

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 490 000,-
Omkostn.: Kr 21 813,-
Total ink omk.: Kr 511 813,-
Felleskostn.: Kr 625,-
Selger: Torgren Jakobsen
Marit Holta Jakobsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006

Tomtstr.: 15254 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 530, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1002250398

Lei av å lete etter parkering?

Har du behov for en romslig garasje plass i Oslo sentrum?

Parkeringsplass i lukket, oppvarmet anlegg med kort vei til Oslo S og Bjørvika. Enkel adkomst og trygg parkering gir en mer praktisk og forutsigbar hverdag, uansett årstid. Det er to tilgjengelige inn-/utkjøringer til garasjen, en fra Platous Gate og en fra Rubina Ranas Gate/Mandalls Gate.

Perfekt for deg som ønsker å slippe ising, snømåking og tidkrevende leting etter parkering i en travel hverdag.

KVALITETER:

- Plass nr. P115
- God plassering og romslig plass
- Lukket innendørs garasjeanlegg
- De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett
- Makshøyde 210 cm

Visninger avholdes fortløpende. Ta kontakt for avtale!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	60
Budskjema	68

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 1 kvm

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-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.

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 vekttertjenester. 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

3824984

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 490 000

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.

Garasjesameie har i 2025 gjennomført større vedlikehold av anlegget. Til oppussingen har de innhentet inntil kr.24 000,- av hver enkelt eier.

FORKJØPSRETT:

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

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

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. Megler sender inn forespørsel om styregodkjenning.

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 varierer, men ligger gjerne mellom kr. 1500-2500,-.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Avklaring av forkjøpsrett)

12 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

21 813 (Omkostninger totalt)

32 713 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

35 513 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

511 813 (Totalpris. inkl. omkostninger)

522 713 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

525 513 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 21 813

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 rettshjelpsforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

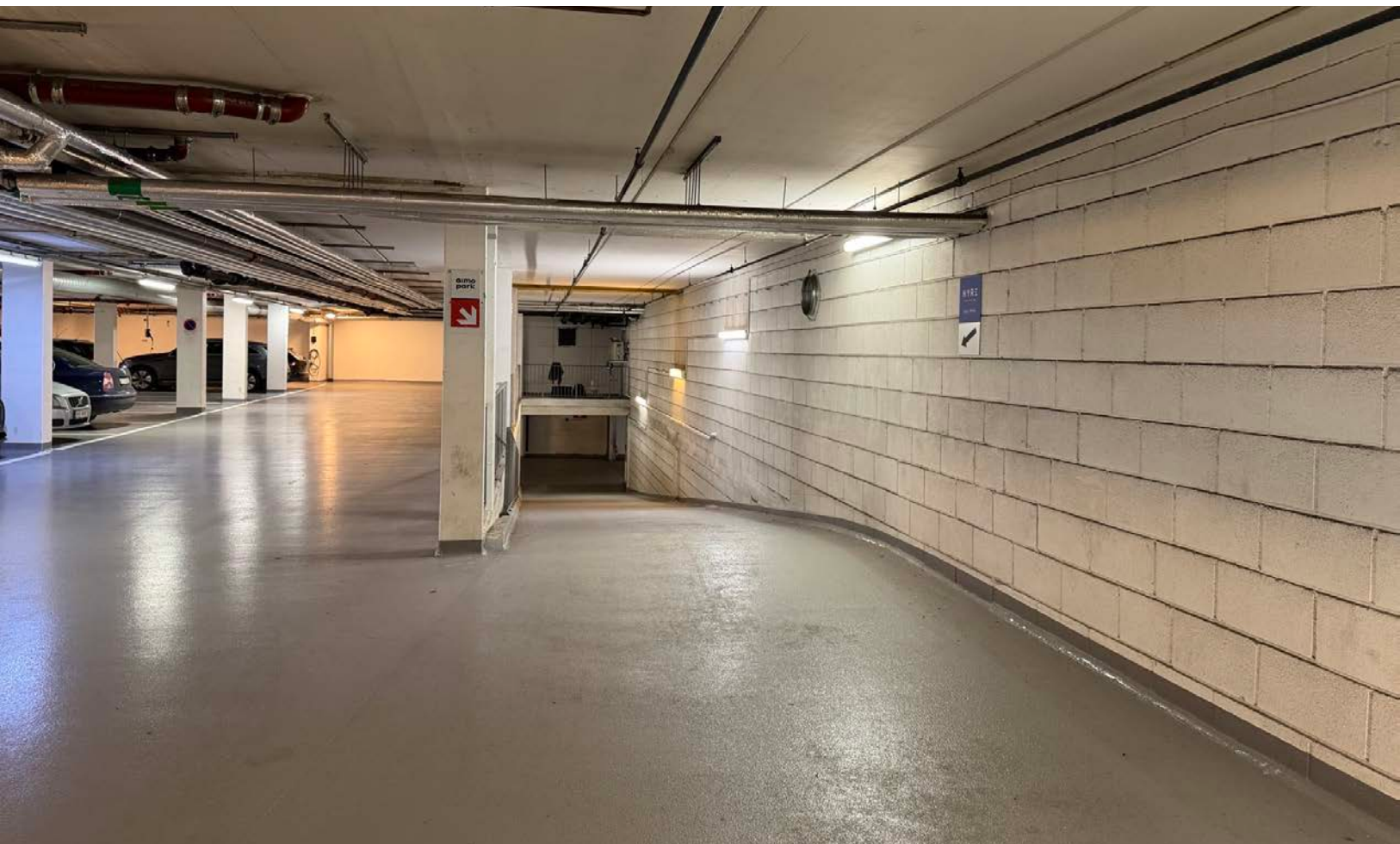
Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

