



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 776 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 322 097	4 600 874
Sum inntekter		4 322 097	4 600 874
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		4 488 824	4 045 945
Sum kostnader		4 659 974	4 211 095
Driftsresultat		-337 877	389 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 832	59 507
Sum finansinntekter		55 832	59 507
Annen finanskostnad			47
Sum finanskostnader		0	47
Netto finans		55 832	59 460
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 045	449 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 045	449 239
Årsresultat		-282 045	449 239
Totalresultat		-282 045	449 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 045	449 239
Sum overføringer og disponeringer		-282 045	449 239



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		82 500	
Sum varige driftsmidler		82 500	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 500	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 000	70
Andre fordringer		12 790	13 261
Sum fordringer		52 790	13 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 019	2 156 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 019	2 156 477
Sum omløpsmidler		1 788 809	2 169 808
SUM EIENDELER		1 871 309	2 169 808

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 395 506	1 677 551
Sum opptjent egenkapital		1 395 506	1 677 551
Sum egenkapital		1 395 506	1 677 551
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		441 831	326 140
Annen kortsiktig gjeld		33 972	166 117
Sum kortsiktig gjeld		475 803	492 257
Sum gjeld		475 803	492 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 309	2 169 808



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 270974

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 776 843
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 989 776 843
EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 322 097	4 600 874
Sum inntekter		4 322 097	4 600 874
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		4 488 824	4 045 945
Sum kostnader		4 659 974	4 211 095
Driftsresultat		-337 877	389 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 832	59 507
Sum finansinntekter		55 832	59 507
Annen finanskostnad			47
Sum finanskostnader		0	47
Netto finans		55 832	59 460
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 045	449 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 045	449 239
Årsresultat		-282 045	449 239
Totalresultat		-282 045	449 239
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 045	449 239
Sum overføringer og disponeringer		-282 045	449 239



Organisasjonsnr: 989 776 843
EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		82 500	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		82 500	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		40 000	70
Andre fordringer		12 790	13 261
Sum fordringer		52 790	13 331
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 736 019	2 156 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 736 019	2 156 477
Sum omløpsmidler		1 788 809	2 169 808
SUM EIENDELER		1 871 309	2 169 808
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 395 506	1 677 551
Sum opptjent egenkapital	1 395 506	1 677 551
Sum egenkapital	1 395 506	1 677 551
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	441 831	326 140
Annen kortsiktig gjeld	33 972	166 117
Sum kortsiktig gjeld	475 803	492 257
Sum gjeld	475 803	492 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 871 309	2 169 808



Organisasjonsnr: 989 776 843
EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Grønland Basar Eierseksjonse

6. april 2022

Selskapsnummer: 5850





Velkommen til årsmøte i Grønland Basar Eierseksjonse

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

Dato for årsmøtet:

6. april 2022 kl. 18:30, hos OBOS - Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - opprettelse av punkt angående varmepumpe
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Grønland Basar Eierseksjonse



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5850 Årsrapport 2021 ferdigstilt.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000

Sak 4

Vedtektsendring - opprettelse av punkt angående varmepumpe

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås tilføyelse av eget punkt til sameiets vedtekter for regulering av varme-/kjølepumpe. Styret har utarbeidet følgende forslag til punkt og reguleringen som foreslås implementert i vedtektene som eget punkt:

5-3 Installering av varmepumpe

Det er tillatt å montere varmepumper for oppvarming eller kjøling i sameiet Grønland Basar under følgende forutsetninger:

(1) Søknad om montering av varmepumpe må godkjennes av styret. Nærmeste naboer må informeres av seksjonseier som søker godkjenningen.

(2) Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

- Type varmepumpe og leverandør*
- Utvendig støynivå (dB)*
- Forslag til plassering av utedel, inkludert vifteredning*

(3) Montering av varmepumpen skal utføres av installatør med de sertifiseringer som kreves i Norge. I etterkant av installasjonen plikter seksjonseier å fremlegge ferdigattest for til styret.

(4) Seksjonseieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

(5) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig og skal ikke overskride NS 8175:2019 klasse C. Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen monteres i tråd med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Dersom det ved måling utenfor vindu hos naboer viser seg at varmepumpen genererer støy over lydklasse C (35 dB om natten), er seksjonseier ansvarlig for å gjennomføre og dokumentere effekt av tiltak



for å redusere støyen. Eksempel på støyreducerende tiltak kan være innkledning av utedelen med støyabsorberende plater. Dersom støynivået til omkringliggende naboer likevel ikke reduseres tilstrekkelig, kan styret pålegge at varmepumpen blir byttet ut eller fjernet.

(6) Utedelen av varmepumpen bør monteres på mur for å unngå vibrasjoner. Den må plasseres direkte over egen balkong eller terrasse. Det er ikke tillatt å montere utedel høyere enn 1 meter over nærmeste gulv, og maks. 10 cm over bakken. Det skal monteres så lavt som mulig. Rørene kan ikke ligge på utsiden av bygningen da fasadeendring ikke er tillatt. Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret.

(7) Kondensvann fra inne- og utedel må ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Avløp må frostsikres dersom det er fare for at det tettes ved ising.

(8) Alle kostnader knyttet til utbedring av skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives installasjon, bruk eller fjerning av varmepumpen, må dekkes av seksjonseieren. Dette gjelder også tilbakestilling av fasade og skader eller lignende som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet.

