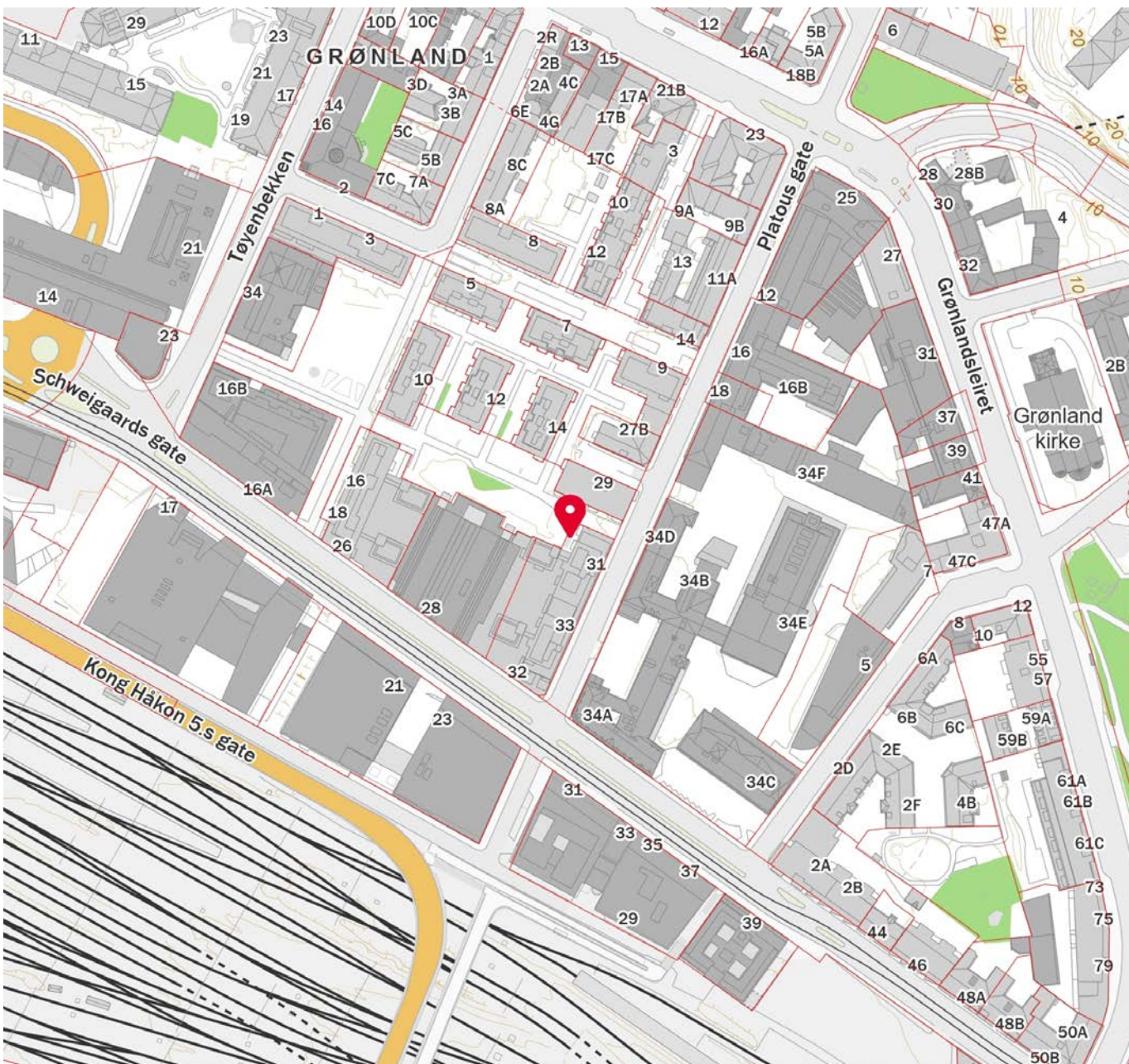


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



**De Nye Grønlandskvartalene
Garasjesameie**

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 30.04.2024, kl 17:00

Sted: via Zoom

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til dng.garasje@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie tirsdag 30.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



