Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Worse borettslag
avholdes onsdag 23.09.2020 kl. 19.00-20.00 i Sagene samfunnshus, sal Trinserud.
Adresse: Kristiansands gate 2, 0463 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. INNKOMNE SAKER

A) Eiendomsgrenser v/Ragde Eiendom. Side 2 + vedlegg.
B) Installasjon av digitale nøkler på fellesdører. Side 17 + vedlegg.
C) Styrets forslag til endring av vedtekter og husordensregler. Side 23.

Oslo, 08.09.2020.2020
Styret i Worse borettslag

Helene Spigseth/s/ Simonette Basthus/s/ Magnus Tøssebro/s/

INNKOMNE SAKER

SAK A)

Seksjon nr 2 v/eier FNC Kiellands Hus AS ønsker og foreslår med dette at saken om sammenføyning av sameiets eiendom gnr 219 bnr 259 i Oslo med eiendom gnr 219 bnr 310 (som sameiet også reelt eier) behandles av årsmøte.

Det foreslås at det stemmes over følgende vedtak:

1. Sameiets eiendom gnr 219 bnr 259 i Oslo sammenføyes med eiendom gnr 219 bnr 310.
2. Generalforsamlingen i Worse borettslag gir styret i sameiet fullmakt til å signere alle dokumenter som er nødvendig for gjennomføring av sammenføyningen av gnr 19 bnr 259 med gnr 219 bnr 310 i Oslo – herunder også samtlige dokumenter i forbindelse med tinglysing.

Orientering til årsmøte/bakgrunnen for forslaget:

Gnr 219 bnr 310 eies av sameiet, men sameiet har ikke hjemmel.

219 bnr 310 ble kjøpt fra Oslo kommune. Det er usikkert akkurat når dette kom på plass, men en gang i perioden 2007-2009. Den gang besto 219/259 kun av 3 seksjoner som var eiet av Alexander Kiellands Plass AS / Ica Eiendom AS.

Sameiets vedtekter bekrefter indirekte at 219/310 er å anse som sameiets eiendom, ettersom det i sameiets vedtekter er inntatt bestemmelser om bruken av utearealer foran fasade mot Uelands gate som befinner seg på 219/310. Deler av sameiets bygg (sørvestlig hjørne) er dessuten oppført på 219/310.

219/310 ble fradelt fra uregistrert grunn eiet av Oslo kommune. Det fremkommer av deletillatelsen at det ble stilt krav om sammenføyning med sameiets eiendom 219/259. Det var altså en forutsetning fra Oslo kommunes salg at 219/310 skulle sammenføyes med 219/259. Det er også tinglyst en erklæring på 219/310 om dette.

For å få sammenføyet to grunneiendommer, må begge eiendommer ha samme hjemmelshaver. Dette var nok ikke sett på noe problem da dette ble igangsatt ettersom det reelle eierforholdet til 219/310 lå til sameiet som da kun besto av de 3 seksjonene. Så seksjoneres snr 1 samleseksjon bolig i 2007 til 226 boligseksjoner med til dels forskjellige hjemmelshavere. Det oppstår på mange måter et «nytt» sameie, men eierforholdet til 219/310 fulgte med og det skulle ha vært sørget for overskjøting og sammenføyning.

Etter dette har hele denne prosessen stanset opp. Selv om dette faktisk kom så langt at Alexander Kiellands Plass AS / Ica Eiendom AS hadde innbetalte dokumentavgift til Oslo kommune, slik at de skulle ha sikkerhet for dokumentavgiften når de sendte inn skjøte.

Skjøte er imidlertid aldri sendt inn pga. utfordringene med antall hjemmelshavere.

Gjennom årene har styret i sameiet (ved forskjellige sammensetning) flere ganger startet på prosessen, men det har stanset opp.

Det er nå viktig å få orden på hjemmelsforholdene til 219/310, og dermed sikre eiendommen som sameiet allerede reelt sett eier.

Dette må være i sameiets interesse.