(9) Utedelen av varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak. Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med vedlikehold av fasader skal bekostes av seksjonseier.

(10) Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert for seksjonseiers regning. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

Styrets innstilling

Vedtektssendringene implementeres i vedtektene og vedtas som foreslått

Forslag til vedtak

Vedtektssendringen vedtas

Vedlegg

2. 5850 Utkast vedtekter inkl. varmepumpe avsnitt.pdf



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder, to styremedlem og tre varamedlemmer. Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Bjarne Dahl
Ny

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Febjør
Gjenvalg
- Olena Laktionova
Ny

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Mokkelbost
Gjenvalg
- Margarita Sánchez Palacios
Ny
- Svein Tore Bergelien
Ny

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2022.pdf



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Lise Flavik
Ny
- Melika Mahic
Gjenvalg
- Morten Aas
Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Lise Flavik	Tøyenbekken 4
Styremedlem	Kristine Dalen	Tøyenbekken 6
Styremedlem	Elisabeth Febjør	Einerbakken 10
Styremedlem	Øyvind Høøen	Tøyenbekken 4
Styremedlem	Christoph Thienemann	Tøyenbekken 4
Varamedlem	Olena Laktionova	Tøyenbekken 6
Varamedlem	Kenneth Mokkelbost	Tøyenbekken 4
Varamedlem	Kristine Eufemia M. Vinje	Tøyenbekken 6

Valgkomiteen

Morten Aas	Tøyenbekken 6
Svein Tore Bergelien	Tøyenbekken 6
Melika Mahic	Tøyenbekken 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Grønland Basar Eierseksjonssameiet

Sameiet består av 84 seksjoner.

Grønland Basar Eierseksjonssameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989776843, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Tøyenbekken 4 - 6
Tøyengata 2 - 14
Nordbygata 37
Grønlandsleiret

Gårds- og bruksnummer:
230 333

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Grønland Basar Eierseksjonssameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 322 097.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter knyttet til ladepunkt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 659 974.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader knyttet til energi/fyring enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr –282 045 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 313 006

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 615 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader i forhold til hva som ble beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er økt til ca. 479 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsseksjonens individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Grønland Basar Eierseksjonssameiet.

Lån

Grønland Basar Eierseksjonssameiet har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Grønland Basar.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 55HTH-VE55W-QJBW0-M8ETP-6AHBE-P7X0Z



EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR ORG.NR. 989 776 843, KUNDENR. 5850

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 141 800	4 401 672	4 142 000	4 142 000
Ladepunkt		40 000	0	0	0
Andre inntekter	3	140 297	199 202	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 322 097	4 600 874	4 292 000	4 292 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 150	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 093	-11 634	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-154 358	-150 080	-152 000	-156 500
Konsulenthonorar	7	-23 826	-6 831	-45 000	-45 000
Kontingenter		-500	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-550 146	-1 094 307	-1 090 000	-615 000
Forsikringer		-452 738	-417 693	-434 401	-479 000
Kommunale avgifter	9	-926 439	-881 649	-813 847	-852 795
Energi/fyring	10	-1 673 276	-766 033	-1 000 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 943	-135 661	-146 134	-142 000
Andre driftskostnader	11	-548 506	-582 058	-603 000	-626 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 659 974	-4 211 095	-4 471 382	-4 403 795
DRIFTSRESULTAT		-337 877	389 779	-179 382	-111 795
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	55 832	59 507	0	0
Finanskostnader		0	-47	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		55 832	59 460	0	0
ÅRSRESULTAT		-282 045	449 239	-179 382	-111 795
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	449 239		
Fra opptjent egenkapital		-282 045	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET GRØNLAND BASAR ORG.NR. 989 776 843, KUNDENR. 5850

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	82 500	0
SUM ANLEGGSMIDLER		82 500	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		269	913
Kundefordringer		40 000	70
Forskuddsbetalte kostnader		12 521	12 348
Driftskonto OBOS-banken		847 147	369 812
Sparekonto OBOS-banken		888 873	1 786 665
SUM OMLØPSMIDLER		1 788 809	2 169 808
SUM EIENDELER		1 871 309	2 169 808
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 395 506	1 677 551
SUM EGENKAPITAL		1 395 506	1 677 551
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 312	47 369
Leverandørgjeld		441 831	326 140
Annen kortsiktig gjeld	14	660	118 748
SUM KORTSIKTIG GJELD		475 803	492 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 871 309	2 169 808
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Anne Lise Flavik /s/
Øyvind Hoøen /s/Kristine Dalen /s/
Christoph Thienemann /s/

Elisabeth Febjør /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fordelt alle etter brøk	1 717 992
Fjernvarme	949 932
Felleskostnader bolig etter brøk	880 200
Felleskostnader fordelt likt pr seksjon	395 136
Internett	146 520
Bolig likt	31 968
Garasjeleie	20 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 141 800

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfakturert for tak-kostnader	36 300
Utfakturert Telenor Norge AS for leie av plass til basestasjon	50 923
Utfakturert Telia Norge AS for leie av plass til basestasjon	53 074
SUM ANDRE INNETEKTER	140 297

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150
------------------------------	----------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 093.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 826
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-23 826
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-254 417
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-14 034
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-29 765
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 665
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 537
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-107 259
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 931
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	22 461
---------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-550 146
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-605 312
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-321 127
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-926 439
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-110 580
------------------	----------