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/89578345681>

Oppgi passord: 891716

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: 895 7834 5681#

Passord: 891716#

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

Tirsdag 30.04.2024, kl 17:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**

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

- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**

Forslag til vedtak: Styret foreslår å overføre kr 200 000,- til vedlikeholdsfondet i 2024, forutsatt tilstrekkelig positivt resultat.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Styret honoreres med grunnhonorar på kr 125 000 + en KPI-justering på 4,5% = 130 000,- og et tilleggshonorar for perioden 2023 - 2024 med kr 125 000 for ekstraarbeid i forbindelse med vanningtrengning og

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vanninntrengning

Vanninntrengning:

I første halvdel av av 2021 bestilte og mottok styret en rapport fra OPAK som viste bekymringsverdig vanninntrengning og rust i bærebjelker som følge av vannskader under bygg 3, og i noe mindre grad bygg 2 (sydøst i garasjen). Styret har i perioden brukt svært mye tid på å følge opp rapporten. I samarbeid med bygg 3 og bygg 2 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 og profesjonell rådgiver. Status per tid er at ett bygg har skiftet membran rundt bygget sitt der de største vannskadene var. Dette ser ut til at har stoppet

vanninntrengningen og garasjen har derfor utbedret det hardest utstatte bjelken. Denne er fremdeles innenfor beregningsmessige grenser for å fortsatt kunne bære bygget og er derfor pusset ned og påført offeranoder og ny brannmaling. Foreløpig har arbeidet kostet ca. 250 000,-

4.2 Feil i Årsregnskapet

Styret gjør oppmerksom på at det mangler en inntekstpost i årsregnskapet. Dette er inntekten fra Næringsdelen i garasjen. Etter gjentatte forsøk på å få OBF til å rydde opp i saken uten hell, så styret seg nødt til å godkjenne regnskapet for årsmøtepapirene sin del slik at disse kunne sendes ut. Det jobbes videre med saken.

4.3 Orientering fra styret om vedlikeholdsetterslep

Gjennom året har det blitt tydelig at det er et betydelig vedlikeholdsetterslep i garasjen. Dette gjelder spesielt håndtering av vann som siver inn av forskjellige årsaker. I forbindelse med arbeidet med vanninntrengning (orienteringssak 4.1) har styret gått gjennom garasjen med rådgivere som har avdekket flere problemer enn bare korrosjon av bærebjelker. Eksempelvis har vi flere tilfeller av armeringsjern i gulvet som er fullstendig korrodert bort og medfølgende uthuling av betong, bærebjelker som viser tegn til å eroderes bort, vannrenner som er tette og delvis ser ut til å ikke virke etter hensikten, nedkjørselen i Platous gate viser tegn til å ha problemer med betongen, gulvbelegget er slitt bort mange steder, etc.

Omfanget er stort og kommer til å bli kostbart. Styret er i gang med å utrede hvor stor kostnaden kommer til å bli, samt finansieringsalternativer. Ved behov vil det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling

Garasjen har tidligere heller ikke hatt noen tydelig vedlikeholdsplan eller sjekkliste for vaktmester. Dette er styret i gang med å utarbeide slik at vi ikke havner i samme situasjon igjen om 15 år.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtektsendring

Styret ser at kontinuitet i styret er ekstra viktig framover og foreslår en endring slik at styremedlemmer velges for 2 år av gangen. I overgangen foreslår vi at ny styreleder og ett styremedlem velges for 2 år, mens nestleder og ett styremedlem velges for ett år sånn at man ikke bytter ut hele styret annet hvert år.

Forslag til vedtak: Nåværende pkt. 4 og pkt 4.1 endres til nytt punkt 4 og pkt. 4.1, slik:

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 velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges 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.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Inger Skjærholt (stiller ikke til gjenvalg)

Det er meldt to kandidater til styreledervervet:

- Knut Hasting

Jeg er interessert i styreverv fordi jeg har noe interesse for eiendomsdrift, praktisk erfaring med rehabilitering og vedlikehold av egne eiendommer og jeg har anledning til å bruke tid på dette og er villig til å bruke tid på dette dersom det er behov og ønskelig.