16.12.2025

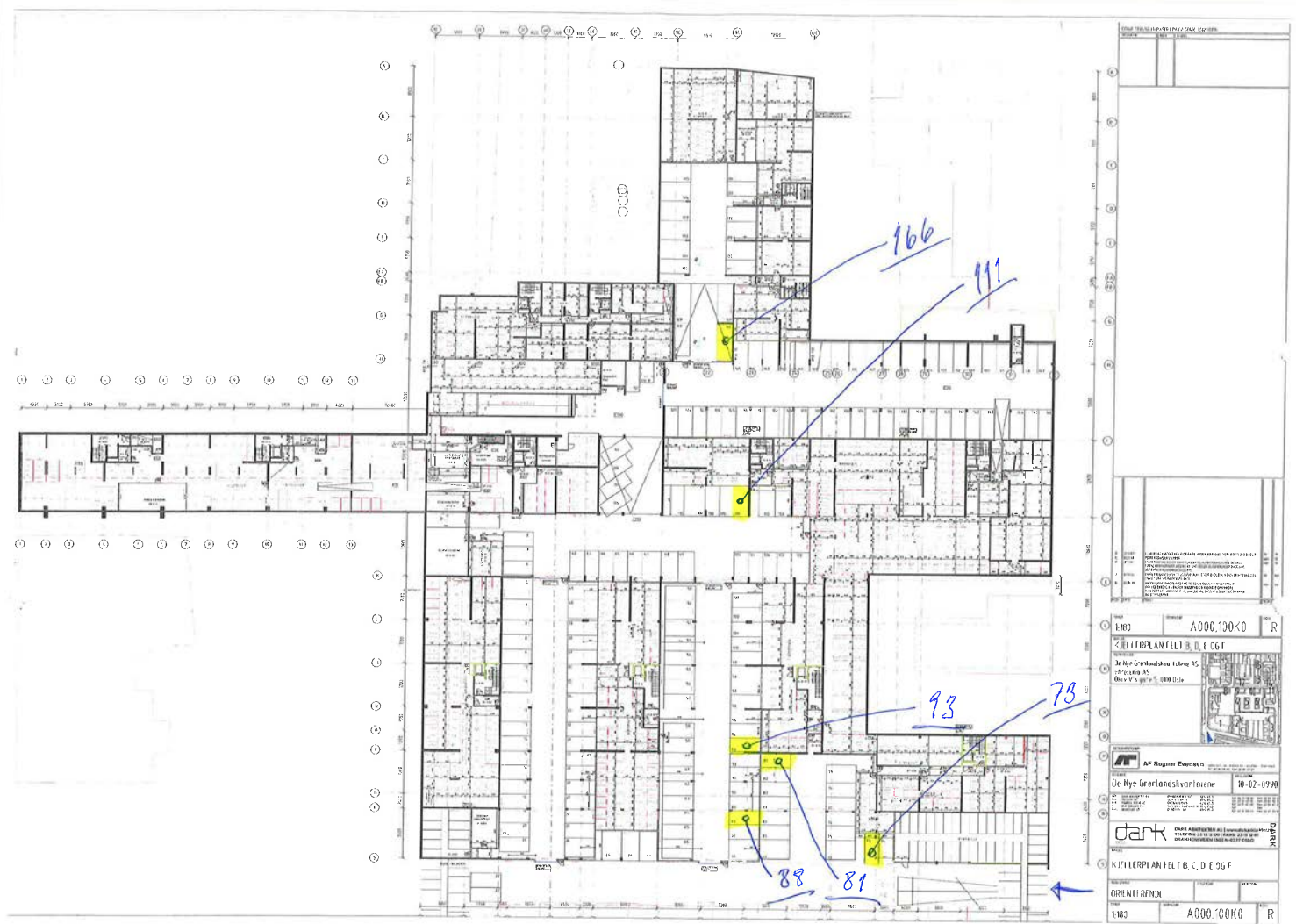




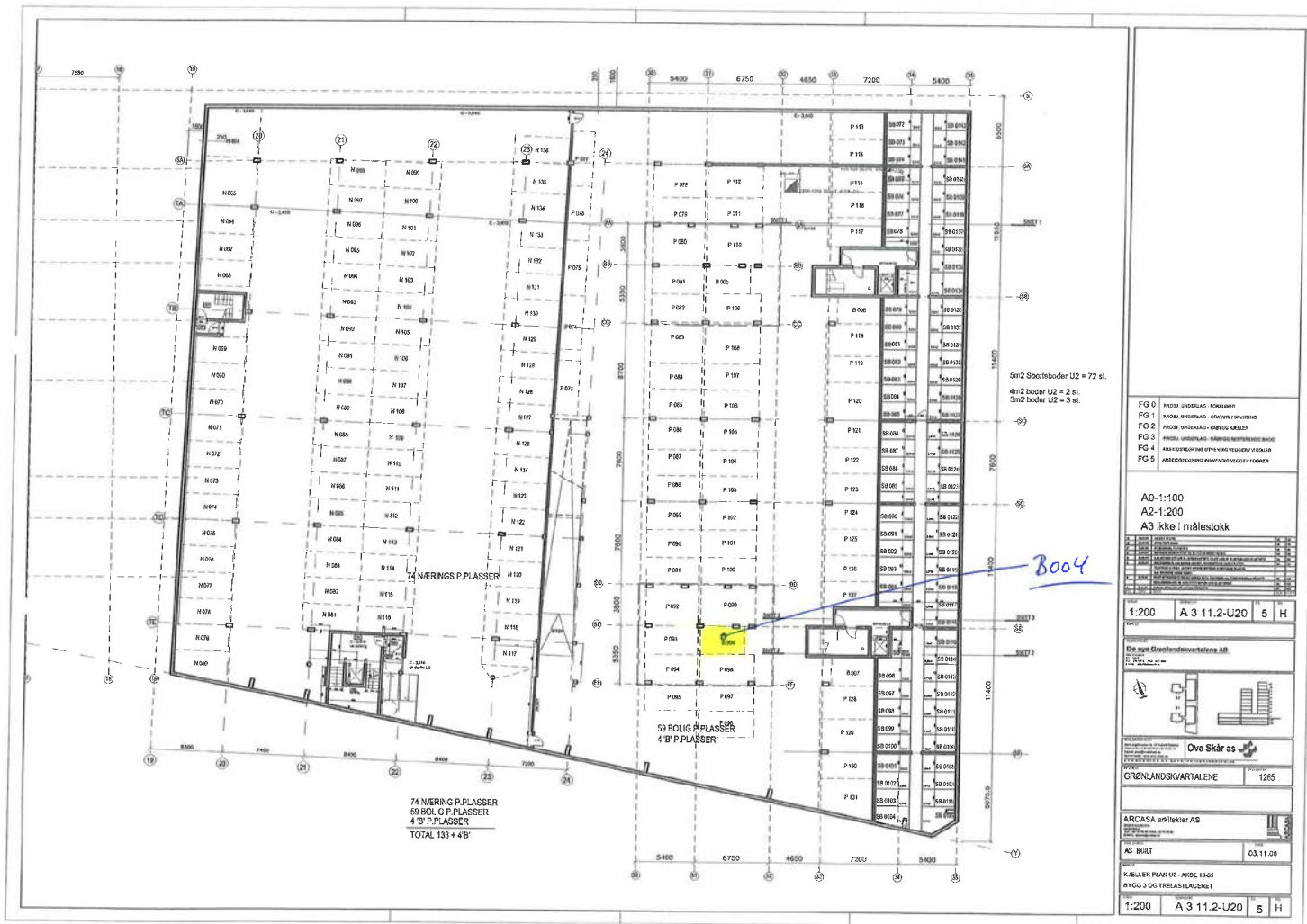




Vedlegg









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.

**De Nye Grønlandskvartalene
Garasjesameie**

Årsmøtet 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00

Sted: Asylet



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.

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 2025 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie tirsdag 29.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00
Asylet

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

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

4. Orientering

4.1 Orientering om drift av garasjeanlegget

Generell orientering om driften av garasjeanlegget vil bli gitt muntlig på årsmøtet. Dette vil dreie seg om vaktmestertjenesten, vekttertjenesten, ladesystemet, samarbeidet med Næring, porter og låser o. a.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om rehabilitering av garasjeanlegget

Som det framgår av beskrivelsen i årsmelding samt at det har vært tema på årsmøter de siste 5 år foreslår styret å iverksette utbedringsprogrammet som beskrevet. Det er innhentet tilbud fra 3 leverandører: Vi hadde avklaringsmøter med de to laveste som lå forholdsvis likt. Bedre Blokk AS ledet avklaringsmøtene fra hvilke det ble skrevet protokoll. Det tredje firmaet var markert mye høyere. Avklaringsmøtene resulterte i oppdaterte