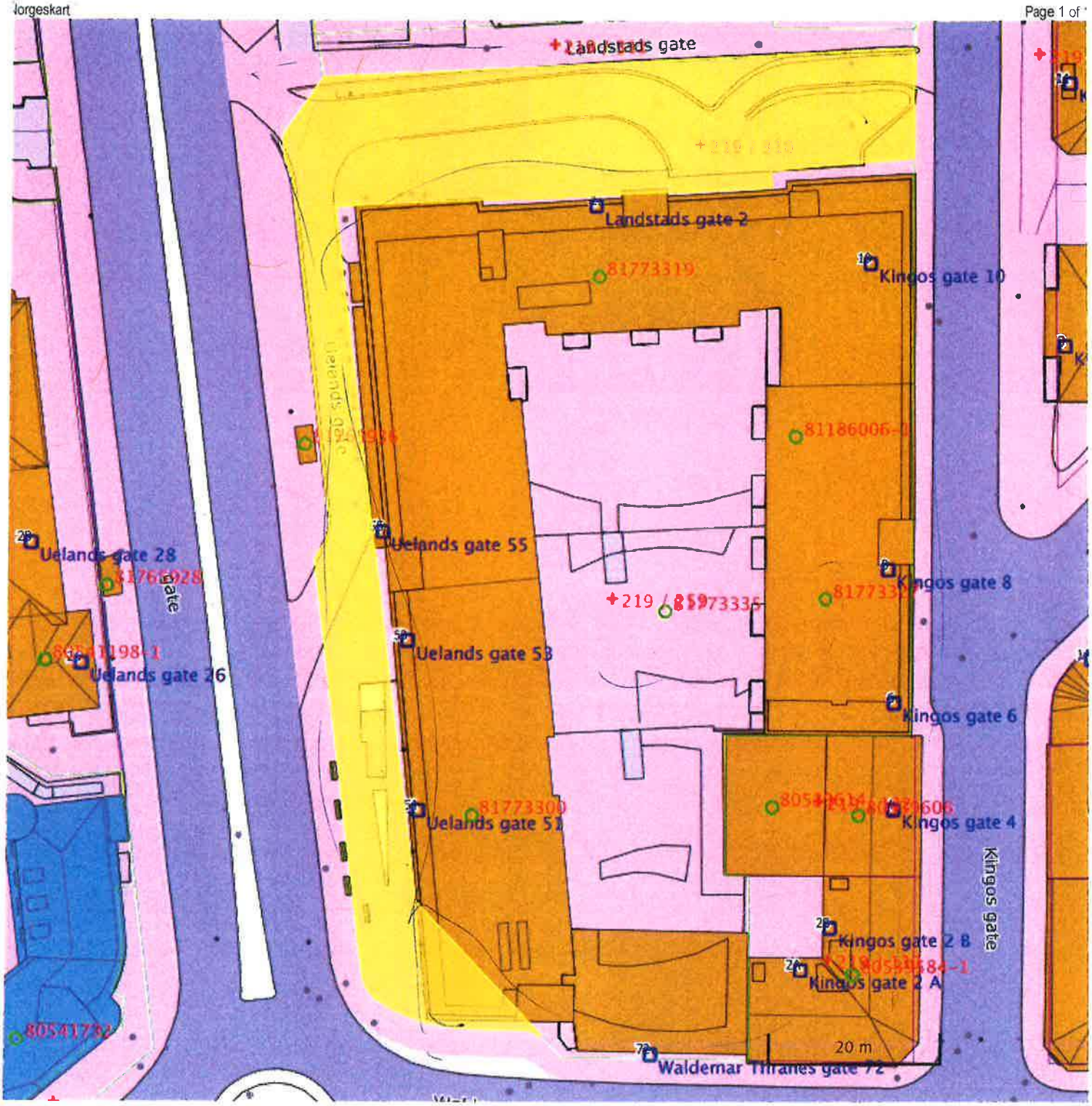
Eier av næringsseksjon 2 har garantert at de vil dekke eventuelle kostnader sameiet påføres ved sammenføyningen dersom prosessen nå gjennomføres. Sameiet bør dermed benytte denne muligheten og gjennomføre dette nå.

Vedlegg:

Vedlagt følger kart over eiendommene og diverse vedlegg som kaster lys over prosessen.

Styrets innstilling:
Styret er i all hovedsak positiv til at det kan foretas en sammenføyning av eiendommene. Styret vil imidlertid legge til at dette ikke har vært oppe for sameiets styre tidligere, dette har blitt sjekket i alle relevante protokoller. All kommunikasjon som har skjedd i saken har foregått mellom ICA Eiendom, som eide næringsseksjon 2 tidligere, og Oslo kommune. Det er iht vedtektenes § 6.3.2 kun Ragde Eiendom, som eier av næringsseksjon 2, som har bruksrett til dette arealet og ikke sameiet som helhet. Det er meningen til det nåværende styret at spørsmålet må behandles av årsmøtet da man ikke kan se at det er fattet vedtak om dette i noen tidligere årsmøter, verken ordinære eller ekstraordinære. Det følger av eierseksjonsloven § 49 at denne typen saker trenger 2/3 flertall på et årsmøte før det kan gjennomføres.

Det er også viktig å opplyse om at for at sammenføyning faktisk kan gjennomføres, og de to eiendommene får lik hjemmelshaver, må eierne av samtlige seksjoner og deres korrekte eierbrøk tas inn i skjøte. Det vil si at man trenger personnummer på samtlige seksjonseiere for at de to eiendommene skal kunne sammenslås. Iht til GDPR (personvernlovgivningen) må hver enkelt seksjonseier gi sitt samtykke til at personnummeret utleveres. OBOS har informert oss om at de kun vil utlevere personnumrene når seksjonseier har gitt sitt samtykke til dette. For styret er det derfor en forutsetning at årsmøtet fatter et kvalifisert flertallsvedtak for forslaget, og at alle seksjonseierne gir sitt samtykke før personnumrene og sameiebrøk kan føres inn i skjøtet og sammenslåingen kan finne sted.


Landstads gate
Landstads gate 2
81773319
Kingos gate 10
81186006-1
Uelands gate 55
Uelands gate 28
81766928
Uelands gate 26
Uelands gate 53
Kingos gate 8
Kingos gate 6
81773300
Uelands gate 51
Kingos gate 4
Kingos gate
Kingos gate 2 B
Kingos gate 2 A
80541732
Waldemar Thranes gate 72
20 m

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk — Data uthentet: 03.12.2019 kl. 10.21
Oppdatert per: 03.12.2019 kl. 10.21

Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 219 Bnr: 310

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/625885-2/200 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.08.2009
VEDERLAG: NOK 0
OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2009/625897-1/200 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2009/625897-1/200 — **URÅDIGHET**
27.08.2009
Eiendommen kan ikke omsettes eller pantsettes, med unntak av overskjøting mellom gnr. 219 bnr. 289 og bnr. 310. Slettes ved sammenføyning.

