

aktiv.



98



97

96



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 470 000,-
Omkostn.: Kr 20 971,-
Total ink omk.: Kr 490 971,-
Felleskostn.: Kr 625,-
Selger: Ellen-Cathrine Thune Hals

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006

Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 530, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1002230022

GARASJEPLASS I OPPVARMET ANLEGG

Garasje plass i lukket anlegg med kort vei til Oslo S. Det er to tilgjengelige inn-/utkjøringer til garasjen, en fra Platous Gate og en fra Rubina Ranas Gate/Mandalls Gate

Info om garasjeplassen:

- Parkeringsplassen har plass nr. 97 og ligger rett ved nedkjøringen fra Rubina Ranas Gate/Mandalls Gate
- Garasjeplassen er i lukket, innendørs garasjeanlegg (De Nye Grønlandskvartalene)
- Mulighet å installere ladepunkt for el-bil
- Få minutters gange til Barcode eller Oslo Sentralstasjon
- Enkel adkomst med portåpner via telefon, info her: www.mgcs.no

Visninger avholdes fortløpende. Ta kontakt for avtale!



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 59 |
| Budskjema | 69 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Garasje plass med god intern beliggenhet ved Grønlandskvartalene- Rubina Ranas gt. / Mandalls gt. / Platous gt.

Adkomst

Mandalls gate / Rubina Ranas gate / Platous gate

Innkjørsel fra Rubina Ranas Gate (ved Utleiemegleren). Plass 97. 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.osllasservice.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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er ikke anledning for juridiske eiere å inneha mer enn maksimalt 3 andeler i garasjesameiet. (Se vedtekter).

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.

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 490 000

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader p-plass: kr. 3 752,-.

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 Grønlandskvaralene 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.

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.

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 garasjeplasse er avtalt og med frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende innen 3 uker fra melding om salg er sendt til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 530, bruksnummer 1 i Oslo kommune.

Offentligrettslig pålegg

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/230/450:

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold.

Kan ikke slettes uten samtykke

fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2007 - Dokumentnr: 669386 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles stikkledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 360330 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:230 Bnr:263

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:1
Bestemmelse om fellesareal - underjordisk garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:1
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:456
Bestemmelse om fellesområde.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:454
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:455

Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:440 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:442 Snr:53
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2007 - Dokumentnr: 360446 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:455
Bestemmelse om fellesareal - uteoppholdsareal.

23.08.2007 - Dokumentnr: 669386 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:530 Bnr:1
Bestemmelse om parkering
og boder
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen.

Adgang til utleie

Det er tillatt med utleie iht. vedtektene.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

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

470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 750 (Dokumentavgift)

7 981 (Forkjøpsrettgebyr)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

20 971 (Omkostninger totalt)

490 971 (Totalpris. inkl. omkostninger)

501 371 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

504 171 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 20 971

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

09.09.2024





P

Vedlegg

VEDTEKTER FOR DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 6. desember 2006.

Revidert den 18. mai 2009

Revidert den 28. mars 2012

Revidert den 21. mars 2017

1. Formål m.v.

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

Disse eierseksjonssameier/borettslag er benevnt nedenfor under punkt 3.1.

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

2. Garasjesameiets oppgaver

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

3. Medlemmer

- 3.1 Medlemmer av garasjesameiet er:

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

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

4. Styret

- 4.1 Det skal velges styreleder, nestleder og en styrerepresentant, og minst to varamedlemmer blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn 1 representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Samme regel som nevnt foran gjelder for varamedlemmer. Styremedlemmer samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år av gangen. Navn på forslag til nye medlemmer av styret må være innsendt til sittende styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.
- 4.2 Styret har den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammen av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, 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 april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 5.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiemøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har en stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.
- 5.3 Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet vedtar annet. Det velges en person til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.
- 5.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 5.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.
- 5.6 Avvikling av De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie krever enstemmighet.
- 5.7 Årsmøtet behandler:
- * Årsberetning
 - * Revidert regnskap
 - * Innkomne forslag
 - * Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
 - * Valg av styrets leder og nestleder
 - * Valg av revisor
 - * Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
 - * Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt 2.2.