Relevant erfaring:

Jobbet for SINTEF med sykehusforskning og institutt for økonomi

Regnskapssjef i Drammen kommune

Regnskapsdirektør sentraladministrasjonen Oslo kommune.

Konsulent for PriceWaterhousecoopers og Uniconsult med bedriftsstyring/organisering og økonomiforvaltning privat og offentlig tjeneste.

HRtjenester for Telenor som lønningssjef, implementering og drift av HR system globalt i Telenor blant annet,

Leder HR Operation services Telenor, Gurgaon India.

Styreleder for Østerdal tre, Alvdal (avsluttet) 6 ansatte, oms. 6 mill

Styremedlem Protomek AS, Raufoss og rådgivingstjenester for samme. 20 ansatte, oms. 32 mill

Styreleder Høgåsen vel hytteforening

Styreleder nystartet selskap for programmeringstjenester med bruk av tjenester levert fra Pakistan.

- Per-Gunnar Skotåm

Bosatt i Rubina Ranas Gate 10 hvor han var styreleder og styremedlem 2008-2019.

Han har vært styreleder for DNG Fjernvarmesameier I+II fra 2010 til dato.

Han var styreleder for DNG Garasjesameie fra 2011-2019 og styreleder for DNG Vel 2009-2019.

Han er styreleder for DNG Vel pr dato fra 2023.

Per-Gunnar kjenner godt til alle anlegg i DNG og er opptatt av å heve kvaliteten på våre anlegg innafor nøkterne økonomiske rammer.

Han har drevet en liten entreprenørbedrift innenfor anleggsektoren, har kompetansebevis på betong og er medlem av Norsk Betongforening.

6.2 Valg av nestleder for 1 år

Nestleder som har fullført sin periode:

Jan Mehlum (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Styret foreslår Terje Ulsten som nestleder

6.3 Valg av styremedlemmer for 1/2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jørn Petter Grønn-Nielsen (stiller til gjenvalg)

Terje Ulsten (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Styret foreslår å velge Jørn Petter Grønn-Nielsen for ett år og Jan Mehlum for to år

6.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kenneth Arntsen (stiller til gjenvalg?)

Guri Istad (stiller til gjenvalg ved behov)

Forslag til vedtak: Styret foreslår Inger Skjærholt og Kenneth Arntsen som varamedlemmer

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!

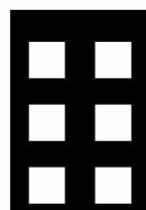
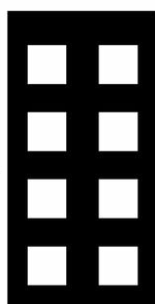
Oslo, 01.04.2024

Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 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, Jørn Petter Grønn-Nielsen
Styremedlem, Terje Ulsten
1. varamedlem, Kenneth Arntsen
2. varamedlem, Guri Istad

Styret har bestått av 1 kvinne og 3 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. Garasjeanlegget er lokalisert i Oslo kommune og har 318 garasjeplasser.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. Vaktmesterens navn er Joseph Appaiah og kan treffes på tlf: 45488979 eller e-post: joseph.appaiah@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 normalt én gang i året i april/mai. Eiere og brukere av parkeringsplassene minnes om å følge med på utlysninger og at de plikter å flytte bilen i forbindelse med rengjøring. Utlysninger finnes på <https://dng-garasjesameie.naborom.no/>

Garasjevask for 2024 er satt til 15. -17. april 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.

Lading av el-bil

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 tidligere 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.

Leie av MC-plass

De nye grønlandskvartalene garasjesameie har en gitt mengde MC-plasser tilgjengelig. Disse kan leies av beboere i De nye Grønlandskvartalene.

MC-plasser leies ut etter følgende prioritering:

Ledige plasser skal først og fremst leies ut til de som eier og bor i kvartalet eller er medlemmer av de nye grønlandskvartalene vel. Dernest prioriteres de som leier leilighet, men eier ikke leiligheten selv. Sist vil de prioriteres de som eier garasjeplass, men ikke bor i kvartalet selv. Det vil ikke være tillatt for utenforstående å leie MC-plass i garasjen.