GRUNNDATA

2009/625885-1/200 — **OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN**
27.08.2009

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 03.12.2019 kl. 12.44
Oppdatert per: 03.12.2019 kl. 12.44

Kommune: 0301 OSLO
Gnr: 219 Bnr: 259

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Ingen hjemmelsdokumenter registrert

HEFTELSER

Matrikkelenheten er seksjonert, se seksjonene for mer informasjon.

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1929/900005-1/105
10.01.1929

OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GNR 219 BNR 124
HOVEDBRUKET UTGÅTT

2003/64664-1/105
08.10.2003

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 1
FORMÅL: Samleseksjon bolig
SAMEIEBRØK: 15266/23464
SNR: 2
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 5375/23464
SNR: 3
FORMÅL: Næring
SAMEIEBRØK: 2823/23464
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
v/Arvid Namløs
Postboks 4753 Sofienberg
0506 OSLO

Dato: - 4 JAN. 2008

Deres ref: 07/2032 | Vår ref (saksnr): 200713044-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Skjæggestad | Arkivkode: 523

Adresse:	WALDEMAR THRANES GATE 72	Eiendom:	219/259/0/0
Eier:	Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 4753 Sofienberg, 0506 OSLO		
Søker:	Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 4753 Sofienberg, 0506 OSLO		
Saken gjelder:	Deling		

DELETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til deling av grunneiendom etter plan- og bygningslovens § 93, 1.ledd h).
Vilkår for gjennomføring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 63 og 95 godkjennes fradeling som angitt på vedlagte kart datert 21.12.2007.

Tillatelsen omfatter:

1 – Fraradeling av 1 parsell fra uregistrert grunn til byggeområde for forretninger og kontor i sokkeletasje – vist med gul farge på kartet.
Parsellen skal sammenføyes med 219/259.

2 – Fradeling av 1 parsell fra uregistrert grunn som er regulert til offentlig gangvei i Landstads gate – vist med rosa farge på kartet.
Parsellen skal registreres i GAB som ikke tinglyst veigrunn.

Det foreligger ikke merknader fra naboer til søknaden.

Tillatelsen gis på betingelser angitt i eget avsnitt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av søker, naboer, eller andre parter som ikke er fornøyde med utfallet av saksbehandlingen. Alle sider ved vedtaket kan påklages - også eventuelle betingelser. Naboer som har innkommet med merknader, underrettes med kopi av dette vedtak.

Søknaden:
Søknaden gjelder fradeling av 1 parsell fra uregistrert grunn langs Uelands gate og Landstads gate Parsellen skal sammenføyes med 219/259. Det søkes også om fradeling av uregistrert grunn i offentlig gangvei i Landstads gate mellom Uelands gate og Kingos gate. Veiparsellen skal registreres i GAB som ikke tinglyst veigrunn.

Søknaden har vært nabovarslet. Det er ikke innkommet nabomerknader.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-4233 - vedtatt 15.05.2006 - og er avsatt til byggeområde for forretninger og kontor i sokkeletasje. Gangeien i Landstads gate er regulert til offentlig vei i S-4179 – vedtatt 26.10.2005

Byggesøknad:
Nybygg på 219/259 ble godkjent ved Plan- og bygningsetatens vedtak av 12.12.2002 i sak 200203946. Den omsøkte parsellen skal blant annet benyttes til atkomstvei til bensinstasjon og til nedkjøringsvei til underjordisk parkeringsanlegg under nybygget.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Vi kan ikke se at søknaden strider mot reguleringsplanen eller annet regelverk.

Vi kan ikke se andre forhold - jfr. PBL kap. XII - som skulle være til hinder for godkjenning.

Søknaden vil på bakgrunn av ovenstående bli godkjent.

Betingelser:
Følgende betingelser er knyttet til gjennomføringen av delingstillatelsen:

1. Sammenføyning:
   Fradelingen tillates kun som tilleggsparsell til eksisterende eiendom. Dette innebærer at det stilles krav om sammenføyning. Det vil bli gitt en nærmere orientering om fremgangmåten ved kart-og delingsforretningen.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage vedtaket inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Videre behandling:
Gebyr for vår reguleringsmessige behandling framgår av vedlagte faktura.
Gebyr for oppmåling/kartforretning vil bli fakturert når saken er ferdigbehandlet.
Saken vil nå bli fordelt til en saksbehandler som vil innkalle til en kart-og delingsforretning.
Saksbehandlingstiden vil kunne variere, men vil normalt være under 12 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
OKEPO-prosjektet

Jan Erik Øien
Prosjektleder

Dag Skjæggestad
Saksbehandler

Kopi til:

Alexander Kiellands plass AS, Pb. 6500 Rodeløkka, Co ICA Eiendom AS,0103 Oslo.

Vedlegg:

1. Vedtakskart datert 21.12.2007
2. Orientering om klageadgang.
3. Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR: 625 897
27 AUG. 2009
STATENS KARTVERK

Saksnr.:200713044-6

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 219 BNR. 259 OG BNR. 310.

SAMMENFØYNING

Gnr. 219 bnr. 310 forutsettes sammenføyd med gnr. 219 bnr. 259. Eiendommen kan ikke omsettes eller pantsettes, med unntak av overskjøting mellom gnr. 219 bnr. 259 og bnr. 310. Dette punktet gjelder fram til eiendommene er sammenføyd.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 219 bnr. 310.

Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Sletting kan imidlertid skje når eiendommene er sammenføyd.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

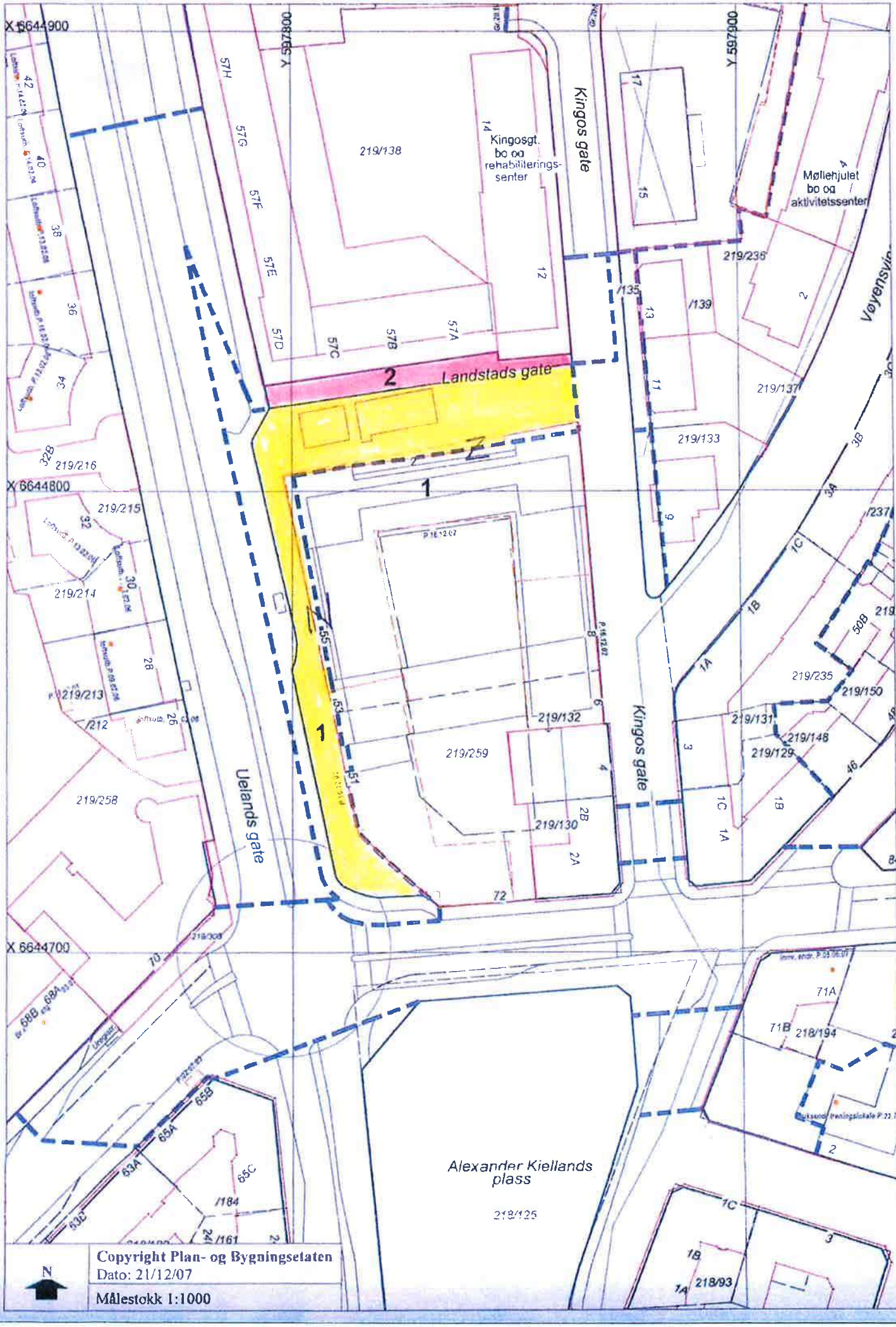
Underskrifter:

For gnr. 219 bnr. 310: Oslo 05.05.09 Marit Heiberg

Sted	Dato	Oslo kommune Hjemmelshaver	Fødselsnr./org.nr.

TINGLYST
DAGBOKNR: 625 897
27 AUG. 2009
STATENS KARTVERK

Beate Eide



Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 21/12/07
Målestokk 1:1000

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

ICA Eiendom Norge AS

Dato: 30.09.2009

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	09/1744-6	Allan Bøe, 930 09 205	523
	09/14808 (Oppgis ved henv.)		

Sak om sammenføying - Ny eiendom for de solgte arealer er opprettet (gnr/bnr 219/310) - Opplysning om hvem som skal være hjemmelshaver - økt dokumentavgift

Det vises til Deres e-post av 21.09.2009 hvor De etterspør status for sak om sammenføyning.

Det er nå opprettet en ny grunneiendom med gnr/bnr 219/310 for de solgte kommunale arealene, som forutsettes sammenføyet med gnr/bnr 219/259, se vedlegg. Sak om sammenføyning vil dermed kunne avsluttes ved at vi utsteder et skjøte for 219/310 som sendes til tinglysning sammen med en sammenføyningsbegjæring.

