

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

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

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

Styret vurderer det dithen at

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

Styret foreslår derfor følgende fremdriftsplan for denne saken:

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

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

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

Kjente problemstillinger:

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

4.3 Orientering fra styret om framtidig nødvendig vedlikehold framover

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

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

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

Innstilling til prioriteringer fremlegges under møtet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Marius Haraldseth om økt hyppighet på garasjevask

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

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

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

Bygg 2 og 3 foreslår Kenneth Arntsen som nytt styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.04.2023

Styret i DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

Styreleder, Inger Skjærholt

Nestleder, Jan Mehlum

Styremedlem, Terje Ulsten

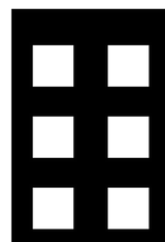
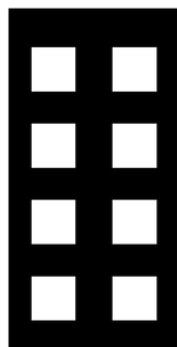
Styremedlem, Guri Istad

1. varamedlem, Kenneth Arntsen

2. varamedlem, Sigurd Fredeng

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på dng.garasje@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

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

Tauingsfirma er Oslo Kranbilservice tlf: 915 43 000.

El-billading

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

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

Sameiet eier selv ladeinfrastrukturen.

Gjestenettverk

Elbilbrukere kan benytte seg av gjestenettverket i garasjeanlegget.

Nettverk: GRK_Gjest
Passord: 123gjest

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

Nøkkelprikker

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

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

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

NB! Beboere som allerede har nøkkelprikker i sine bygg har ikke fått nye prikker, da 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 Kemali (tlf 45488979). Det er attraktivt å stjele fjernkontrollene, så disse bør derfor ikke ligge synlig i bilen.

Brannsikringsutstyr

Garasjesameiet er sikret med brannvarslingsanlegg, og deler av garasjesameiet er sikret med 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 forsikringselskapet 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 brannraport
- 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.

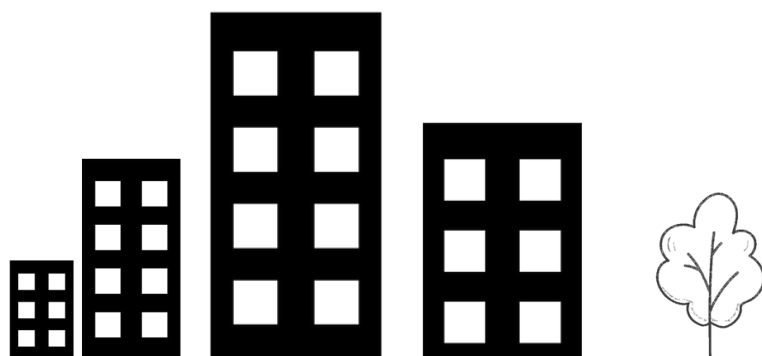
Styret så det som nødvendig å øke felleskostnadene betraktelig for 2023. Dette er grunnet inflasjon og det store vedlikeholdsbehovet garasjen har de neste par årene. Styret anser økte felleskostnader som den eneste forsvarlige løsningen.

18.04.2023

Godkjent elektronisk av styret i De Nye Grønlandskvartalene Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.04.2023

ÅRSREGNSKAP 2022



Årsregnskap 2022 - Resultat

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 983 897 | 1 650 595 | 1 861 377 | 2 454 192 |
| Sum | | 1 983 897 | 1 650 595 | 1 861 377 | 2 454 192 |
| Ekstraordinære inntekter | | | | | |
| Ekstraordinære 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 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Forretningsførsel og revisjon | 3 | 196 871 | 197 492 | 203 689 | 209 964 |
| Lønn 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 bredbånd | | 18 250 | 13 508 | 0 | 20 000 |
| Forsikring | | 77 080 | 72 815 | 78 858 | 84 788 |
| Brensel og strøm | | 329 269 | 266 254 | 420 000 | 370 000 |
| Andre driftsutgifter | 8 | 53 801 | 77 939 | 97 750 | 77 750 |
| Sum | | 1 753 148 | 1 792 737 | 1 851 986 | 2 455 192 |
| Driftsresultat | | 243 130 | -142 142 | 9 391 | -1 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | 9 | 8 838 | 10 623 | 1 000 | 1 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 8 838 | 10 623 | 1 000 | 1 000 |
| Årsresultat | 10 | 251 968 | -131 518 | 10 391 | 0 |
| Budsjettmessige poster | | | | | |
| Endring i disponible midler | 10 | 251 968 | -131 518 | 10 391 | 0 |

Årsregnskap 2022 - Balanse

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

Årsregnskap 2022 - Balanse

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <u>EGENKAPITAL</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| Annen egenkapital 1.1 | | 224 950 | 356 468 |
| Årets resultat | 10 | 251 968 | -131 518 |
| Sum egenkapital | | 476 918 | 224 950 |
| <u>GJELD</u> | | | |
| 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 Skjærholt
Styreleder

Jan Mehlum
Nestleder

Guri Istad
Styremedlem

Terje Ulsten
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 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 næringsseksjoner | 204 795 | 166 011 | 80 000 | 160 000 |
| Sum | 1 983 897 | 1 650 595 | 1 861 377 | 2 454 192 |

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

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

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å 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 uteområder | 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 låssystem | 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 | | |
| Årets resultat | 251 968 | -131 518 |
| B. Årets 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 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 50 148 øremerket 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-18 10:31:14 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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