tilbud hvor det firmaet som lå lavest med ca. kr. 200 000 hadde såpass mange forbehold som ville tilsi økte kostnader for oss at vi har landet på å innstille på at oppdraget gis til: Firmaet som har den gunstigste prisen, Norsk Epoxy AS.

Se vedlegg for nærmere beskrivelse av tilbudet.

Det som ikke er med på dette tilbudet, er timesarbeid knyttet til utbedring saltinntrenging betong , bortmeislig og påstøp. Heller ikke er sliping av rust på bærebjelker i U1 og U2 med samt reetablering av ny brannsikring. Det kan også bli mer omfattende arbeider med avløpsrenne fra nedkjøring Platousgate og framover mot pumpe enn beskrevet.

Styret anbefaler derfor en budsjetttramme på kr. 8 000 000 inkl. mva for å dekke opp dette og annet uforutsett. Vi har en fordelingsnøkkel med Næring As som må avklares før årsmøtet knyttet til andel dekking av utgifter. Ved utsendelse av dette budsjettframlegget tas det utgangspunkt i en ramme på 8 mill.

Forslag til vedtak: Det tas til orientering at DNG Garasjesameie

1. Iverksetter arbeidene som beskrives i rapporter fra Utne Prosjekt og Bedre Blokk as.
2. bestiller arbeidene til utførelse fra Norsk Epoxy as

5.2 Forslag fra styret om innkreving av midler for å finansiere rehabilitering av garasje

DNG Garasjesameie innkrever inntil kr. 8 000 000 som ekstrakapital fra de 318 plassene samt næring. Endelig innkreving avpasses utfra fordeling på Næring as med henblikk på et lavere beløp pr. plass.