For å få tillatelse til å sammenføye 219/310 med 219/259 er det imidlertid krav om at begge eiendommene må ha samme hjemmelshaver. Det som i denne forbindelse kompliserer situasjonen er for det første at 219/259 ikke lenger eies av Alexander Kiellands plass AS, men er seksjonert i mer enn 200 ulike seksjoner. I utgangspunktet må derfor 219/310 overskjøtes til samtlige seksjoner med angivelse av hvilken sameiebrøk de enkelte seksjonene skal ha, og med angivelse av hva slags areal 219/310 skal være (fellesareal, tilleggsareal, etc). Dernest er det kanskje slik at 219/310 reelt sett bare skal brukes, disponeres og eies av de seksjonene som grenser inntil 219/310. I så fall må 219/310 overskjøtes kun til disse konkrete seksjonene med angivelse av den enkelte seksjons sameiebrøk osv.

Med andre ord, før vi utsteder skjøte ber vi Dem avklare og melde tilbake til oss:

1) Hvordan bruken av 219/310 skal kategoriseres som del av seksjonssameiets eiendom (fellesareal, tilleggsareal, etc), og om bruken tilkommer samtlige seksjoner eller bare en nærmere avgrenset krets av seksjoner
2) Hvilke seksjoner som skal eie og disponere 219/310 etter at denne er sammenføyet med 219/259 (med mindre samtlige seksjoner skal eie og disponere 219/310)
3) Hvilken sameiebrøk de seksjonene som skal eie og disponere 219/310 skal ha til 219/310

Om dere har spørsmål til det forannevnte kan dere gjerne ringe saksbehandler hos oss, men det beste er antagelig å ringe tinglysningsavdelingen i Statens Kartverk som kan redegjøre nærmere for kategorisering av felles-/tilleggsarealer m.m. i seksjonssameier, samt hvorledes nye hjemmelshavere til 219/310 må angis for at tinglysningsavdelingen etterpå vil godkjenne en sammenføyning med 219/259

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besoksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten Oslo kommune, Fakturasentral Postboks 6532 Etterstad 0606 OSLO
Telefon: 02 180
Telefaks: 22 17 33 16
Org.nr.: 874 780 782
Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

* * * * * *

Dernest viser det seg at Plan- og bygningsetaten ikke ville godkjenne vår anbefaling om at det areal som i kjøpekontrakten er kalt areal 3 i kjøpekontrakten, kunne innlemmes i 219/259 ved grensejustering. I så fall ville man slippe dokumentavgift for areal 3. I stedet har de insistert på at alle tre arealene skal samles i en ny grunneiendom (219/310) som deretter sammenføyes med 219/259. Dette betyr at det påløper dokumentavgift på alle tre arealene ved overskjøting, ikke bare for areal 1 og 2 som opprinnelig antatt.

Ved innbetaling av kjøpesummen ble det også innbetalt antatt dokumentavgift på kr 47 500. Nå viser det seg som sagt at det må betales dokumentavgift på 2,5% av hele kjøpesummen på kr 3 250 000, hvilket utgjør kr 81 250. Vi ber derfor om at differansen på kr 33 750 betales oss samtidig med at vi får tilbakemelding på punkt 1 - 3 ovenfor. Giro for dette vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Allan Bøe
seniorkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

ICA Eiendom Norge AS

Dato: 28.10.2009

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	09/1744-7	Allan Bøe, 930 09 205	523
	09/16937 (Oppgis ved henv.)		

Sak om sammenføying - Ny eiendom for de solgte arealer er opprettet (gnr/bnr 219/310) - - Faktura for differanse mellom faktisk og innbetalt dokumentavgift

Det vises til vårt brev av 30.09.2009, blant annet vedrørende for lite fakturert og innbetalt dokumentavgift.

Vedlagt følger faktura for differansen på kr 33 750 mellom det som viser seg å bli faktisk dokumentavgift (kr 81 250) og tidligere fakturert og betalt dokumentavgift (kr 47 500). Betalingsfrist er 29.11.2009.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Thomas Marthinsen
seksjonsleder

Allan Bøe
seniorkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og trenger dermed ikke underskrift.

Vedlegg:
1 Faktura for økt dokumentavgift.pdf

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten Oslo kommune, Fakturasentral Postboks 6532 Etterstad 0606 OSLO
Telefon: 02 180 Telefaks: 22 17 33 16 Org.nr.: 874 780 782 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Eiendoms-og byforn.etaten
KJØP- OG SALGSEKSJONEN
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

F A K T U R A

Org.nr. : NO 874780782
Telefon : 02180
Fakturanummer : 50905950
Fakturadato : 07.10.2009
Forfallsdato : 06.11.2009
Deres best. : Siri Strømhovd
Ordrenr : 29005959
Ordredato : 07.10.2009
Lev.dato : 07.10.2009
Kundenummer/eFakturaref : 79000299

Alexander Kiellands plass AS co/ICA E
Postboks 6500 Rodeløkka
0501 OSLO

Nå kan du få regningene dine fra oss tilsendt elektronisk rett inn i nettbanken. Si ja takk til eFaktura neste gang du får tilbud om det i nettbanken. eFakturareferanse finner du på fakturablanketten.

Vår ref.: Allan Bøe 930 09 205 Deres ref.:

ARTIKKEL	BESKRIVELSE	ENH	ANTALL	PRIS	RAB	BELØP I NOK
DIV	For lite innkrevet dokumentavgift	STK	1.00	33750.00		33,750.00

Etter forfall beregnes en rente på 8.25 % P.A.