Søknad om å leie plass må sendes til styret. Normal behandlingstid vil være ca. 1 mnd. Personer som kun leier leilighet bes legge ved bevis (eks. leiekontrakt) på at de hører til kvartalet.

Oslo og Omegn Boligforvaltning registrerer leietaker inn i datasystemet og trenger følgende informasjon: Fullt navn, e-postadresse, mobilnummer, samt hvilken MC-plass det gjelder. Vi trenger også å vite når leieforholdet starter. For leietaker i medlemslaget eller eksterne eiere må OBF også få oppgitt fødselsnummer. OBF kan kontaktes på firmapost@obf.no

Pris for leie av garasjeplass til være 569,-/mnd eller 6100,-/år (prisforskjellen skyldes OBF sitt fakturagebyr). Prisen er satt i desember 2022 og vil indeksjusteres årlig. Det er 1 mnd. oppsigelsestid på leieforholdet.

Nøkkelbrikker

Nøkkelbrikker må bestilles gjennom Oslo Låsservice. Fyll ut skjemaet på <https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsrikker>.

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.

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.

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 (tlf 45488979). Det er attraktivt å stjele fjernkontrollene, så disse bør derfor ikke ligge synlig i bilen.

Brannsikringsutstyr

Brannslukkingsutstyret i garasjen oppfyller de krav som gjald da den ble bygd og er dermed innenfor gjeldende regelverk. Brannsikring kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes ved behov.

Brannvarsling.

Garsjeanleggets søndre del har siden det ble bygd hatt brannvarslingsanlegg siden det var nytt. Dette anlegget varsler også opp til Trelastgården og Bygg 2 og 3. Anlegget vedlikeholdes av Schneider Elektriske.

I 2022 besluttet styret å installere nytt varslingsanlegg også i den nordre delen av garasjen. Dette arbeidet ble slutført i 2023. Dette anlegget har kun lokal varsling i garasjen og er ikke koblet mot byggene over siden de har forskjellig løsninger og ønsker om dette. Anlegget er installert av, og vedlikeholdes av Caverion as.

Varsling ved Brann:

Begge anlegg varsler brann med klokke/lyssignal, og til vekterselskapet Proff Security som holder til rett i nærheten av anlegget.

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

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

I Dng garasje gjennomføres tilsyn jevnlig.

Forsikring

Eiendommen til De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1439490.5.1.

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 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 17 garasjeplasser.

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 utbyggers 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:

Høsten 2023 var det en stor oversvømmelse i to av våre bodområder grunnet manglende kapasitet på kommunens avløpsanlegg. Vaktmester organiserte containere for å hjelpe til med rydding, og det ble tilbudt vask av boder. Ødelagt innhold i boder måtte meldes til enkeltes forsikringsselskap. Oversvømmelsen førte til mugg i et bodområde noen måneder senere. Denne skaden er ferdig utbedret.

Vanninntrenging:

I første halvdel av 2021 bestilte og mottok styret en rapport fra OPAK som viste bekymringsverdig vanninntrenging og rust i bærebjelker som følge av vannskader under bygg 3, og i noe mindre grad bygg 2 (sydøst i garasjen). Styret har i perioden brukt svært mye tid på å følge opp rapporten. I samarbeid med bygg 3 og bygg 2 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 og profesjonell rådgiver. Status per tid er at ett bygg har skiftet membran rundt bygget sitt der de største vannskadene var. Dette ser ut til at har stoppet vanninntrengningen og garasjen har derfor utbedret det hardest utstatte bjelken. Denne er fremdeles innenfor beregningsmessige grenser for å fortsatt kunne bære bygget og er derfor pusset ned og påført offeranoder og ny brannmaling. Foreløpig har arbeidet på garasjen sin side kostet ca. 250 000,-

Sprinkleranlegg.