Styret foreslår at det kreves inn kr 24 000,- pr plass over felleskostnadene for finansiering av rehabilitering av garasjeanlegget iht. sak 4.1. Midlene kreves inn ved fakturering 15.06.2025.

Dersom det ved prosjektets slutt er noen midler igjen, vil dette benyttes til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Det vedtas kapitalinnhenting på kr 24 000,- pr plass for finansiering av rehabilitering av garasjeplassene med forfall 15.06.2025.

5.3 Forslag fra styret om valg av revisor

Blåberg AS tilbyr revisjon av TDe Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie for kr 8 000 eks mva i årlig revisjonshonorar. Prisen blir justert årlig med konsumprisindeksen.

Selskapet drives av Steinar Arild Loven, som er statsautorisert revisor.

Forslag til vedtak: Blåberg AS ved Steinar Arild Loven velges som revisor iht. tilbud

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Jørn Petter Grønn-Nielsen (stiller til gjenvalg) og Jan Mehlum (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Frida Skjelbakken

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varmedlemmer som har fullført sin periode: Terje Ulsten og Inger Skjærholt

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, 13.04.2025

Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Styreleder, Per-Gunnar Kung Skotåm
Nestleder, Jan Mehlum
Styremedlem, Jørn Petter Grønn-Nielsen
Styremedlem, Frida Skjelbakken
1. varamedlem, Terje Ulsten
2. varamedlem, Inger Skjærholt

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 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, Per-Gunnar Kung Skotåm
Nestleder, Jan Mehlum
Styremedlem, Frida Skjelbakken
Styremedlem, Jørn Petter Grønn-Nielsen
1. varamedlem, Terje Ulsten
2. varamedlem, Inger Skjærholt

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. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 318 parkeringsenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Elbillading

PlugPay leverer og administrerer lading og utfakturerings.

De kan kontaktes på:

Aktiver din PlugPay konto

1. Besøk nettsiden www.plugpay.no, og velg 'Logg inn' øverst på siden under "PRIVAT".

2. Bruk din e-postadresse som brukernavn og ditt tildelte passord.
Hvis passordet ditt ikke fungerer første gang du logger inn, klikk på "Glemt passord" og deretter "Send passord".

Du vil motta en e-post med instruksjoner for å tilbakestille passordet ditt.
3. Når du er logget inn, legg inn dine fakturainformasjon og trykk på 'Gå videre' for å aktivere kontoen din.

Når din konto er aktivert, vil du kunne se ikoner av den eller de laderne du har blitt tildelt. Hvis du ikke ser noe ladeikon på din side, kan det være at anleggseieren har satt opp automatisk tildeling av ladere. I dette tilfellet kan du prøve å koble bilen til din ladestasjon og deretter oppdatere nettleseren eller appen. Dette bør føre til at ladeikonet vises. Hvis du fortsatt ikke får opp noe ladeikon i brukerportal, ta kontakt med support

for ytterligere hjelp.

Innstallasjon av ladepunkt kan bestilles hos Tandberg Elektriske as som holder til i Grønlandsleiret. Dette er fastpristilbud fra september 2024.

Levering og montering av ladestasjon Easee Charge Core (ny godkjent modell).
Programmering opp mot ladeløsning PlugPay.
Sluttkontroll og dokumentasjon.

Tilbud inkl timer og materiell kr 12 240+mva (kr 15 300inkl mva)

Der det mangler avtappingsmodul på stamkabel faktureres denne til garasjesameie.

Vennlig hilsen
Pål A. Gramnæs

Tandbergs Elektriske AS
Grønlandsleiret 14, 0190 Oslo
Tlf. 22 17 37 40/970 32 008
www.tandbergs.com

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til løpende vedlikehold m.m.

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

Garasjen rengjøres en til to ganger i året. For 2025 vil det bli gjennomført tørrfeiling 2 ganger uten behov for å flytte bilene. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring. Styret minner om plikten til å flytte kjøretøyet denne dagen.

I forbindelse med betongarbeider som er planlagt utført, vil det muligens bli gjennomført en våtrengjøring på høsten 2025. Nærmere informasjon om dette vil bli gitt.

Styret minner om vedtektenes plikt for seksjonseierne å holde seg oppdatert og flytte bilene ved behov.

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

Nøkler, skilt

Dette må bestilles gjennom Oslo Låsservice. Fyll ut skjemaet på <https://www.osllasservice.no/bestill-adgangsbrikker>. Merk at kun oppførte eiere kan bestille nøkkelbrikke. Det er kun eiere av plasser som kan rekvirere brikker til åpning. Dette verifiseres av styret ved at det sendes epost til: dng.garasje@gmail.com

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

Før pandemien byttet sameiet fra systemnøkler til digitale nøkkelbrikker.

Bestilling av fjernkontroll:

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

Det er for øyeblikket uklart for oss hvorvidt disse kan programmeres av oss. Vi anbefaler for øyeblikket brikke eller mobilåpning.

Åpning av port via mobiltelefon:

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

Garasjeanlegg

Internett

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.

Carportåpner

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Styret har hatt en gjennomgang av brannvarslingssystemene og fått en rapport om dette fra Assemblin. Noen påpekninger vil bli fulgt opp.