Sum eks.mva : 33,750.00 *Sum mva:0.00 SUM I NOK : 33,750.00

Kvittering

Innbetalt til konto: 60040634161
Beløp: 33750 00
Betalerens kontonummer:
Blankettnummer: 6252789998

Betalingsinformasjon
Fakturanummer: 50905950
Fakturadato : 07.10.2009
Kundenummer : 79000299

GIRO

Underskrift ved girering

Betalings-frist: ~~06.11.2009~~ 29 11 2009

Betalt av
Alexander Kiellands plass AS co/ICA E
Postboks 6500 Rodeløkka
0501 OSLO

Betalt til
Eiendoms-og byforn.etaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
113666790002995090595O1	33750	00	< 1 > 6004 06 34161	<6252789998>

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

ICA Eiendom Norge AS

Dato: 09.03.2011

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
Siri strømshovd	09/1744-11/6851 (Oppgis ved henv.)	Arvid Namløs, 450 22 779	523

Waldemar Thranes gate 72, gnr/bnr 219/259 - Sak om sammenføyning - Alexander Kiellands plass

Viser til vedlagt kopi av mail av 02.12.2010.

Det følger av vedlagt mail fra Tinglysningen, jf. spørsmål 2, at tilleggsarealet, bnr 310, må overskjøtes til samtlige seksjonssameiere;

"Bnr. 310 må overskjøtes til samtlige seksjonseiere etter nøyaktig de samme brøker som gjenspeiler eksisterende sameierbrøker.

Eneste løsning blir samtidig med overskjøting å reseksjonere eierseksjonssameiet slik at den aktuelle næringsseksjon også består av det overskjøtede areal, enten i form av hoveddel eller tilleggsdel. (Ubebygd areal kan ikke være hoveddel.) Oppmåling kan her bli et tema, jf eierseksjonsloven § 7 (2), § 9 (2) og matrikkelloven § 6 (1) e.

Alternativt kan det etableres en midlertidig eksklusiv bruksrett til arealet, jf eierseksjonsloven § 19 femte ledd. Men mange synes (med god grunn) at dette ikke er godt nok."

Jeg ber ICA Eiendom melde tilbake om det er ønskelig at tilleggsarealet overskjøtes til samtlige seksjoner. Eksklusiv bruksrett for næringsseksjonen kan trolig tinglyses før overskjøting.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Bøe
seksjonsleder

Arvid Namløs
spesialkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
1 Sak om sammenføying - Alexander Kiellands plass - Ref. 09/14808

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16
Postadresse: Postboks 491 Sentrum 0105 OSLO
Fakturaadresse: Eiendoms- og byfornyelsesetaten Oslo kommune, Fakturasentral Postboks 6532 Etterstad 0606 OSLO
Telefon: 02 180 Telefaks: 22 17 33 16 Org.nr.: 874 780 782 Giro: 6004.06.34153
E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no
www.eby.oslo.kommune.no

SAK B)

Nytt nøkkelsystem

Styret har blitt gjort oppmerksom på at det i løpet av årene siden bygget var nytt har kommet svært mange nøkler på avveie. Dette har bl.a ført til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til. Vi ønsker at Kiellands Hus skal være et trygt sted å bo, og styret har derfor innhentet tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget.

Utfra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har en leverandør pekt seg ut som interessant. Det er et digitalt låssystem med programmerbare nøkler som administreres som et brikkesystem, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylinderen selv når «nøkkelen» settes inn. Digitale nøkler på avveie erstattes av ny som tar med seg sperreoppgave til sylinder når den nye nøkkelen settes inn. Alle nøklene har et unikt ID-nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Det er ikke tenkt at låsene inn til leilighetene skal byttes i første omgang. Tilbudet gjelder kun inngangsdører til fellesarealet og bodrom, men man kan kjøpe leilighetslås, hengelåser og skaplåser for samme digitale låssystem. Tilbudet styret har innhentet inkluderer 2 nøkler til hver boenhet. Ønsker man flere nøkler, eller mister man en nøkkel, er dette en kostnad seksjonseier selv må stå for. Leverandøren vil komme og presentere løsningen på årsmøtet.

Servicesentralen Lås og Nøkkel AS

DATO: 24.10.2019

Beskrivelse av tilbud på iLOQ S 10
Digitalt låssystem til Kiellands Hus

Det er priset 39 Digitale låser til fellesdører.

Det er tatt med 452 digitale nøkler totalt. Antallet justeres som dere ønsker.

iLOQ Sylindere passer inn i eksisterende hullbilder i dørene og vil fremstå som et ordinært låssystem rent utseendemessig og oppleves slik for de som skal bruke det. Dørenes brannsertifiseringer påvirkes heller ikke av iLOQ produkter.

Sylinderen er forsikringsgodkjent med riktig beslag.

Nøklene er programmerbare og mekanisk like. De administreres i så måte som adgangsbrikker/kort, men man slipper batterier eller strømtilførsel da strøm genereres av sylinderen selv når «nøkkelen» settes inn. Digitale nøkler på avveie erstattes av ny som tar med seg sperreoppgave til sylinder når den nye nøkkelen settes inn.

<u>Digitale nøkler og tilgang:</u>

INGEN UAUTORISERT KOPIERING AV NØKLER

Den sterkt krypterte, digitale iLOQ-nøkkelen har ingen mekanisk sliping som kan kopieres. iLOQ-nøkkelen er beskyttet mot kopiering, ikke ved utformingen eller gyldigheten av patentet, men med sterk, varierende digital kryptering. Programvaren har alltid oppdatert med informasjon om alle programmerte nøkler og låser.

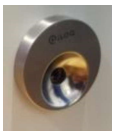
Alle nøkler har et unikt ID nr. og knyttes til person, leilighet eller rolle i systemet.

Til hver leilighet kan det leveres forskjellige farger på nøklene, slik at de enklere forstår hvilken nøkkel som skal sperres og erstattes. Nøklene kan innenfor hver leilighet leveres med 5 forskjellige farger, slik at man enklere finner ut hvilken man mistet. Man kan også standardisere på at en viss farge f.eks. er for barn.

Rettigheter tildeles brukergrupper etter behov. F.eks. kan noen få nøkler som ikke gir tilgang til enkelte dører. Mens vaktmester og styret kanskje skal kan ha tilgang til alle dører, men kun tilgang til leilighet med iLOQ sylinder etter behov. Nødetatnøkkel i sikret safe bør ha tilgang til alle leiligheter med iLOQ sylinder

Systemet er fritt programmerbart og deles opp i brukergrupper før montering og kan endres i etterkant.

Man kan kjøpe leilighetslås, hengelåser og skaplåser for samme digitale låssystem.



Det kan også som opsjon tilbys iLOQ nøkkellesere for å styre elektriske dørlåser og dørautomatikk. Disse finnes i offline versjon for kun tilkobling lokalt, eller i Online versjon som også kan benyttes som «Hotspot» ved fjernprogrammering av nye rettigheter til nøkler. Dvs. at beboere kan sette inn en nøkkel uten rettigheter og få oppdatert den etter at administrator har sendt en slik oppgave til enheten .

Logg og brukertilgang:

Servicesentralen Lås & Nøkkel administrerer låssystem for dere, men dere kan selv få oversikt og tilgang til nøkkelprogrammering. All administrasjon av systemet skjer via S10 Manager-programvaren.
Programvaren er en skytjeneste som er tilgjengelig 24/7 via internett. Sikker lagring av informasjon med backup ISO / IEC 27001: 2013. Rutiner iht. GDPR direktivet.
I S10 Manager håndteres;
Brukere, systemnøkler, adgangsrettigheter, låssylindere, nøkler og personer. Systemet har også en hendelseslogg som lagrer alle administrative hendelser.
Plantegninger kan importeres inn og på disse kan låser plasseres. Det gir en veldig god oversikt ved prosjektering, men er også veldig nyttig i programmeringsoppgaver.
Klikk på en nøkkel og se hvor den har tilgang.

Det betales en årlig lisens som inkluderer automatiske oppdateringer og lagring på sikrede servere
(banknivå.) Personvern blir ivaretatt iht GDPR direktivet.

PROGRAMMERINGSNØKKEL P10S.3

Systemnøkkelen representerer sikkerheten til systemet når det gjelder kommunikasjon med databasen og i programmeringsoppgaver eller lesing av hendelseslogg fra låssylindere. Systemnøkkel krypterer programmeringsoppgaver som skal utføres i låssylindere og nøkler.
Det bør være minst 3 slike fordelt på eier og låsesmed.

De siste 500 nøkkelinnsettinger loggføres i hver sylinder og offline lesere, noe låsesmed kan hente ut ved behov. Forutsetter montering av digital klokke som tilleggsutstyr.

De siste 16.000 hendelser i iLOQ Manager loggføres. Dvs. hvem som har gjort hvilke endringer i systemet. Man kan ved førstegangsinstallasjon velge bort muligheten for å hente ut og lese logg. Avtaleverk vil være iht nye GDPR direktivet fra (EU).

Fordeler med iLOQ S10 oppsummert

- Enkel planlegging og endring av låssystem ved behov.
- Man kan låne ut nøkler uten risiko for at nøkler blir kopiert eller havner på avveie for senere bruk.
- Ikke behov ombygging av sylindere om nøkler er på avveie.
- Nøkler på avveie sperres automatisk i gjeldende sylinder når erstatningsnøkkel tas i bruk. Eventuelt med håndholdt programmerer
- Raskere, billigere og enklere å ordne en ny nøkkel da den umiddelbart kan programmeres lokalt. (Alle er fysisk like mekanisk sett.)
- Har man mistet nøkkel og ikke kommer inn, så behøver ikke døren bores opp da erstatningsnøkkel kan lages omgående fra PC hos administrator.
- iLOQ er så langt den eneste digitale låsen som ikke har ulemper med batterier eller ledninger.
- Testet 10 år i markedet
- Miljøvennlig
- Høy driftssikkerhet
- Lave driftskostnader
- Adgangskontroll og låssystem administrert som ett system.

Se vedlagt brosjyre (link):

Sameiet Kiellands Hus

Oslo, 24.10.19

Tilbud på iLoq S10 digitalt låssystem

Vi takker for henvendelsen og kan tilby følgende:

iLoq manager grunnsystem		
1 S10, Medium program (for 11-200 sylindere) lisenskostnad/år	kr.	1090,00
3 Systemnøkkel til programmering av låssystem	kr.	507,00
Nøkler		
470 Digitale nøkler	kr.	79100,00
Sylinder		
14 Oval sylinder utendørs, SB	kr.	32480,00
25 Oval sylinder innendørs	kr.	44500,00
Beslag		
14 avstandsring	kr.	644,00
1 Værdeksel (til port)	kr.	932,00
1 Dekkskilt	kr.	350,00
2 Sylinderskilt	kr.	166,00
78 sylinderfesteskrue	kr.	780,00
Arbeid og transport	kr.	15800,00
Total eks. mva.	**kr.**	**175217,00**

Årlig lisensavgift debiteres når Lisens- og vedlikeholdsavtale har blitt undertegnet og tilgang til serverplassen har blitt åpnet.