Fjernvarme	-1 562 696
------------	------------

SUM ENERGI / FYRING	-1 673 276
----------------------------	-------------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Lyspærer og sikringer	-1 319
Vaktmestertjenester	-125 597
Vakthold	-144 448
Renhold ved firmaer	-247 474
Andre fremmede tjenester	-358
Trykksaker	-1 948
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-35
Telefon/bredbånd	-1 010
Telefon, annet	-6 766
Porto	-3 201
Bank- og kortgebyr	-3 392
Velferdskostnader	-12 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-548 506

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	363
Kundeutbytte fra Gjensidige	53 261
SUM FINANSINNTEKTER	55 832

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser elbil	
Tilgang 2021	82 500
	82 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	82 500

Avskrives fra 2022

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte fakturakostnad	-660
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-660



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter (hver 6. uke) og har jobbet godt. Vararepresentantene blir innkalt til alle styremøter for å holde dem informert.

Styreleder/styret kan kontaktes på følgende steder:

E-post sameietGB@gmail.com

Facebook: Sameiet Grønland Basar

Før du kontakter styret bør du gjøre deg kjent med vedtekter, ordensreglene og annen informasjon som finnes på Vibbo.

Styret opplever at en stor andel av spørsmålene vi får omhandler forhold som vil kunne bli besvart her.

Siste året har styret jobbet spesielt med oppgradering av brannalarmsentral. i bygget (Autronica). Dette i samarbeid med Thon-Gruppen. Hybler/leiligheter har ikke hatt godkjent brannalarm og dette gjøres i disse dager. Dette er ut fra en rapport fra Norsk Brannvern.

Vi har en vedlikeholds/tilstandsrapport av bygget. Der ble det slått fast at vi trener en dreneringsrenne foran kjøreporten slik at vi ikke får vann ned i garasjen og bod/sykkelområde. Dette er fremdeles under arbeid da kommunen arbeider langsomt og vanskelig å få tillatelse. Vi samarbeider med Thon-Gruppen.

Kameraovervåkingen er utdatert, og vi oppgraderer et nytt teknisk dataanlegg. Vi har brukt tid på å finne riktig leverandør.

Mulighet for installasjon av varmpumpe. Etter brev fra en eier om mulighet til dette, har vi fått på plass forslag til en vedtekt om varmpumpe som det skal stemmes over på årsmøte. Det er mange hensyn å ta og vi må være sikre på at alle regler og forhold er ivare tatt mht. støy og fasadeendring.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Beboers ansvar

I en blokk som vår, hvor vi bor tett på hverandre, er det ekstra viktig å overholde husordensreglene og andre plikter definert i vedtektene. I tillegg bør alle tenke gjennom hvordan dine valg og handlinger påvirker naboene. Det er viktig å ta hensyn, og det er nyttig å si ifra til naboen dersom noe oppleves som belastende.

Ofte kan det også være fornuftig å tenke «hva ville jeg sagt dersom en nabo av meg hadde gjort det jeg har lyst til å gjøre». Mange konflikter kan unngås dersom partene tidlig tar direkte kontakt for å luften sine innvendinger - det er oftere ubetenksomhet enn ondskap som ligger bak.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold og renhold av egen seksjon.

Dette inkluderer også balkong og terrasse.

Og dersom du er leietaker er det utleier som har ansvaret vedlikehold av seksjonen din.



Styrets ansvar

Styrets oppgave er å gjennomføre vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet, og å forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste. Samtidig vil vi jobbe for å tilrettelegge for et godt bomiljø. For å oppnå dette kjøper styret inn tjenester og følger opp leverandører av disse.

Styret har ingen vaktordning, og henvendelser på ukurante tidspunkter kan ikke forventes besvart øyeblikkelig. Ved misnøye med leverte tjenester er det nyttig å informere styret, men ved akutte behov er det vanligvis mer effektivt å også henvende seg direkte til tjenesteleverandør. Eksempler på dette kan være renhold, avfallshåndtering, internett eller vakttjenester.

En oversikt over gjeldende tjenesteleverandører:

TV og Internett: NextGenTel: 21964909

Forsikring: Gjensidige ved OBOS - polisenummer 78281931.

Forretningsfører: OBOS v/ Camilla Skui: 22868239 mail: camilla.skui@obos.no

Renhold: Rene Trapper: 452 30 111

Vaktmester: Rene Bygårder: 488 50 001

Garasje: Time Park: 23080199

Dørlåser i fellesarealet: Aptusanlegg ved Vrio, Chr. Kroghsgate: 22177700

Elektrisk: Abildsø Elektriske: 22767000

Rørlegger: Rørlegger Pluss: 23696963

Alarmsentral/brannalarm: Autronica: 09753

Heis: Kone: 909 22 909

Taktekking: Nortekk: 988 59 040

Tagging: Alliero: 95202013 ved Raymond O'Neill og gi beskjed.

Ved konflikter mellom seksjonseiere eller andre beboere kan styret være behjelpelig med innkjøp av meglings tjenester. Kostnader til dette belastes partene.

Styret har ikke politimyndighet, og kan ikke ta seg inn i leiligheter, gjøre beslag eller gi pålegg. Ved brudd på husordensreglene kan styret ilegge gebyrer og eventuelt belaste overtreder for alle merkostnader, for eksempel for utrykning, avfallshåndtering av hensatte eiendeler mv. Ved gjentatte, alvorlige brudd på husordensregler eller andre plikter definert i vedtektene, kan styret pålegge salg av den aktuelle seksjonen, jf. Eierseksjonsloven § 38.