Styret har på eget initiativ og i samarbeid med Tandberg Elektrisk as hatt en kartlegging av nødlys og merking fra garasjeanlegget og ut i slusene mot trappehus, samt fra slusene og inn i trappehus. Disse systemene er garasjeanleggets ansvar å bringe i orden. bestilling for utførelse ble aktivert 11. april og vil skje framover.

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.

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.

Følgende er gjort i år:

Se beskrivelse av brannvern og evakueringslys over.

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 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 7 parkeringsplasser.

Rehabilitering og større vedlikehold

Styrene har siden 2019 hatt fokus på å kartlegge skader og framtidig begrensning av dette knyttet til vanninntrenging og saltvannsavrenning fra bilene. Skadene er særlig framtreddende i de sørlige delene av anlegget.

Her var det vanninntrenging fra overliggende bygg knyttet til punktert membran fra byggeperioden. Dette utbedret Bygg 3 i perioden 23/24, noe som stanset vanninntrengingen utenifra. Garasjestyret utbedret i 2023 skader på bærende stålbjelke i U1 under Rema. Denne hadde rustangrep, men var ikke strukturelt svekket. Arbeidene innebar uansett at den fikk styrket bærende anlegg, samt at den er sikret mot ytterligere rustangrep og innstøpt brannsikkerhetsmessig.

Beskrivelse av ulike skader og slitasje er gjort i OPAK rapport fra 2019 samt i rapport fra UTNE prosjekt. Den siste ble vedlagt utsendt protokoll etter årsmøtet i 2024.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter .

En vesentlig del av tematikken har vært oppfølging av behovet for rehabilitering av anlegget. Som nevnt i vedlikeholdspunktet over, er det påløpt en del skader gjennom vanninntrenging. I tillegg er det 16-18 års slitasje på annlegget, særlig knyttet til kjørebane. I dagens anlegg vil man forsegle kjørebane fra søyler og vegger gjennom en membran som går 20 cm opp på vegg og søyler og hindre vann og salt i å angripe betong og armering. Det anbefales derfor en behandling av øvre og nedre plan i parkeringsanlegget med et polyuretanbelegg eller et kjøresterkt epoxybelegg. Begge typer belegg må trekke 20cm opp på vegger og søyler.

Styret har knyttet til seg Bedre Blokk as for å bistå oss i prosessen med beskrivelse av de arbeidene som skal utføres. Dette har blitt gjort av Bedre Blokk as på bakgrunn av egen befaring og kartlegging, samt tidligere rapport fra OPAK og Utne Prosjekt

Forslag til vedtak om utbedringsarbeider vil bli framlagt til behandling på årsmøtet.

Total kostnadsramme er anslått til 8 millioner kroner.

13.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 517 779	2 304 086	2 545 960	10 377 160
Sum		2 517 779	2 304 086	2 545 960	10 377 160
Andre inntekter	2	35 767	117 307	0	0
Sum andre inntekter		35 767	117 307	0	0
Sum		2 553 546	2 421 393	2 545 960	10 377 160
Forretningsførsel og revisjon	3	216 296	265 346	249 610	243 000
Lønn og honorar	4, 5	285 250	285 250	285 250	171 150
Vedlikehold	6	853 049	857 634	904 528	8 438 000
Eksterne tjenester	7	580 474	400 349	571 000	652 000
Kabel-tv og bredbånd		20 718	19 350	20 000	22 000
Forsikring		89 628	84 531	91 571	90 000
Brensel og strøm		191 832	260 744	370 000	220 000
Andre driftsutgifter	8	71 163	209 892	55 000	75 000
Sum		2 308 409	2 383 096	2 546 959	9 911 150
Driftsresultat før individuell innbetaling		245 138	38 297	-999	466 010
Driftsresultat etter individuell innbetaling		245 138	38 297	-999	466 010
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	48 206	36 317	1 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		48 206	36 317	1 000	0
Årsresultat	10	293 344	74 614	1	466 010
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	10	293 344	74 614	1	466 010

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		55 990	7 714
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 047 588	951 640
Innestående på særvilkår	11	53 863	51 775
Sum omløpsmidler		1 157 441	1 011 129
SUM EIENDELER		1 157 441	1 011 129

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		551 532	476 918
Årets resultat	10	293 344	74 614
Sum egenkapital		844 876	551 532
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		86 296	97 552
Gjeld til forvaltningsklient		-120	-120
Leverandørgjeld		99 656	311 477
Annen kortsiktig gjeld		126 734	50 688
Sum kortsiktig gjeld		312 565	459 597
Sum gjeld		312 565	459 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 157 441	1 011 129

Oslo 31.12.24

Styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Sted: _____, dato: _____

Per-Gunnar Kung Skotåm
Styreleder

Jan Mehlum
Nestleder

Frida Skjelbakken
Styremedlem

Jørn Petter Grønn-Nielsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 386 272	2 296 386	2 385 960	2 385 960
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	0	0	7 950 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	18 000	7 000	0	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	113 507	0	160 000	41 200
3690 Andre inntekter	0	700	0	0
Sum	2 517 779	2 304 086	2 545 960	10 377 160

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	35 767	117 307	0	0
Sum	35 767	117 307	0	0

Ekstraordinære inntekter er erstatningsutbetalinger.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 710	11 236	13 208	25 000
Forretningsførerhonorar	181 920	179 232	186 402	188 000
Annen regnskapsførsel	21 666	74 878	50 000	30 000
Sum	216 296	265 346	249 610	243 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	21 150
Sum	285 250	285 250	285 250	171 150