I anleggets søndre del mot Schweigaards gate har det siden denne delen ble bygd vært montert sprinkleranlegg. Års rapport i år viste endel mangler. Her har vi bestilt utbedring og pålagt utbygging av vår rørlegger. Dette arbeidet er startet og slutføres så snart som mulig.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 9 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på løpende vedlikehold, forsikringssaker og vannskader.

Styret har i perioden bla.:

- Opprettet MC-plasser som kan leies av beboere.
- Fullført utdeling av nøkkelbrikker og byttet alle låser til garasjen som skulle byttes.
- Oppgradert brannvarslingsanlegget i garasjen
- Jobbet med utbedring av skader etter vanninntrengning
- Forsikringssaker grunnet oversvømmelse
- Oppfølging av uvedkomne i garasjen
- Service og utbedring av kameraovervåkning
- Ekstra garasjevask etter vedtak på årsmøtet
- Merking av vei til utganger
- Sikring av sykkelbod
- Lage oversikt over hvilke anlegg garasjestyret har ansvar for
- Gjenoppretting av ventilasjonsanlegg som ikke har vært tilstrekkelig vedlikehold

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 1.

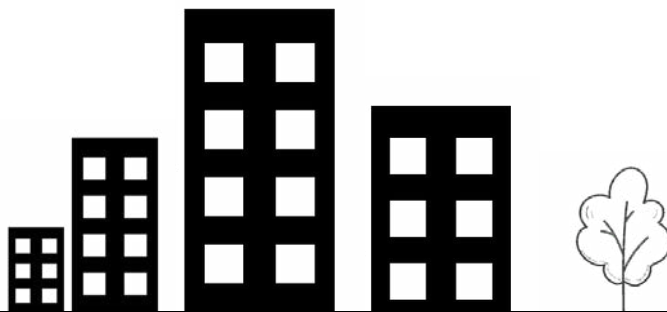
Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

07.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



i rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 304 086	1 983 897	2 454 192	2 545 960
Sum		2 304 086	1 983 897	2 454 192	2 545 960
Ekstraordinære inntekter	2	117 307	12 381	0	0
Sum andre inntekter		117 307	12 381	0	0
Sum		2 421 393	1 996 278	2 454 192	2 545 960
Forretningsførsel og revisjon	3	265 346	224 612	234 964	249 610
Lønn og honorarer	4, 5	285 250	102 690	262 690	285 250
Vedlikehold	6	857 634	507 784	865 000	904 528
Eksterne tjenester	7	400 349	440 524	562 750	571 000
Kabel-tv og bredbånd		19 350	18 250	20 000	20 000
Forsikring		84 531	77 080	84 788	91 571
Brensel og strøm		260 744	329 269	370 000	370 000
Andre driftsutgifter	8	209 892	52 939	55 000	55 000
Sum		2 383 096	1 753 148	2 455 192	2 546 959
Driftsresultat		38 297	243 130	-1 000	-999
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	36 317	8 838	1 000	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		36 317	8 838	1 000	1 000
i rsresultat	10	74 614	251 968	0	1
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	74 614	251 968	0	1

j rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 714	97 921
Andre fordringer		0	81 081
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		951 640	641 175
Innest ³ ende p ³ sNrvilk ³ r	11	51 775	50 148
Sum omløpsmidler		1 011 129	870 324
SUM EIENDELER		1 011 129	870 324

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		476 918	224 950
i retts resultat	10	74 614	251 968
Sum egenkapital		551 532	476 918
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		97 552	54 105
Gjeld til forvaltningsklient		-120	-120
Leverandørgjeld		311 477	296 675
Annen kortsiktig gjeld		50 688	42 746
Sum kortsiktig gjeld		459 597	393 406
Sum gjeld		459 597	393 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 011 129	870 324

Oslo 31.12.23

Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sted: _____, dato: _____

Inger Skjølsholt
Styreleder

Jan Mehlum
Nestleder

Terje Ulsten
Styremedlem

Jørn Petter Grønn-Nielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er frt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsfring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlrpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lnpet av et³ r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes³ vN³ re forbigs³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsfrres til nominelt mottatt belnp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som frlge av renteendringer.

Omlrpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefrres til nominelt mottatt belnp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 296 386	1 779 102	2 294 192	2 385 960
3645 Inntekter parkeringsplasser	7 000	0	0	0
3673 Driftsbidrag fra nN ringsseksjoner	0	204 795	160 000	160 000
3690 Andre inntekter	700	0	0	0
Sum	2 304 086	1 983 897	2 454 192	2 545 960

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	117 307	12 381	0	0
Sum	117 307	12 381	0	0

EkstraordinN re inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	11 236	12 340	12 700	13 208
Forretningsfrjrerhonorar	179 232	167 664	179 233	186 402
Annen regnskapsfrjrrel	74 878	44 607	43 031	50 000
Sum	265 346	224 612	234 964	249 610

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	250 000	90 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	12 690	12 690	35 250
Sum	285 250	102 690	262 690	285 250

Styre honorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	539 926	149 775	20 000	20 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	79 754	118 217	250 000	834 528
6620 Vedlikehold uteomr³ de	1 875	19 375	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	75 000	0	45 000	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	158 703	220 418	500 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	50 000
6695 Egenandel forsikring	2 375	0	0	0
Sum	857 634	507 784	865 000	904 528

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	154 413	141 851	150 000	156 000
6360 Renhold	7 625	69 563	165 000	165 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	11 050	0	0	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	227 261	229 110	247 750	250 000
Sum	400 349	440 524	562 750	571 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6800 Kontorrekvisita	0	827	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker, scanning	2 384	1 968	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	31 694	30 184	0	0
7720 Generalforsamling /³ rsmrjte	24 595	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	5 310	3 674	0	0
7790 Andre driftskostnader	145 909	12 848	55 000	55 000
Sum	209 892	52 939	55 000	55 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	36 317	8 504	1 000	1 000
8055 Renteinntekt sñrvilk³ r 3	0	334	0	0
Sum	36 317	8 838	1 000	1 000

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	476 918	224 950
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	74 614	251 968
B. i rets endring i disponible midler	74 614	251 968
C. Disponible midler 31.12	551 532	476 918

Note 11 - Inneest³ ende p³ sNrvilk³ r

Av inneest³ ende p³ sNrvilk³ r er kr 51 775,07 ηremerket 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.)	19.04.2024
Styremedlem	Jan Mehlum (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Terje Ulsten (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Jørn Petter Grønn-Nielsen (sign.)	18.04.2024

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 2023 - Resultatregnskap 2023 - 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 2023, 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 Dokumentnøkkel: PSV0Q-QU3IN-4C0BP-OQ4TZ-UP76T-100M4

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."

L Orange, Johan Henrik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-19 19:55:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PSV0Q-QU3IN-4C0BP-OQ4TZ-UP76T-100M4

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

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00 - via Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

10 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:

Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Jørn Petter Grønn-Nielsen og Terje Ulsten valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

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 2024**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 250 000

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om vanninntrengning**Vanninntrengning:

I første halvdel av av 2021 bestilte og mottok styret en rapport fra OPAK som viste bekymringsverdig vanninntrengning og rust i bærebjelker som følge av vannskader under bygg 3, og i noe mindre grad bygg 2 (sydøst i garasjen). Styret har i perioden brukt svært mye tid på å følge opp rapporten. I samarbeid med bygg 3 og bygg 2 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 og profesjonell rådgiver. Status per tid er at ett bygg har skiftet membran rundt bygget sitt der de største vannskadene var. Dette ser ut til at har stoppet vanninntrengningen og garasjen har derfor utbedret det hardeste utstatte bjelken. Denne er fremdeles innenfor beregningsmessige grenser for å fortsatt kunne bære bygget og er derfor pusset ned og påført offeranoder og ny brannmaling. Foreløpig har arbeidet kostet ca. 250 000,-

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Feil i Årsregnskapet

Styret gjør oppmerksom på at det mangler en inntekstpost i årsregnskapet. Dette er inntekten fra Næringsdelen i garasjen. Etter gjentatte forsøk på å få OBF til å rydde opp i saken uten hell, så styret seg nødt til å godkjenne regnskapet for årsmøtepapirene sin del slik at disse kunne sendes ut. Det jobbes videre med saken.