Bofellesskap og godt miljø

Styret ønsker å lage et godt miljø i blokka og to av tiltakene våre er «bli kjent- treff» på takterrassen i juni og desember. Vi vil gjerne vite hvem som bor blokka og vise deg som eier/beboer at vi bryr oss om bomiljøet til alles beste. Har du gode innspill til miljøet hos oss, så kom med forslag. Vi tar imot både ros og ris.

Sommerfesten er i juni. Vi avviklet den syvende sommerfesten i 2021 og det ble en gjentakelse av suksessen fra året før. Bordet ble dekket og styret kjøpte inn grillmat og drikke. Det kom ca. 40 personer. Vi fulgte opp Koronarestriksjoner og holdt god avstand. Styret har kjøpt inn gassgrill som kan benyttes av alle. Sørg for at du har egen gassflaske og at du rengjør grillen etter deg.



I desember pleier styret å invitere alle i sameiet til lystenning, **gløgg og pepperkaker** på takterrassen. Barna i blokka får adventskalender. I 2021 ble det ingen samling, på grunn av nedstenging, men vi tar opp igjen tradisjonen i 2022.

Det har de siste årene vært mye gate-bråk nattetid i Tøyenbekken/Norbygata, da spesielt på parkeringsplassen i begynnelsen av Tøyenbekken og under det store treet rett ved, samt i garasjelegget i Tøyenbekken 1. De begynte å frekventere vårt garasjelegget i tillegg. Spesielt en gjeng går igjen. De oppholder seg der til alle døgnets tider og spesielt nattetid er dette forstyrrende for våre og andre beboere rundt.

Styret har tatt affære og et initiativ til et samarbeid med fem andre sameier som ligger rundt dette stedet. Det viser seg at det ikke er noen hjelp å få fra politiet og at det er vanskelig å gjøre noe med dette. **Det eneste som hjelper er at hver og en av oss ringer politiet hver gang det er støy utover natten.**

Tiltak på seksjonens uteområde

Vedtekter og husordensreglement gir regler for hvilke endringer og opparbeidelser hver enkelt seksjonseier ikke kan gjøre på egen balkong og yttervegger ved egen seksjon. Reglene gir styret skjønnsmessig kompetanse til å vurdere de enkelte tiltak oppimot reglene.

Før du eventuelt vurderer å sette i verk tiltak, les de aktuelle bestemmelsene i vedtekter og husordensreglement og ta kontakt med styret for en vurdering av tiltaket og klargjøring av eventuell videre prosess og saksbehandling.

Vi har dessverre opplevet noen tilfeller av at beboere har iverksatt tiltak som er i strid med reglene uten å ha forhørt seg med styret i forkant. Dette bør vi prøve å unngå i fremtiden.

Som eksempel:

Det er ikke tillatt å sette opp bod eller fast stasjonert "telt" eller annen innbygging på terrasse.

Det er **ikke tillatt å henge opp blomsterkasser** som henger på utsiden av balkongen/terrassen.

Skal du skaffe deg **markise eller utepersienner**, skal du følge de modellene og fargene som er bestemt av styret. Alt annet er fasadeendring og må fjernes. Spør styret før du bestiller.

"Broken Window" og estetikk.

Styret har som en av de viktigste oppgavene, å sørge for at bygget vårt til enhver tid er godt vedlikeholdt og at vi umiddelbart reparerer det som går i stykker. Vi ønsker ikke å få "Broken window-effekten" i Sameiet. Du må være med å hold kvaliteten oppe.

Styret kan gi nærmere bestemmelser som ivaretar fellesområdenes estetiske, tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Dette gjelder for eksempel standarder for postkasseskilt og oppbevaring/lagring i korridorer. Ser du noe som bør oppgraderes, send en mail til styret.

Postkasseskilt

Styret ser det som viktig å holde det estetisk ryddig mht. navn på postkassene. Dette må hver beboer ordne med selv.

Bestill navneskilt hos Skiltservice AS:

www.skiltservice.com

Referer til Grønland Basar

Regelen er at navnelapp(hvit) ikke skal gå utover det blanke plastskiltet på postkassene (skal festes inni dette). **Alle andre navnelapper vil bli fjernet.**



Nøkler til postkassene må seksjonseiere kopiere selv. Det er lurt å fil opp flere nøkler, da det blir dyrt å få en låsesmed til å bytte lås hvis du mister begge nøklene. Det er Stansesfabrikken Products AS, T: 481 49 156, e-post: tre@stansesfabrikken.no, som har levert postkassene. De kan eventuelt være behjelpelige med reservedeler.

Forsikrings saker

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78281931. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre

Vann

Det siste året har det vært færre vannskader i leilighetene, men desto større vannskader i kjeller pga. alt regnvannet. Dette er en pågående sak der vi har et samarbeid med Thon Eiendom og Miljøetaten. Vi håper dette kan løses før sommeren og regnet setter inn. Det er viktig at vi alle er påpasselig med kraner, sjekker takluken på badet for ev. vanddrypp og ser etter vannslangen under vasken (de som fremdeles har dette bør fjerne det og skaffe seg et brannslukningsapparat). Vi har fått et godt forhold til Forsikringsselskapet etter tiltak for å stoppe mange lekkasjer.

Husk at hver lekkasje eller annen skade der vi bruker Gjensidige gjør at forsikringspolisen blir dyrere.