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	182 281	539 926	20 000	188 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	650 326	79 754	834 528	250 000
6620 Vedlikehold uteområde	0	1 875	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	75 000	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	20 442	158 703	0	8 000 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	50 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	2 375	0	0
Sum	853 049	857 634	904 528	8 438 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	160 434	154 413	156 000	167 000
6360 Renhold	78 376	7 625	165 000	175 000
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	61 744	11 050	0	15 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	279 920	227 261	250 000	295 000
Sum	580 474	400 349	571 000	652 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6553 Lisenskostnader	2 985	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 384	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	40 430	31 694	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	21 817	24 595	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 861	5 310	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 071	145 909	55 000	75 000
Sum	71 163	209 892	55 000	75 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	46 435	36 317	1 000	0

Noter 485 De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 9 - Renteinntekter

8059 Andre renteinntekter	1 772	0	0	0
Sum	48 206	36 317	1 000	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	551 532	476 918
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	293 344	74 614
B. Årets endring i disponible midler	293 344	74 614
C. Disponible midler 31.12	844 876	551 532

Note 11 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 53 862,54 øremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Styreleder	Per-Gunnar Kung Skotåm (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Frida Skjelbakken (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Jørn Petter Grønn-Nielsen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Jan Mehlum (sign.)	02.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OZOYO-S4LBL-WP8V3-KIOCA-Q3J38-M37WV

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."

Urkedal, Hans Petter

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-05 07:42:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OZOYO-S4LBL-WP8V3-KIOCA-Q3J3B-M37WV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDLEGG



P-Kjeller Grønland

Dato : 08.04.25

		Oslo Epoxybelegg AS		Norsk Epoxy AS	
Beskrivelse	Mengde	Enh.pris	Sum	Enh.pris	Sum
Mekanisk forbehandling og skrapelag , betong og asfalt	8 854	55	486 970	39	345 306
Skrapelag (asfaltunderlag , tilleggsytelse :)	1 254	145	181 830	85	106 590
Timepris (anslag mengde BB)	500	965	482 500	860	430 000
Materialer (anslag BB)	1		200 000		200 000
Utbedring av betongskader					
Utbedring i renner					
Utbedring av asfaltdekke					
Utbedring av søyler					
Utbedring leca					
Deckshield ID eller tilsvarende - sklisikkert polyuretanbelegg, tykkelse 3 mm	8 854	295	2 611 930	290	2 567 660
Tillegg rampe - Platous gate	300	390	117 000	495	148 500
Tillegg rampe - U2	65	390	25 350	550	35 750
Overforbruk	1 000	97	97 000	97	97 000
Hulkil, høyde 100 mm	1 824	285	519 840	149	271 776
Coating av renner: - valgfri metode	65	800	52 000	800	52 000
Inndeling av P-plasser med hvite striper. Utføres med polyuretancoating.	8 854	44	389 576	26	230 204
Sum arbeid og material			5 163 996		4 484 786
Bortkjøring og deponering av søppel	1	4 %	206 560		206 560
Rigg & Drift	1	6 %	322 233		180 000
Sum entreprise			5 486 229		4 664 786
BedreBlokk AS - administrasjon		5 %	274 311		233 239
Totalt			5 760 541		4 898 025
25% MVA			1 440 135		1 224 506
SUM INKL MVA			7 200 676		6 122 532

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Asylet .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Per-Gunnar Kung Skotåm ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 9 medlemmer og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styret, samt ytterligere 4 eiere av garasjeplasser.

Vedtak:

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:

Sondre Røstgård Klafstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Bettina Eilertsen og Emanuele Sigismondi valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Følgende protokolltilførsel ble enstemmig vedtatt:

Årsmøtet understreker at styret skal sørge for at vedtektenes fordelingsnøkkel i forhold til DNG Næring må følges.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent med protokolltilførsel.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

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 2025**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslo på møtet at styrehonoraret settes til 150 000,-.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 150 000,-.

4. Orientering**4.1 Orientering om drift av garasjeanlegget**

Generell orientering om driften av garasjeanlegget vil bli gitt muntlig på årsmøtet. Dette vil dreie seg om vaktmestertjenesten, vekttertjenesten, ladesystemet, samarbeidet med Næring, porter og låser o. a.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Forslag**5.1 Forslag fra styret om rehabilitering av garasjeanlegget**

Det ble først foretatt votering over hvorvidt forhåndsinnsendt innsigelse fra 8 garasjeeiere skal inntas i protokollen som protokolltilførsel.

Forslaget falt mot 1 stemme

Vedtak:

Det ble så enstemmig vedtatt at DNG Garasjesameie

1. Iverksetter arbeidene som beskrives i rapporter fra Utne Prosjekt og Bedre Blokk AS.
2. bestiller arbeidene til utførelse fra Norsk Epoxy AS

5.2 Forslag fra styret om innkreving av midler for å finansiere rehabilitering av garasje

Det ble foreslått følgende revidert vedtak:

DNG Garasjesameie innkrever inntil kr. 8 000 000 som ekstrakapital fra de 318 plassene samt næring.

Styret har mandat til å kreve inn inntil 24 000,- per plass. Endelig beløp avhenger av andelen av prosjektet som skal dekkes av DNG Næring AS.