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

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

7. Fordeling av kostnader

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

8. Bruksrett til boder etc.

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

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

9. Garasjeanlegget – bruk m.v.

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

10. Omdisponering av parkeringsplasser - handicaplasser

- 10.1 Garasjesameie kan fastsette nærmere bruksregler for garasjene og kan også foreta omdisponeringer av garasjeplasser så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av garasjeeierne. Omdisponeringen tar først og fremst sikte på å legge til rette for eventuelle fysiske 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**

Årsmøte 2023

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 26.04.2023, kl 17:00

Sted: via Zoom

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

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

Oppgi passord: 741963

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

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 2060412986#

Passord: 741963#

Husk:

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

ÖBF



Årsmøte i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Onsdag 26.04.2023, kl 17:00

via Zoom

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

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

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

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

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

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

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

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

4. Orientering

4.1 Orientering om salgsforbud av Easee elbilladere i Sverige

Styret er klar over problemstillingen med salgsforbud for Easee-ladere i Sverige. Salgsforbudet ser ut til å bunne i en uenighet mellom Elsikkerhetsverket og Easee, der førstnevnte mener jordfeilbryterne i laderne ikke er tilstrekkelig dokumentert ifølge de gjeldende standarder for jordfeilbrytere. Dette skriver Elsikkerhetsverket: <https://www.elsakerhetsverket.se/om-oss/press/nyheter/2023/laddbox-far-forsaljningsforbud/>. Easee er uenig med Elsikkerhetsverket og har anket avgjørelsen.

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

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

4.2 Orientering fra styret om skader i garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret vurderer det dithen at

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

Styret foreslår derfor følgende fremdriftsplan for denne saken:

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

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

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

Kjente problemstillinger:

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

4.3 Orientering fra styret om framtidig nødvendig vedlikehold framover

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

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

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

Innstilling til prioriteringer fremlegges under møtet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Marius Haraldseth om økt hyppighet på garasjevask

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

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

Bygg 2 og 3 foreslår Kenneth Arntsen som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.04.2023

Styret i DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

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

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på dng.garasje@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

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

Tauingsfirma er Oslo Kranbilservice tlf: 915 43 000.

El-billading

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

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

Sameiet eier selv ladeinfrastrukturen.

Gjestenettverk

Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest
Passord: 123gjest

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

Nøkkelbrikker

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

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

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

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

Carportåpner

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

HMS - internkontroll

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

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 21 garasjeplasser.

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

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Styret følger i hovedsak de vedlikeholdssykluser som er anbefalt i FDV utarbeidet av 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:

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

Setningsskader:

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

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

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 11 møter.

Styret har i perioden bla. jobbet med:

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

Kostnadsutvikling 2023

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

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

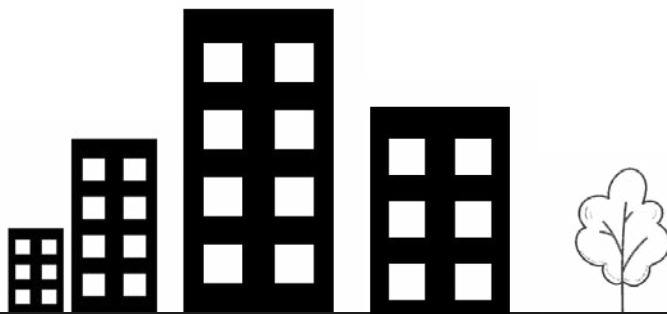
Styret så det som nødvendig å øke felleskostnadene betraktelig for 2023. Dette er grunnet inflasjon og det store vedlikeholdsbehovet garasjen har de neste par årene. Styret anser økte felleskostnader som den eneste forsvarlige løsningen.

18.04.2023

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2023

ÅRSREGNSKAP 2022



j rsregnskap 2022 - Resultat

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

j rsregnskap 2022 - Balanse

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

Årsregnskap 2022 - Balanse

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

Oslo 31.12.22

Styret i DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

Sted: _____, dato: _____

Inger Skjøltholt
Styreleder

Jan Mehlum
Nestleder

Guri Istad
Styreleder

Terje Ulsten
Styreleder

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

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

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

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

Note 7 - Eksterne tjenester

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

Note 8 - Andre driftsutgifter

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

Note 9 - Renteinntekter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 12 - Innestånde på sivilvikar

Av innestånde på sivilvikar er kr 50 148 merket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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: F4KL3-GSN8D-ZJ572-343EH-O3CGU-NOWEU

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 10:31:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F4KL3-GSN8D-ZJ572-343EH-O3CGU-NOWEU

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

PROTOKOLL

2023



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

13 av 14 medlemmer var representert i årsmøtet.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

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

1.4 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 2022

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

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

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

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

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

Vedtak:

Det kom to benkeforslag under årsmøtet.

Benkeforslag 1: Styret honoreres med kr 125 000.

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

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

Forslaget som ble vedtatt:

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

4. Orientering**4.1 Orientering om salgsforbud av Easee elbilladere i Sverige**

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

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

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om skader i garasjelegget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret vurderer det dithen at

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

Styret foreslår derfor følgende fremdriftsplan for denne saken:

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

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

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

Kjente problemstillinger:

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

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.3 Orientering fra styret om framtidig nødvendig vedlikehold framover

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

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

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

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

Innstilling til prioriteringer fremlegges under møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Marius Haraldseth om økt hyppighet på garasjevask

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

Vedtak:

Garasjevask skal gjennomføres flere enn en gang i året.

*7 stemte for, 4 stemte mot og 2 stemte blankt.
Forslaget ble vedtatt.*

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:

Inger Skjærholt ble valgt som styreleder for 1 år.

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Vedtak:

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Underjordisk Volum

Nabolaget Grønlands torg/Grønlands park - vurdert av 462 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|----------------------------------------------------|------------------|
| Oslo bussterminal Linje 2N, 3N, 4N, 34, 70, 70N | 2 min 0.2 km |
| Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min 0.5 km |
| Bjørvika Linje 13, 19 | 8 min 0.7 km |
| Oslo S Totalt 18 ulike linjer | 15 min 1.1 km |
| Oslo Gardermoen | 41 min |

Skoler

| | |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.) 300 elever, 20 klasser | 8 min 0.7 km |
| Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser | 11 min 0.9 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser | 10 min 0.9 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser | 15 min 1.3 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser | 19 min 1.6 km |
| Hersleb videregående skole | 13 min |
| Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser | 17 min 1.4 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

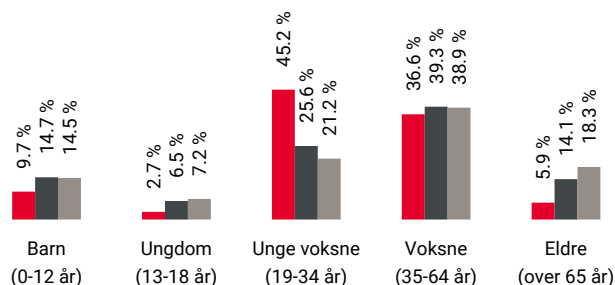
Høflige 56/100



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) 33 barn | 2 min 0.2 km |
| Nonneseter Kloster idrettsbarnehage (1-5... 75 barn | 5 min 0.4 km |
| Grønland Torg barnehage (0-5 år) 55 barn | 6 min 0.5 km |


Dagligvare


| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Rema 1000 Trelastgården PostNord | 0 min 0 km |
| Coop Extra Grønlandsleiret | 3 min |


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørvika kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

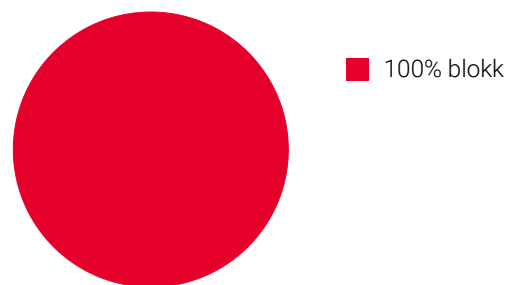
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Urtehagen balløkke 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Fresh Fitness Grønland 3 min 
-  Tøyen Fitness og Tr.senter 7 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.»