Skjeggkre

Det er blitt utviklet nye metoder på uttesting av bruk av forgiftet åte. Dette har vist seg å ha en gunstig effekt på å sterkt redusere synlig skjeggkreaktivitet, men det er viktig å huske på at det ikke løser noen bakenforliggende årsaksforhold. Dette er en vedvarende fuktproblematikk. Mulig vekst av muggsopp i tilstøtende områder kan være grunnlaget for skjeggkreene. Merker du at du har et fuktproblem, ta kontakt med oss.

For bekjempelse, er det garantert ikke noe livsgrunnlag for skjeggkre hvis man etablerer helt tørre forhold.

Det er omfattende og kostbart. Hver og en av oss må sette opp **LIMFELLER!**

Ta kontakt med styreleder hvis du trenger. Husk at de blir ikke borte selv om du sprøyter med gift. Men hvis du IKKE gjør noe, blir de bare flere! Har du mange i din leilighet? Send en PM på Facebook til styret.

Tagging

Boligdelen har en avtale med Alliero AS om fjerning av tagging i inngangspartier (til bolig) og inni heisen. All annen tagging er det Thon som sørger for blir fjernet. Hvis du ser en tagging som er i vårt ansvarsområde, ta gjerne er telefon til Alliero: 95202013 ved Raymond O'Neill og gi beskjed.

**Vær miljøvennlig! Kildesorter søppelet ditt.**

Det er ikke tillatt å kaste annet enn papir og ordinært husholdningsavfall i søppelrommene, og strengt forbudt å hensette ting utenfor eller oppå kontainerne. Papir skal brettes før det kastes.

Husholdningsavfall skal emballeres skikkelig før det kastes for å unngå unødig søl. Oslo kommune praktiserer **kildesortering**. Poser for forskjellige typer avfall fås i dagligvareforretninger. Les mer om dette og hvor nærmeste gjenbruksstasjoner finnes på <http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no/> Husk at kaster du papir som du har samlet i plastposer? Ikke kast plastposen sammen med papiret.

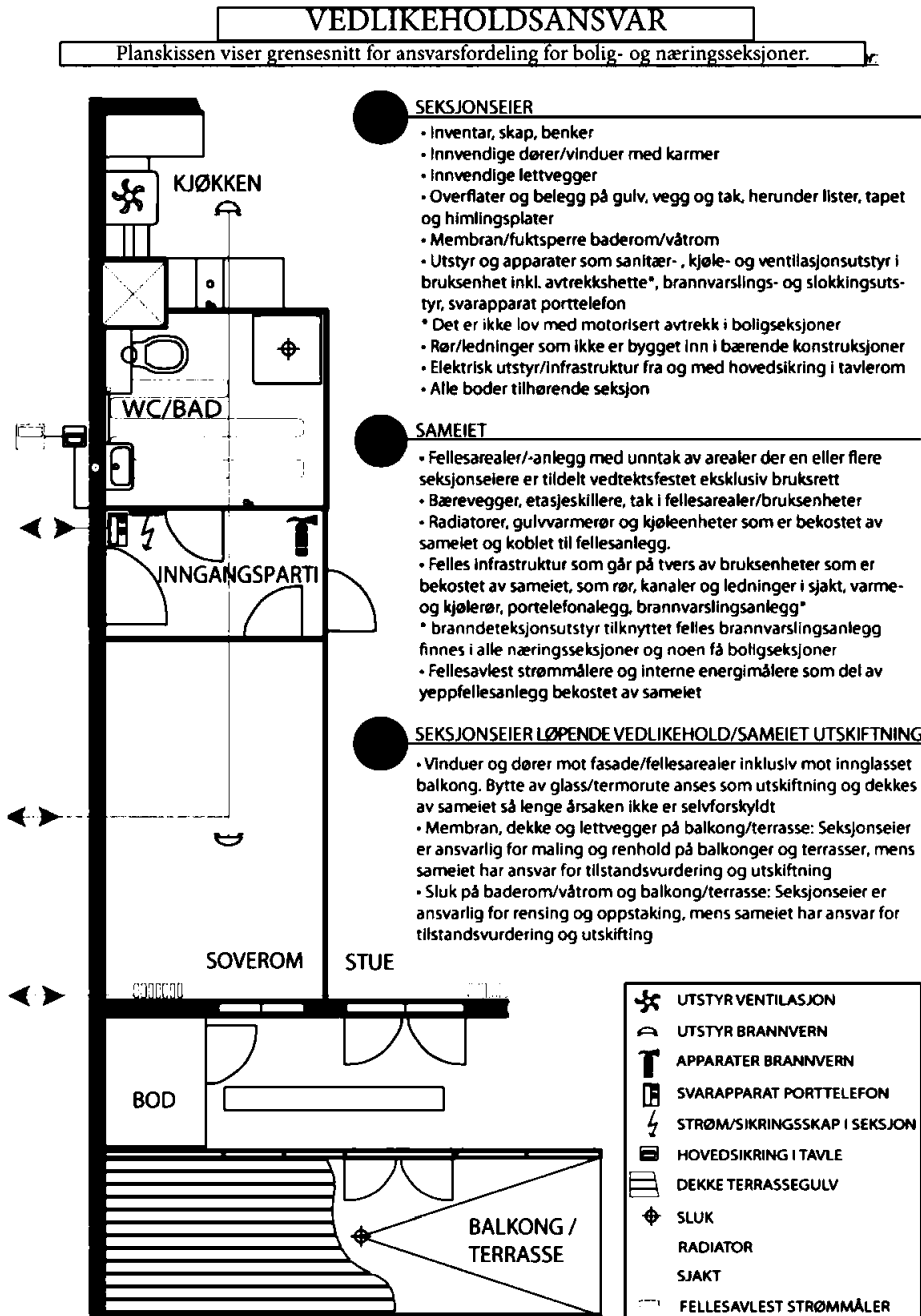
Overvåkning.