Innkrevningen vil i tråd med innspill fra eierne bli gjennomført i minst to omganger, med første innkreving på 8 000,- den 15.06.2025.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.3 Forslag fra styret om valg av revisor

Blåberg AS ved Steinar Arild Loven ble foreslått som revisor iht. tilbud

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jørn Petter Grønn-Nielsen og Jan Mehlum stilte til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:

Jørn Petter Grønn-Nielsen og Jan Mehlum ble gjenvalgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Terje Ulsten og Sigurd Fredeng stilte som varamedlemmer for 1 år.

Vedtak:

Terje Ulsten og Sigurd Fredeng ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.20.45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: 1 år igjen Per-Gunnar Kung Skotåm
- Styremedlem: for 2 år Jørn Petter Grønn-Nielsen og
- Styremedlem: for 2 år Jan Mehlum

- Styremedlem: 1 år igjen Frida Skjelbakken
- Varamedlem: for 1 år Terje Ulsten
- Varamedlem: for 1 år Sigurd Fredeng

Protokoll for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per-Gunnar Kung Skotåm (sign.)	01.05.2025
Sekretær	Sondre Røstgård Klafstad (sign.)	13.05.2025
Protokollvitne	Emanuele Sigismondi (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Bettina Eilertsen (sign.)	13.05.2025

Nabolagsprofil

Underjordisk Volum - Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 484 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	6 min 0.5 km
Middelalderparken Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	12 min
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

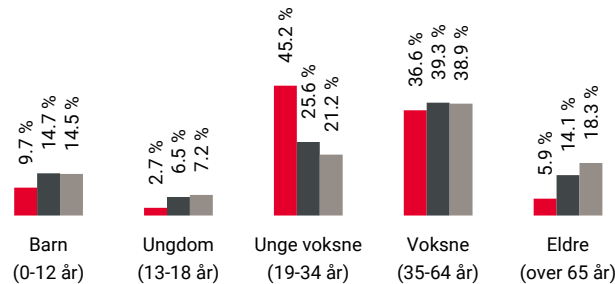


Naboskapet
Høflige 56/100



Kvalitet på skolene
Bra 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønlands torg/Grønlands...	4 516	2 718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	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	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Trelastgården PostNord	0 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

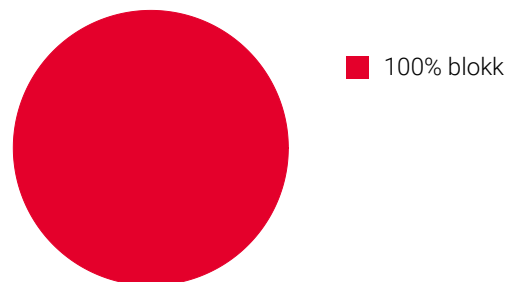
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Urtehaven balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 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.»

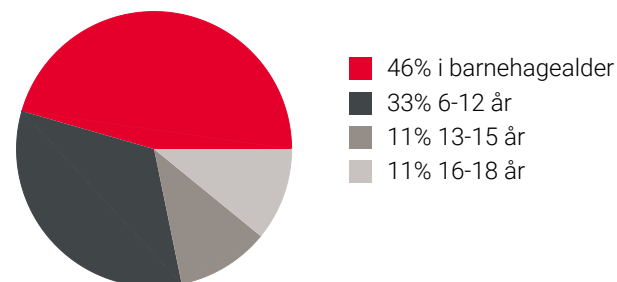
Sitat fra en lokalkjent



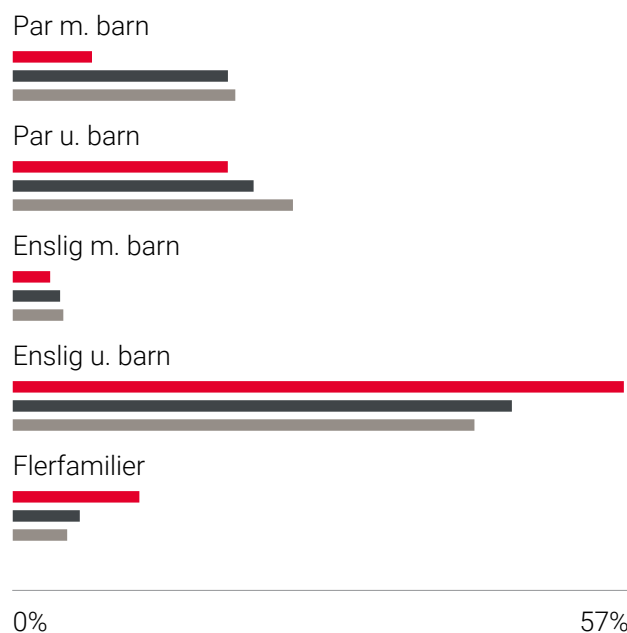
Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 4 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