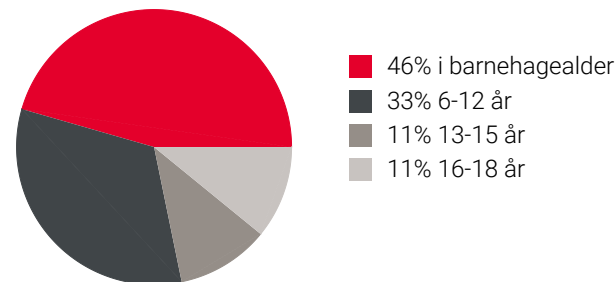
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 4 min 
-  Vitusapotek Grønland Basar 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



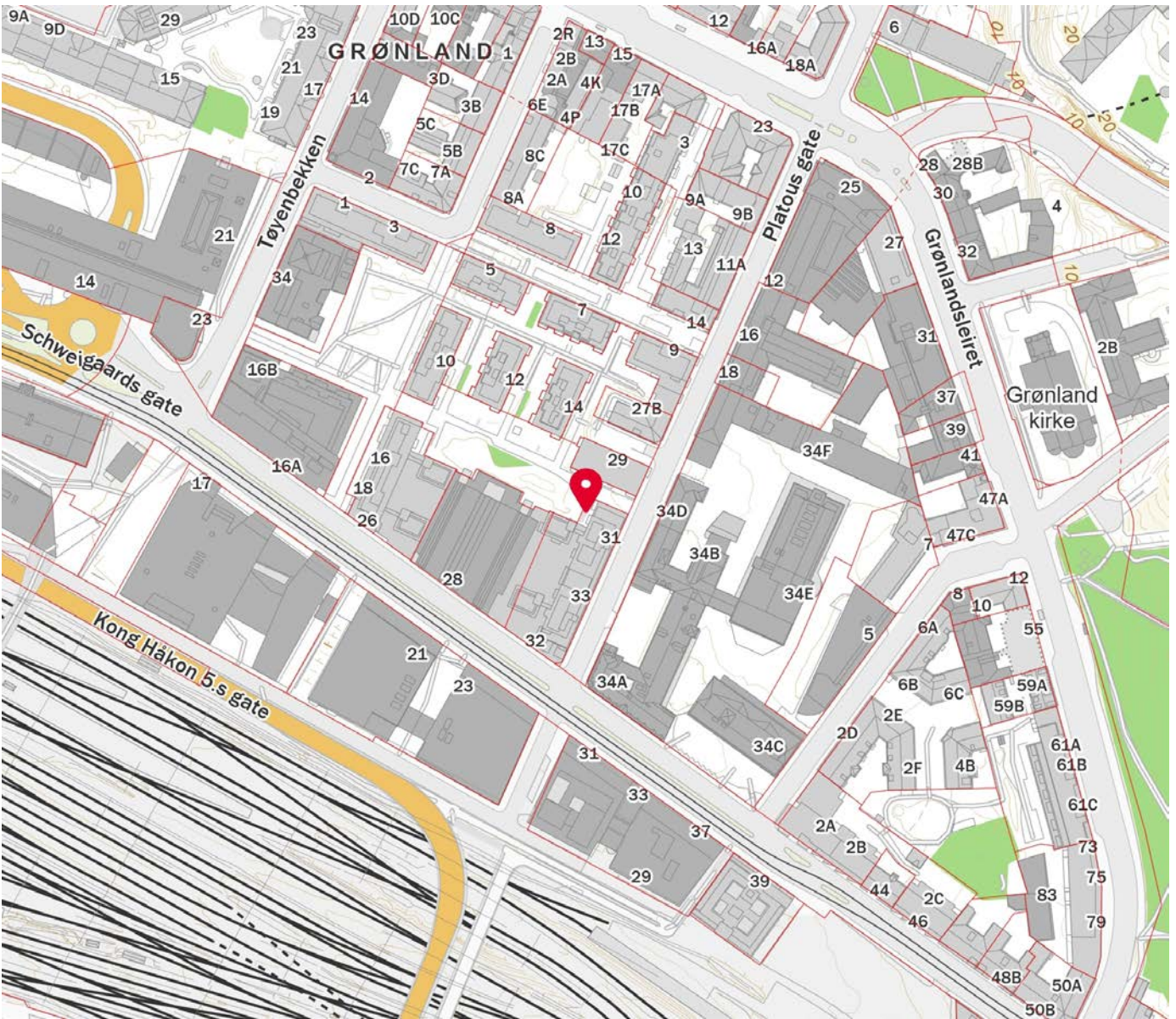
0% 57%

- Grønlands torg/Grønlands park
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørвика kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grønland/Bjørвика kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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 renoverert 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 gis.
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: Teaterplassen
0190 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martine ØstdahlTelefon: 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 viderefordlet 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