Vi har overvåkning i alle etasjer, søppelrommet og i andre fellesområder, som er oppført i medhold av lov. Utover en generell forebyggende effekt mot hærverk og hensettelse av avfall, gir dette styret en mulighet til å fremskaffe dokumentasjon når eventuelle uønskede hendelser har inntruffet.

Vedlikeholdsansvar

Alt innvendig vedlikehold i leilighet er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Ved vannlekkasje, skal den enkelte beboer/seksjonseier selv kontakte rørlegger. Plansjen nedenfor viser konkret hvilket ansvar som er ditt ansvar og hvilket som er Sameiets.





Vaktmester

Det er Rene Bygårder AS som er vår samarbeidspartner. Vaktmester vil ha to faste dager i uken og har da en fast gjøremålsliste.

Grønland Basar har et samarbeid med Christiania Bygg Prosjekt AS (CBP) som vil gi kunder av Rene Trapper AS og Rene Bygårder AS svært gunstige priser på alt av håndverktjenester. CBP er total leverandør og kan utføre absolutt alt for deres sameie og borettslag fra maling, rehabilitering, rør, elektro, bytte av vinduer, dører mm.

I tillegg til dette vil også samtlige av våre beboere få tilgang til den samme og svært gunstige samarbeidsavtalen med CBP om de har noe de ønsker å få utført i leilighetene sine. Dette kan dreie seg om alt fra små ting som å få hjelp til å henge opp et bilde, til mer omfattende arbeid og frem til total oppussing/rehabilitering av leilighetene. Det er gratis befarings og svært gunstige priser som grunnet denne arbeidsavtalen er lavere enn stort sett alle andre seriøse aktører på markedet.

Hvis noen beboere skulle ønske en gratis og uforpliktende befarings eller ønske mer informasjon om Christiania Bygg Prosjekt AS er kontaktinformasjonen deres følgende:

Telefon: 919 00 692

Email: kontakt@christianiaprojekt.no Web: www.christianiaprojekt.no

Renhold

Sameiet har Rene Trapper AS til å vaske fellesarealene. Dette er et søsterselskap til Rene Bygårder AS og vi har fått til en god avtale med dem. Vi tror at det vil forenkle sjekkrutiner hos oss og at et samarbeid mellom vaktmester og renhold er gunstig.

Rene Trapper har ansvaret for renhold av sameiets fellesarealer. Det vaskes to ganger i uken i vinterhalvåret og en gang i sommerhalvåret. I tillegg gjøres det boning og veggvask en gang i året, eller mer hvis det behøves. I tillegg har de ansvaret for at søppelrommene og kontainerne blir vasket. **Gi beskjed til styret hvis du ikke er fornøyd med renholdet.**

Styret vil sterkt henstille hver enkelt seksjonseier å holde fellesarealer ryddige og rene. Ikke **spytt snusen** din i heisen! Ikke **sett sko** utenfor døren din! Ikke **sett barnevogner** i gangen.

Ikke sett **stinkende søppelposer** i felles gang.

Spesielt har vi brukt mye tid og ressurser på holde søppelrom og bod arealer ryddige, herunder

fjerne og samle opp søppel fra beboere som setter fra seg personlige ting i fellesarealet. Avfall utenom ordinært husholdningsfall er den enkelte beboers ansvar, og inngår ikke i renovasjonsabonnementet.

Styret arrangerer årlige Rusken-aksjon, hvor beboere kan kvitte seg med slikt avfall.

Utenom dette må den enkelte beboer selv sørge for å få denne typen avfall til miljøstasjon.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr i sameiet under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er **ikke** under noen omstendighet tillatt å **"lufte" dyr på fellesterrassene** i 3. og 7. etg.



Hunder skal til enhver tid holdes i bånd eller bæres i sameiets fellesarealer når de skal ut eller inn til leilighet. Eier av dyr er ansvarlig for eventuelle 'uhell' og det forutsettes at det tørkes og vaskes så raskt som mulig når disse inntreffer.

Parkering

Det er garasjeanlegg i sameiets kjeller, og det er mulig å leie parkeringsplass på månedsbasis her. Kontakt TimePark for avtale. Det er ellers mulig å benytte gateparkering eller offentlige parkeringshus ved Grønlands Torg.

NextGenTel

Avtalen vi nå har med NextGenTel/RiksTV gir alle en 100Mbps internettlinje betalt over felleskostnadene. Hver enkelt leilighet bestemmer om de vil ha TV pakke som koster ekstra. Ta kontakt med RiksTV direkte for beatilling av TV pakke.

Brannsikring/ Brannsikringsutstyr

Vi har avtale med Norsk Brannvern.

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent

røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Styret har inngått et samarbeid med Norsk Brannvern AS, og teknisk rådgiver David Gulbrandsen. Mange leiligheter valgte å bytte over fra vannslange under vasken til brannslukningsapparat. Det er lurt.