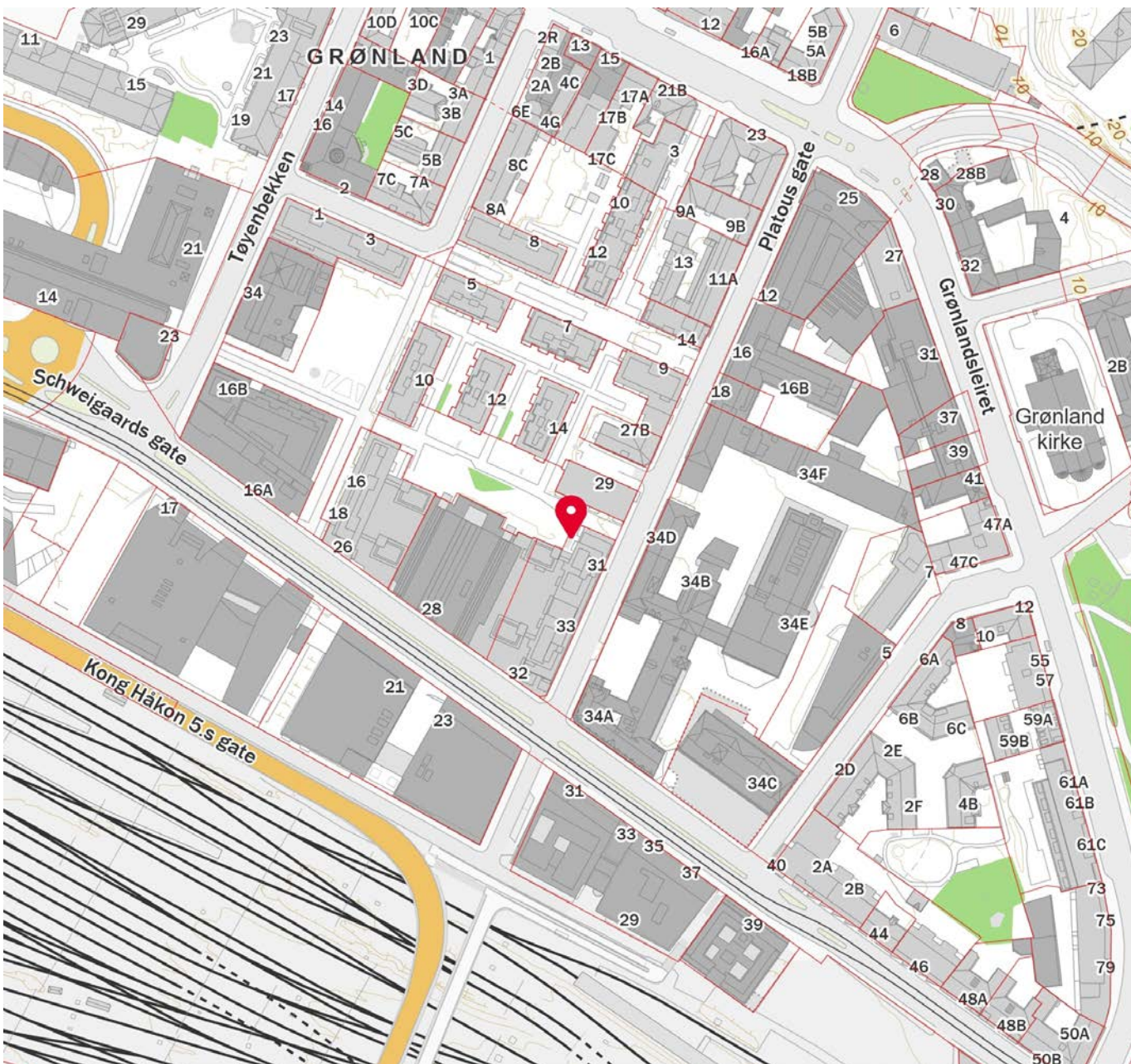
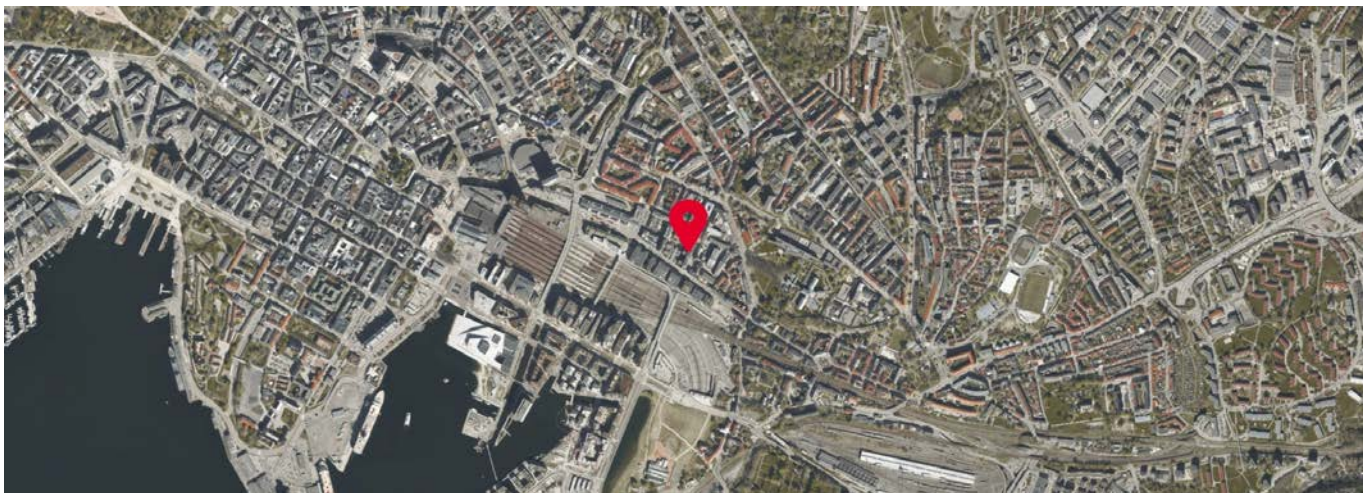


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Garasjeplass nr. P115 Grønlandskvartalene
0190 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