På de dørene til bodareal som har kodelås, blir kodelåsene værende på dørene. De settes ut av drift ved å fjerne batteriene.
Dersom det ikke kan stilles parkeringsplass til fri disposisjon, vil kostnad for dette bli fakturert etter medgått tid.

Betalingsvilkår er 15 dager netto. Tilbudet er gyldig i 30 dager fra tilbudsdato.
Vi håper De finner tilbudet interessant og ser fram til å motta Deres ordre.

Med hilsen
Roy Aspelund
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS
Neuberggaten 21
0367 Oslo
Tel. 22606060
Fax. 22606061
post@lasesmed.no
Org. NO914126320 MVA

SAK C)

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Tillegg vedtektenes kapittel 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Tillegg er i rødt

(4) Hvis sameiet har inngått serviceavtale vedrørende vinduer, ytterdører, radiator, rørleggertjenester, elektrikertjenester, ventilasjon, porttelefon eller brannvernutstyr i bolig, kan sameiet bestemme at firma som sameiet har serviceavtale med skal benyttes ved reparasjoner og utskiftninger av dette.

Begrunnelse:
I henhold til vedtektene skal alt arbeid som berører, eller kan berøre, sentrale installasjoner godkjennes av styret. Dette gjelder også elektrisk anlegg og inngripen på røropplegg. Sameiet har de siste årene opplevd at seksjonseiere benytter seg av dårlig håndverkere, og det har bl.a oppstått tilfeller der vannlekkasjer har gjort store skader i leiligheten og naboleiligheten under. Slike skader går ikke kun utover de som bor i den berørte leiligheten. Det volder også store ulemper for helt uskyldige naboer, gir økning i forsikringspremien og påfører styret et enormt ekstraarbeid. Dette ønsker vi å forebygge ved å ha muligheten til å henvise eiere til rørleggere og elektrikere som er dyktige, kjenner bygget og som har rabatterte priser.

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Tillegg første og andre ledd.
Opprinnelig:
Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 11.00 i helger. Dette gjelder også for bakgården og takterrassen.

Ved større, private arrangementer bør naboer varsles i god tid ved å henge opp nabovarsel i rammen i heisen. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet. Det er selvfølgelig ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

I tilfelle støy som forårsaker utrykning fra sameiets vaktselskap kan ansvarlig beboer belastes for kostnaden ved utrykningen.

Det påløper høyere utrykningsgebyr for andre- og tredjegangs utrykning.

Nytt første og andre ledd:

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 11.00 i helger. Dette gjelder også for bakgården og takterrassen. Takterrassen skal være tømt kl. 23.00. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg på takterrassen eller i bakgården. Ved større sammenkomster skal takterrassen reserveres via styret. Dette for å sikre at det ikke er for mange personer der på samme tid.

Ved større, private sammenkomster skal naboer varsles i god tid ved å henge opp nabovarsel i rammen i heisen. Dette gjelder også større sammenkomster i bakgården og på takterrassen.

Nabovarselet skal inneholde følgende: Navn, leilighetsnummer, telefonnummer, samt dato og klokkeslett.

Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet.

I tilfelle støy som forårsaker utrykning fra sameiets vaktselskap skal ansvarlig beboer belastes for kostnaden ved utrykningen.

Det påløper høyere utrykningsgebyr for andre- og tredjegangsutrykning.

Tillegg tredje ledd.
Opprinnelig:
Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. Dette for at andre beboere kan informeres om hvilken type støy de kan forvente, og hvor lenge arbeidet er planlagt å foregå.

Nytt tredje ledd:
Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. For at berørte naboer informeres om hvilken type støy de kan forvente seg, skal det også i rammen i heisen opplyses om følgende: I Hvilken leilighet oppussingen finner sted, hva slags arbeid som utføres, tidspunkt og tidsplan for arbeidet, og navn og telefonnummer slik at naboer kan ta kontakt hvis det er behov for det.

Begrunnelse
Stadig flere beboere, både nye og gamle, ønsker å pusse opp leiligheten, noe som er en ulempe og ubehag for naboene. Vi ser at det er større toleranse for støy når man vet hva slags støy man har å forholde seg til, og hvor lenge det er planlagt å vare. Dette står allerede i et eget oppussingsskriv, men det er mer hensiktsmessig å få det inn i ordensreglementet.

Det har vært en svært negativ utvikling det siste året mht støy hva gjelder bakgården og spesielt takterrassen. Styret får veldig mange klager, nesten hver helg, på sammenkomster der støynivået er svært høyt og det er altfor mange personer tilstede til at smittevernregler kan overholdes.

Opprinnelig
§ 12. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv først. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtale partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret via den faste mailadressen. Styret oppfordrer til å få med alle nødvendige detaljer rundt klagen. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Endret
§ 12 Brudd på husordensreglene
Klager på overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styrets e-postadresse. Klageskjema og saksgang for klager finner man på sameiets hjemmeside. Styret oppfordrer til å få med alle nødvendige detaljer rundt klagen. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

Begrunnelse
Vi har hatt flere eksempler der beboere, styremedlemmer eller vektere har blitt truet av beboere/gjester når de har sagt ifra om plagsomme fester. Vi kan ikke kreve at beboere skal måtte kontakte naboer før de enten ringer vekter eller klager på andre beboere.