Inne i leilighetene sitter det brannmeldere som går i sløyfe til alle beboere. Styret presiserer at sabotasje av disse brannmeldere (frakopling, tildekking, hærverk etc.) vil medføre at seksjonseier blir erstatningspliktig for alle kostnader som måtte oppstå. Det vil i slike tilfeller ilegges seksjonseier en gjenopprettelsesavgift på minimum **7.000,-**. **Styret vil i hvert enkelt tilfelle i tillegg vurdere politianmeldelse.**

Hold rømningsveier fri for barnevogner, sko og annet personlige ting.

Rømningsveier inkluderer korridorer og trapper.

Det er strengt forbudt å sette personlige ting på utsiden av døren din.

Barnevogner skal stå inne i leiligheten, i sykkelboden eller under trappen i kjeller til høyre for heisen.

Ved overtredelse vil vaktmester flytte gjenstander ned i kjelleren. Det være seg barnevogner eller andre ting som sperrer i korridoren ved en flukt.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, vannrør og fellesarealet. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Vi har inngått et samarbeid med Boalliansen og der har styret hatt representanter som har vært på HMS kurs.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Radonmåling, ny strålevernforskrift

Fra 01.01.2014 er det krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar.

Statens Strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en **underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan**, måler radonkonsentrasjonen. For mer informasjon: <https://www.nrpa.no/temaartikler/89997/radon-i-utleieboliger>

Nøkkel- og callingsystem

Nøkkel/brikke systemet er fra Aptus via Vrio Lås & Nøkkel AS i Christian Kroghsgt. 2. Dere kan bruke app for å åpne. Brukernavn og passord er felles for hver leilighet. Se skilt i inngang. Brukernavn og passord får dere av styret. Viktig at nye beboere melder sin ankomst til styret for å bli registrert dør/brikkesystemet.

Heisene

Det oppfordres til å være forsiktig med vegger og dører når store gjenstander flyttes inn og ut av heisene. Husk at det er dyrt å få heisreparatører. Mange reparasjonskostnader, betyr høyere felleskostnader.

Fellesarealene

Takterrassen er populær, og mange bruker de utearealene. Det er gledelig å se at folk er flinke til å rydde opp og ta med seg søppel.

Styret har bestilt og fått en **vedlikeholdsplan** for bygget som rettleder oss i forhold til byggets alder, hva som må gjøres og vår økonomi.

Ventilasjon

Vi har serviceavtale med Bryn Bygg-klima. De skal rutinemessig ta en årlig befaring for å bytte ut de motorene til viftene til hver leilighet som ikke virker.

Gi beskjed om du har ventilasjon som ikke virker!

Hvis du har satt inn galt type vifte i leiligheten vil ikke utsuging virke. derfor er det viktig at du sjekker.

1. Har du hybel leilighet, må du sjekke om det er kullfilter eller via viftesystemet. Ulik avtrekk på forskjellige hybler.
2. For vanlig leilighet: Dere **SKAL HA** en kjøkkenhette som har en innebygd trafo. **IKKE** en kjøkkenventilator med egen motor.
For å sette inne en slik trafo, må dere kontakte elektriker.



VEDTEKTER

For eierseksjonssameiet Grønland basar org. nr. 989 776 843
Sist endret på årsmøtet 28.04.21. Opprinnelige vedtekter ble vedtatt på stiftelsesmøtet 08.02.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er eierseksjonssameiet Grønland basar. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Oslo kommune, tinglyst 17.03.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 74 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 230, bnr. 333 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bod
- uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietagers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



2-2 Godkjenning av leietager

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. Bestemmelsen i vedtekter punkt 2-2 gjelder kun for boligseksjoner

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan også gi nærmere bestemmelser som ivaretar fellesområdenes estetiske, tekniske og sikkerhetsmessige tilstand.

Dette gjelder for eksempel standarder for postkasseskilt og oppbevaring/lagring i korridorer.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol-/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.



(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 56 parkeringsplasser i fellesarealet i byggets kjeller.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Nedenstående seksjoner har evigvarende enerett til bruk av felles parkeringsplasser/område i henhold til opprinnelig kjøpskontrakt og fordelingsliste:

Seksjon 67 gir eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 13

Seksjon 69 gir eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 14

Seksjon 70 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 11

Seksjon 73 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 12

Seksjon 75 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 1

Seksjon 76 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 2

Seksjon 77 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 3

Seksjon 78 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 4

Seksjon 79 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 5

Seksjon 80 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 6

Seksjon 81 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 7

Seksjon 82 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 8

Seksjon 83 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 9

Seksjon 84 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass nr 10

Seksjon 65 gis eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplassene fa og med 15 til 56

(2) Seksjonseier kan i sin eiertid fritt fremleie sin bruksrett til parkeringsplass.

(3) Seksjonseier kan utelukkende selge sin bruksrett til parkeringsplass til en annen seksjonseier eller som del av salg av seksjonen.

4) Boligseksjonseiere nummer 1-74 har lik tinglyst rett til leie av inntil 19 parkeringsplasser til markedsmessige vilkår på eiendommen Gnr. 208 Bnr. 898 (Christian Kroghs gt. P – hus).

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier med bruksrett til parkeringsplass, dennes leietager eller en i disses husholdning nedsatt funksjonsevne, kan vedkommende kreve å få byttet til selv en av fellesarealets tilrettelagte parkeringsplasser.

(2) De fire tilrettelagte parkeringsplassene er de parkeringsplasser som i medhold av Plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk for personer med funksjonsnedsettelse. Hvilke plasser dette gjelder, fremgår av byggetillatelsen.



(3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier med bruksrett til parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Kostnader forbundet til oppgradering og vedlikehold av felles strømanlegg (hovedtavle, lastbalanserer, e.l.) som utløses grunnet ladebehov fordeles likt mellom seksjonseierne som har bruksrett til parkeringsanlegget.
- (3) Ladepunktet skal være fastmontert og dedikert lading av elbil, helst med Type 1 eller Type 2 og med enten fast eller løs kabel. Lading fra dedikert husholdningskontakt (Schuko) kan tillates dersom dette er nødvendig. Lading fra andre, ikke-dedikerte, husholdningskontakter er ikke tillatt.
- (4) Maksimal ladestrøm per ladepunkt er 16A.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda/balkong og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.



- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Installering av varmepumpe (Foreslått nytt punkt ved sak 4 på årsmøte)

Det er tillatt å montere varmepumper for oppvarming eller kjøling i sameiet Grønland Basar under følgende forutsetninger:

- (1) Søknad om montering av varmepumpe må godkjennes av styret. Nærmeste naboer må informeres av seksjonseier som søker godkjenningen.
- (2) Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:
- Type varmepumpe og leverandør
 - Utvendig støynivå (dB)
 - Forslag til plassering av utedel, inkludert vifveretning
- (3) Montering av varmepumpen skal utføres av installatør med de sertifiseringer som kreves i Norge. I etterkant av installasjonen plikter seksjonseier å fremlegge ferdigattest for til styret.



- (4) Seksjonseieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- (5) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig og skal ikke overskride NS 8175:2019 klasse C. Seksjonseieren er ansvarlig for at varmepumpen monteres i tråd med kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Dersom det ved måling utenfor vindu hos naboer viser seg at varmepumpen genererer støy over lydklasse C (35 dB om natten), er seksjonseier ansvarlig for å gjennomføre og dokumentere effekt av tiltak for å redusere støyen. Eksempel på støyreducerende tiltak kan være innkledning av utedelen med støyabsorberende plater. Dersom støynivået til omkringliggende naboer likevel ikke reduseres tilstrekkelig, kan styret pålegge at varmepumpen blir byttet ut eller fjernet.
- (6) Utedelen av varmepumpen bør monteres på mur for å unngå vibrasjoner. Den må plasseres direkte over egen balkong eller terrasse. Det er ikke tillatt å montere utedel høyere enn 1 meter over nærmeste gulv, og maks. 10 cm over bakken. Det skal monteres så lavt som mulig. Rørene kan ikke ligge på utsiden av bygningen da fasadeendring ikke er tillatt. Plassering skal bestemmes eller godkjennes av styret.
- (7) Kondensvann fra inne- og utedel må ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Avløp må frostsikres dersom det er fare for at det tettes ved ising.
- (8) Alle kostnader knyttet til utbedring av skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives installasjon, bruk eller fjerning av varmepumpen, må dekkes av seksjonseieren. Dette gjelder også tilbakebetaling av fasade og skader eller lignende som måtte oppstå etter at varmepumpen er fjernet.
- (9) Utedelen av varmepumpen må kunne fjernes for vedlikehold av veggen bak. Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med vedlikehold av fasader skal bekostes av seksjonseier.
- (10) Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, kan bli demontert for seksjonseiers regning. Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.

6 Felleskostnader

6-1 Felleskostnader og seksjoner

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter de regler som fremgår av punkt 6-1-1, 6-1-2, 6-1-3, 6-1-4 og 6-1-5.

I det følgende er "Næringsdelen" definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse. "Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sogner til disse.

6-1-1 Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

– Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder heis (er) som bare betjener næringsdelen.



- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører.
 - Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
 - Vakt- og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
 - Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
 - Kostnader til belysning av fellesarealer i næringsdelen.
 - Vedlikehold, fremtidig reparasjon og eventuell utskiftning av alle takflater på de gamle bygningene langs Tøyengata, herunder på samme måte også overlys over basarhallene i 3. etasje.
 - Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
 - Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen.
- Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-1-2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser og inngangsdører.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier og trappopp ganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til belysning i boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
- Vedlikehold av alle takflater i boligdelen, herunder også felles takterrasser i 3. og 7. etg.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

6-1-3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle sameierne:

- Kostnader til felles internettforbindelse
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader

6-1-4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Byggforsikring
- Oppvarming
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer, herunder også nedkjøringsrampe til garasjeport, fordeles med 20 % på bolig og 80 % på næring.



– Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr, og inngangsdører.
6-1-5 Felleskostnader knyttet til parkeringsplasser i fellesareal

Drift og vedlikehold av dette fellesareal, herunder port, belysning og renhold, skal fordeles likt mellom de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og fordelingen av innbetalingen mellom seksjonseierne følger de felleskostnadsreglene som aktuelle for formålet.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)



Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets kompetanse

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Et av medlemmene skal representere næringsdelen. Det skal velges inntil tre varamedlemmer.

(2) Styret velger selv nestleder.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er hverken styrelederen eller nestleder til stede, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet



(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - velge valgkomite på tre eller flere medlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.



9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.



10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 6.04.22

Selskapsnummer: 5850 **Selskapsnavn:** Grønland Basar Eierseksjonse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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