Vedtak:

Tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om vedlikeholdsetterslep

Gjennom året har det blitt tydelig at det er et betydelig vedlikeholdsetterslep i garasjen. Dette gjelder spesielt håndtering av vann som siver inn av forskjellige årsaker. I forbindelse med arbeidet med vanninntrengning (orienteringssak 4.1) har styret gått gjennom garasjen med rådgivere som har avdekket flere problemer enn bare korrosjon av bærebjelker. Eksempelvis har vi flere tilfeller av armeringsjern i gulvet som er fullstendig korrodert bort og medfølgende uthuling av betong, bærebjelker som viser tegn til å eroderes bort, vannrenner som er tette og delvis ser ut til å ikke virke etter hensikten,

nedkjørselen i Platous gate viser tegn til å ha problemer med betongen, gulvbelegget er slitt bort mange steder, etc.

Omfanget er stort og kommer til å bli kostbart. Styret er i gang med å utrede hvor stor kostnaden kommer til å bli, samt finansieringsalternativer. Ved behov vil det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling

Garasjen har tidligere heller ikke hatt noen tydelig vedlikeholdsplan eller sjekkliste for vaktmester. Dette er styret i gang med å utarbeide slik at vi ikke havner i samme situasjon igjen om 15 år.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om vedtektsendring

Styret ser at kontinuitet i styret er ekstra viktig framover og foreslår en endring slik at styremedlemmer velges for 2 år av gangen. I overgangen foreslår vi at ny styreleder og ett styremedlem velges for 2 år, mens nestleder og ett styremedlem velges for ett år sånn at man ikke bytter ut hele styret annet hvert år.

Vedtak:

Årsmøtet gjorde slik vedtak:

Nåværende pkt. 4 og pkt 4.1 endres til nytt punkt 4 og pkt. 4.1, slik:

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 velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges 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.

Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

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

Det er meldt to kandidater til styreledervervet:

- Knut Hasting
- Per-Gunnar Skotåm

Hasting trakk sitt kandidatur under årsmøtet

Vedtak:

Per-Gunnar Skotåm ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av nestleder for 1 år

Nestleder som har fullført sin periode: Jan Mehlum

Vedtak:

Jan Mehlum ble valgt som nestleder for 1 år

6.3 Valg av styremedlemmer for 1/2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jørn Petter Grønn-Nielsen og Terje Ulsten

Under årsmøtet ble det fremmet slik konkret forslag;

Jørn Petter Grønn-Nielsen foreslås som styremedlem for 1 år

Frida Skjelbakken foreslås som styremedlem for 2 år

Vedtak:

Jørn Petter Grønn-Nielsen ble valgt som styremedlem for 1 år

Frida Skjelbakken ble valgt som styremedlem for 2 år

6.4 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Kenneth Arntsen

Guri Istad

Vedtak:

Inger Skjærholt og Terje Ulsten ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:02

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Per-Gunnar Skotåm, valgt for 2 år

Nestleder, Jan Mehlum, valgt for 1 år

Styremedlem, Jørn Petter Grønn-Nielsen, valgt for 1 år

Styremedlem, Frida Skjelbakken, valgt for 2 år

Varamedlem, Terje Ulsten, valgt for 1 år

Varamedlem, Inger Skjærholt, valgt for 1 år

Protokoll for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Jørn Petter Grønn-Nielsen (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Terje Ulsten (sign.)	30.04.2024

VEDTEKTER FOR DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende årsmøte den 6. desember 2006.

Revidert den 18. mai 2009

Revidert den 28. mars 2012

Revidert den 21. mars 2017

Revidert den 30. april 2024

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 velges for 2 år av gangen. Varamedlemmer velges 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, vaktelskap 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 juni 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 inntående 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 handicap 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.



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 eieendom (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 musikkanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.
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 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.
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 budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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.

For eiendommen:

Adresse: Parkeringsplass nr. 5 Grønlandskvartalene
0301 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre