

# Veiledning til eiere og brukere av parkeringsanlegget

Sist oppdatert 23. mars 2019



<b>Innledning</b> .....	<b>2</b>
Om denne veiledningen .....	2
Om sameiet .....	2
Kontaktinformasjon til sameiet .....	2
<b>Adgang til garasjen</b> .....	<b>3</b>
Brukernes adgang til anlegget gjennom inn- og utganger .....	3
Fjernkontroller til garasjeport .....	3
Elektroniske nøkler til garasjedør og -port .....	5
Sperring av innkjørselen til garasjen .....	5
<b>Sikkerhet i anlegget</b> .....	<b>6</b>
Innbrudd, tyveri og hærværk .....	6
Kameraovervåking .....	7
Rutiner for åpning og lukking av garasjeport .....	7
Tap av nøkler eller fjernkontroller .....	7
Oppbevaring av portåpnere og nøkler i kjøretøy frarådes .....	8
<b>Ordensregler</b> .....	<b>8</b>
Styret har vedtatt egne ordensregler .....	8
Lading av kjøretøy fra stikkontakter må rapporteres .....	8
Løse gjenstander skal ikke oppbevares i garasjen .....	8
Fjerning av uvedkommende kjøretøy .....	8
<b>Etablering av el-ladestasjon (for eiere)</b> .....	<b>9</b>
Installasjon av el-ladestasjoner for el-biler .....	9
<b>Utleie av parkeringsplasser (for eiere)</b> .....	<b>9</b>
Utleie av uutnyttede fellesarealer .....	9
Venteliste eller viderefremidling .....	10
Utleie av private garasjeplasser .....	10
<b>Salg av p-plasser (for eiere)</b> .....	<b>10</b>
Restriksjoner på muligheten for omsetning av parkeringsplasser .....	10
Formidling av kontakt med potensielle selgere og kjøpere .....	11
Eierskiftegebyr ved overdragelser .....	11
Informasjon til boligmevlere som skriver salgsprospekt .....	11

# Innledning

## Om denne veiledningen

Velkommen som bruker av garasjeanlegget til Wessel Parkeringssameie i Bidekaps gate!

Denne veiledningen er utarbeidet av Wessel Parkeringssameie og beskriver praktiske forhold rundt bruk av parkeringsanlegget. Veiledningens målgruppe er anleggets brukere, det vil si både eiere og leietakere av parkeringsplasser.

Veiledningen er vedtatt av sameiets styre og kompletterer sameiets ordensregler og vedtekter. Utleiere av parkeringsplasser er forpliktet til å informere leietakere om denne veiledningen samt sameiets ordensregler og vedtekter.

## Om sameiet

Wessel Parkeringssameie er et privat sameie som består av 48 andelshavere som i fellesskap eier parkeringsanlegget i Bidekaps gate 1. Selskapet er organisert som et tingsrettslig sameie og drives under organisasjonsnummer 992 858 990 i foretaksregisteret i Brønnøysund. Sameiet eier gårdsnummer 508 og bruksnummer 17 i Oslo kommune. Dette er et volum over to plan, én kjelleretasje og én grunnplanetasje med opp- og nedkjøringsrampe for kjøretøy mellom etasjene. Sameiet ble konstituert i juni 2008 etter at Veritatem AS, et selskap i Lønnheim-konsernet, hadde overlevert garasjeplassene til kjøpere i henholdsvis Wessel Atrium og Wessel Studio forut for konstitueringen. Selv om garasjeanlegget er skilt ut som et eget gårds- og bruksnummer, er eiendommen en integrert del av bygningsmassen til Wessel Atrium. Parkeringssameiet deler felles teknisk infrastruktur, nøkkelsystem og forsikring med Sameiet Wessel Atrium og forsynes med strøm fra både Wessel Atrium og Wessel Studio.

Daglig drift av anlegget forestås av forretningsfører som håndterer all kontakt vedrørende tekniske eller administrative forhold på vegne av styret i sameiet.

Eiere i sameiet bes for øvrig sette seg inn i sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter, som er publisert på [www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no). Vedtektene vedtas av sameiermøte og ordensreglene vedtas av styret.

## Kontaktinformasjon til sameiet

Eventuelle spørsmål om bruken av anlegget kan rettes til sameiets forretningsfører på [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no). Sameiet publiserer sine kunngjøringer under [www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no).

Oppdatert kontaktinformasjon til sameiets forretningsfører og styre publiseres på [www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no).

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidekaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

2/12

# Adgang til garasjen

## Brukernes adgang til anlegget gjennom inn- og utganger

De fleste parkeringsplassene i Wessel Parkeringssameie er knyttet til Sameiet Wessel Atrium eller Wessel Studio Borettslag. Det er også eksterne brukere av parkeringsanlegget og eierne av de respektive plassene har anledning til å leie ut parkeringsplasser til brukere uten tilknytning til Wessel Atrium eller Wessel Studio.

- Brukerne av anlegget har fått utdelt en elektronisk nøkkel som inngår i det elektroniske Dormakaba-låsesystemet til Sameiet Wessel Atrium. Nøkkelen kan brukes til å åpne døren til høyre for garasjeporten eller til å åpne garasjeporten ved å legge nøkkelen inntil leseren til venstre for garasjeporten sett utenfra. Hvis døren eller garasjeporten ikke lar seg åpne ved hjelp av nøkkelen, er det mulig at nøkkelen ikke er programmert inn på anlegget
- Brukere fra Wessel Studio har i tillegg fått utdelt en egen nøkkel som gir brukerne adgang til Wessel Studio gjennom en dør fra første etasje av garasjeanlegget. Disse nøklene administreres av Wessel Studio Borettslag
- Alle brukere kan anvende portåpnere (fjernkontroller) for å åpne garasjeporten. Parkeringssameiets forretningsfører programmerer portåpnere inn og ut av anlegget ved behov
- Fra innsiden av parkeringsanlegget åpnes garasjeporten ved hjelp av fjernkontroll eller ved å trykke på pil-opp-tasten på kontrollenheten på høyre side av garasjeporten sett innenfra
- Alle beboere i Sameiet Wessel Atrium har adgang til garasjeanlegget gjennom sine respektive Kaba elologic-nøkler da anlegget også inneholder sykkelparkering som disse beboerne har rett til å benytte (selv om de ikke disponerer p-plass)

## Ikke bruk garasjeporten ved passasje til fots!

Garasjeporten er utrustet med fjærer som tåler et begrenset antall kjøringar før de må skiftes ut. Både fjærene og utskiftingen av dem er kostbart, så unødvendige kjøringar av garasjeporten bør unngås. Bruk døren, ikke garasjeporten, når du passerer inn og ut av anlegget til fots! Dersom du leier ut din p-plass, *skal* du utruste din leietaker med en 007-nøkkel i tillegg til en portåpner og instruere din leietaker om å bruke dør, ikke port, til fots.

## Fjernkontroller til garasjeport

Garasjeanlegget er utrustet med en port som er levert av ASSA ABLOY Entrance Systems Norway AS (tidligere Crawford). Porten kan fjernstyres via fjernkontroll, og eiere av parkeringsplass kan bestille nye portåpnere (fjernkontroller) til selvkost gjennom sameiet.

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

3/12

Type fjernkontroll:  
**Mini-Transmitter 869-O1 for Radio 869 Mhz-system**



Man kan også anskaffe portåpnere direkte hos leverandør:

ASSA ABLOY Entrance Systems Norway AS  
Postboks 96 Alnabru  
0614 Oslo

Besøksadresse: Strømsveien 179, Alnabru, Oslo  
Telefon: 09040 (alternativt 22 65 54 50)  
Epost: [post.no.aes@assaabloy.com](mailto:post.no.aes@assaabloy.com)

Anskaffer man portåpner direkte hos leverandør, må åpneren programmeres inn på anlegget av forretningsfører. Send sameiet en melding om bestillingen eller kopi av bestillingen til [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no).

### **Pris og bestilling av portåpnere**

En portåpner koster pr. mars 2019 ca. kr 1 750,- inklusive mva., frakt og oppkravsgebyr dersom senderen blir sendt direkte fra ASSA ABLOY Entrance Systems Norway AS til bestilleren. Sameiet videreselger ferdig programmerte portåpnere til sameierne til samme pris som om bestilling sendes direkte til ASSA ABLOY Entrance Systems Norway AS. Kontakt sameiet på [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no) for bestilling! Portåpnerne som leveres av sameiet betales pr. faktura som sameiet utsteder ved utlevering.

### **Batteri til portåpnere**

Portåpnerne inneholder en radiosender som drives av et batteri. Dette batteriet er meget følsomt for kulde. Hvis portåpneren blir liggende i bilen på vinterstid og man parkerer utendørs, vil dette dramatisk redusere batteriets levetid. Batteriet er av typen litium, 3 volt, type CR2032, 20 x 3,2 mm størrelse, og kan i prinsippet kjøpes hvor som helst. ASSA ABLOY Entrance Systems Norway AS i Strømsveien 179 selger batteriene over disk, men Clas Ohlson i Torggata 3 eller Oslo City i Stenersgata 1 selger også en 5-pakning under artikkelnummer 36-6196 for kr 79,90 pr. mars 2019. Se <http://www.clasohlson.no/> for mer informasjon.

Batteriet i radiosenderne har en begrenset levetid. Så lenge det røde LED-lyset på senderen pulserer når 1-knappen trykkes ned, fungerer senderen. Hvis LED-lyset lyser konstant, eller ikke lyser i det hele tatt, må batteriet skiftes ut. Batteriet skifter du selv ved å åpne radiosenderen og erstatte batteriet som er montert med et tilsvarende batteri. Portåpneren trengs *ikke* programmeres på nytt etter skifte av batteri.

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

4/12

## Elektroniske nøkler til garasjeport og -port

For å komme inn i garasjelegget fra Bidekaps gate uten portåpner, kan man bruke elektroniske nøkler av typen Kaba eLogic (fra Dormakaba Norge AS, tidligere Møller Undall).

Disse nøklene er utrustet med en blå eller svart hette som dekker til en elektronisk brikke som unikt identifiserer hver nøkkel. Nøklene brukes i sylindere i inngangsdør til høyre for garasjeporten når man skal spasere inn i garasjen. For å åpne garasjeporten, legger man den elektroniske nøkkelen inntil den hvite kvadratiske lesere til venstre for garasjeporten. Hvis en nøkkel slutter å funksjonere, sjekk at hetten ikke har sklidd ut fra sin posisjon rundt nøkkelens metalldele.



De elektroniske nøklene inngår i låsesystemet til Sameiet Wessel Atrium. Beboere i Wessel Atrium kan derfor bruke samme nøkkel som brukes til fellesarealene i boligsameiet, til garasjelegget. Hvis sylindere til leiligheten er oppgradert til Kaba eLogic, brukes også samme nøkkel til leilighet.

Alle beboere i Wessel Atrium har tilgang til garasjelegget ettersom det er anlagt sykkelparkering for sameiet i kjelleretasjen av garasjen. Wessel Studio har egen sykkelparkering i sitt bygg og har ikke anledning til å bruke parkeringsanlegget i Bidekaps gate 1 til dette formålet.

Fra første etasje er det en egen inngang til Wessel Studio, og nøkler til denne døren administreres av Wessel Studio Borettslag. Tilsvarende administrerer Sameiet Wessel Atrium de elektroniske nøklene som brukes til inngangsdørene til Wessel Atrium-blokkene i kjelleretasjen.

Trenger du en ekstra elektronisk nøkkel kun til parkeringsanlegget, er det tilrettelagt en 007-nøkkel som utelukkende gir adgang til parkeringsanleggets dør og garasjeport fra Bidekaps gate. Denne nøkkelen kan bestilles av sameiere som ikke tilhører Wessel Atrium eller sameiere i Wessel Atrium som leier ut p-plass til leietakere som ikke bor i Wessel Atrium. Bestilling sendes pr. epost til [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no) med angivelse av adresse som nøkkelen skal sendes til. Nøkkelen overleveres personlig av forretningsfører og kostet pr. mars 2019 kr 713. Trenger du nøkler til henholdsvis Sameiet Wessel Atrium eller Wessel Studio Borettslag for øvrig, må du rette en henvendelse til styret i det boligselskapet du tilhører.

## Sperring av innkjørselen til garasjen

Hvis kjøretøy står feilparkert foran garasjeporten i Bidekaps gate, kan man kontakte Trafikketatens døgnåpne vaktentral i Oslo kommune på telefonnummer 23 48 21 00. Hvis nødvendig vil Trafikketaten taue bort biler til inntauingsanlegget i Ulvenveien 90. Telefonnummeret til inntauingsanlegget er 23 48 51 50, som også er døgnåpent for publikum. Se for øvrig <http://www.trafikketaten.oslo.kommune.no/>.

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidekaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

5/12

# Sikkerhet i anlegget

## Innbrudd, tyveri og hærverk

Garasjeanlegget har vært beheftet med en del innbrudd, tyverier og hærverk. Her følger noen tips for å bedre sikkerheten i anlegget:

- Ubudne gjester tar seg typisk inn i anlegget på dagtid og setter dører ut av spill for så å komme tilbake på nattetid. Vær observant og meld fra til forretningsfører umiddelbart om du oppdager at det er lagt hindringer i dørlåsen eller at dører på annen måte er satt åpne. Vi har tidligere observert binders i låsemekanismene og dører som settes på vidt gap med tau og lignende. Sjekk derfor at døren låses skikkelig etter at du har passert!
- Sjekk at folk ikke tar seg inn og ut av anlegget når du passerer til fots eller med kjøretøy. Vent etter passering med kjøretøy gjennom garasjeporten til du ser at porten har lukket seg bak deg før du kjører videre. Det er god kutyme å be ukjente om å bruke egen nøkkel eller portåpner hvis man observerer at noen forsøker å skaffe seg adgang til anlegget gjennom en dør eller port som du har åpnet
- Ikke oppbevar garasjenøkkel eller portåpner i kjøretøy! I tillegg til at portåpnerne og nøklene er kostbare å erstatte, kompromitteres sikkerheten i anlegget inntil portåpnerne eller nøklene blir programmert ut
- Meld fra til [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no) om du mister en nøkkel eller en portåpner. Disse kan da programmeres ut av låsesystemet og dermed settes ut av spill. Sameiets forretningsfører fører oversikt over hvilke eiere som disponerer hvilke nøkler og portåpner
- Unngå å legge verdisaker igjen i kjøretøy! Erfaring tilsier at biler med synlige gjenstander tiltrekker seg innbruddstyver. Ryddige og tomme kjøretøy får gjerne stå i fred
- Ikke oppbevar løse gjenstander rundt din p-plass! Garasjen er et parkeringsanlegg for kjøretøy og ingen lagringsplass for løse gjenstander
- Meld fra *uten opphold* til forretningsfører hvis du oppdager innbrudd, tyveri, hærverk eller uvedkommende i anlegget! Bevismateriale for eventuelle kriminelle handlinger kan da sikres via sameiets videoovervåkingsanlegg

Vi tilstreber et sikkert anlegg og har gjennomført en rekke tiltak for å gjøre anlegget sikrere opp gjennom årene. Programmerbare nøkler og portåpner, sikringslister mot innbrudd på dører og kortest mulig oppetid på garasjeport er eksempler på tiltak vi har gjennomført. Videre har vi strammet opp rutineene for registrering av nøkler og portåpner og tatt ut adgangstegn som eiere ikke kan gjøre rede for. Til slutt har vi installert kameraovervåking i hele anlegget. **Vi må likevel forutsette at ubudne gjester fra tid til annen vil skaffe seg adgang til garasjen. Det er vårt felles ansvar å gjøre anlegget så lite attraktivt som mulig for disse!**

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

6/12

## Kameraovervåking

Høsten 2017 ble anlegget utrustet med kameraovervåkingsanlegg etter at sameiermøtet i 2016 ga sitt samtykke til dette. Overvåkingen skjer 24/7 hele året og opptak oppbevares utenfor garasjeanlegget i en tidsavgrenset periode før det slettes automatisk i henhold til gjeldende lovverk og bestemmelser.

Styret i sameiet er databehandlingsansvarlig for overvåkingsanlegget og kan sikre kopi av opptak hvis det har skjedd ulykker eller kriminelle handlinger som skal etterforskes av politiet. Meld derfor fra til forretningsfører eller styret *umiddelbart* dersom videoopptak må sikres. Opptak vil ikke bli utlevert til eiere eller brukere av anlegget men overleveres i digitalt format til politiet på forespørsel.

Kameraene er vandalsikre og i tillegg utrustet med mekanismer som utløser alarm hvis kameraene blir tuklet med, tildekkes eller på annen måte settes ut av drift, for eksempel ved kutting av strøm- og datakabler.

## Rutiner for åpning og lukking av garasjeport

Vi har registrert at uvedkommende har sneket seg inn i garasjeanlegget ved å gå inn gjennom porten etter at biler har passert. Porten lukkes automatisk etter en relativt kort tidsforsinkelse, men styret oppfordrer brukerne til holde et øye med porten før den er fullstendig lukket etter at man har passert enten inn eller ut av porten. Ved både inn- og utkjøring bes brukerne derfor stoppe opp når man har passert garasjeporten, vente til man ser at porten er lukket, for så å kjøre videre. Garasjeporten er programmert til å lukke garasjeporten hvis knappen på en håndsender trykkes mens garasjeporten er åpen. Lukkes ikke porten automatisk, kan man altså trykke på håndsenderen.

På denne måten hjelper vi hverandre med å holde uvedkommende ute av anlegget. Vi erfarer fra tid til annen innbrudd, sykkeltyveri og biltyveri i anlegget, så dette er viktig.

Det hender at garasjeporten blir stående permanent i åpen stilling. Dette kan for eksempel skje hvis porten har møtt på en hindring på veien ned og denne hindringen ikke er detektert av sensorer. Porten går da automatisk opp og forblir stående åpen og satt ut av funksjon.

For å lukke garasjeporten manuelt når den står permanent i åpen stilling, trykker man på pil-ned-tasten på kontrollpanelet ved innsiden av garasjeporten. Normalt vil garasjeporten settes i funksjon igjen ved denne operasjonen. Hvis ikke, meld fra til [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no).

## Tap av nøkler eller fjernkontroller

Ved tap av nøkkel eller fjernkontroll bes brukerne om å kontakte forretningsfører slik at de respektive nøklene eller fjernkontrollene kan programmeres ut av anlegget. På denne måten tilstreber vi å opprettholde sikkerheten rundt parkeringsanlegget over tid.

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

7/12

Brukerne må selv dekke kostnadene ved erstatning av tapte nøkler eller fjernkontroller, men det koster ingenting å få en nøkkel eller portåpner programmert ut.

### **Oppbevaring av portåpnere og nøkler i kjøretøy frarådes**

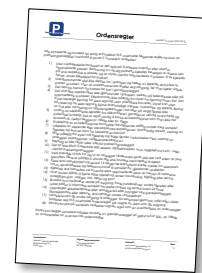
Flere portåpnere og nøkler har forsvunnet i forbindelse med innbrudd i biler. I tillegg til sikkerhetsrisikoen dette utgjør, må eier selv bekoste en ny portåpner og nøkkel.

**Brukerne frarådes derfor å oppbevare portåpnere og nøkler i bilen.**

## **Ordensregler**

### **Styret har vedtatt egne ordensregler**

Styret har utarbeidet et sett med ordensregler som brukerne av garasjen er forpliktet til å overholde. Ordensreglene er publisert på [www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no). Alle brukere bes om å sette seg inn i reglene.



### **Lading av kjøretøy fra stikkontakter må rapporteres**

I ordensreglene framgår det at lading av elektrifiserte kjøretøy ikke er tillatt fra vanlige stikkontakter i garasjen. Hvis noen observerer at lading av elbiler eller ladbare hybridbiler finner sted fra stikkontakter, ikke rør ledning eller lader men meld fra til forretningsfører eller styret i sameiet umiddelbart. Vi vil ta ut sikringen, fjerne ladekabel og utstede et gebyr på p.t. kr 500,- pr. tilfelle/døgn til eier av portåpner/nøkkel som brukes ved overtredelser.

### **Løse gjenstander skal ikke oppbevares i garasjen**

Garasjen er ment for oppbevaring av kjøretøy og sykler og det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i garasjen, verken på fellesarealer eller på den enkelte p-plass. Løse gjenstander øker det potensielle skadeomfanget ved en eventuell brann og øker dessuten sjansen for at kriminelle tar seg inn i anlegget. Løse gjenstander er også til hinder for vasking av anlegget.

### **Fjerning av uvedkommende kjøretøy**

Eierne av de respektive parkeringsplassene kan også be trafikketaten i Oslo kommune om å fjerne uvedkommende kjøretøy fra sin parkeringsplass ved fremvisning av andelsbevis som utstedes av forretningsfører. Andelsbeviset bekrefter eierskapet til de nummererte plassene i anlegget. Sameiet har anledning til å besørge borttauing av kjøretøy eller fjerning av gjenstander som står utenfor de oppmerkede plassene.

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

8/12



# Etablering av el-ladestasjon (for eiere)

## Installasjon av el-ladestasjoner for el-biler

Parkeringssameiet besørger felles infrastruktur som er nødvendig for etablering av individuelle el-ladestasjoner. Sameiet iverksetter ingen tiltak for å etablere individuelle el-ladestasjoner for el-biler men tillater på gitte vilkår at dette blir gjort som et privat anliggende av den enkelte sameier etter skriftlig søknad til styret. Det elektriske arbeidet må utføres av godkjent elektriker som bekostes av den enkelte privatperson som ønsker el-ladestasjon på sin(e) p-plass(er).

Styret tillater *ikke* at de kontaktpunktene som finnes i anlegget i dag, hvis forbruk bekostes av felleskapet, brukes for ladning av private el-biler!

Eiere av p-plasser som ønsker å installere ladepunkt for el-biler, må bære kostnad for installasjon av el-punkt og påfølgende energikonsum på el-punkt, enten via egen strømmåler til leilighet i Wessel Atrium, eller ved installasjon av egen, separat måler for el-punkt (mest aktuelt for utleieplasser eller p-plasser tilhørende Wessel Studio).

Under forutsetning at det er ledig kapasitet i teknisk rom til nødvendige sikringer og målere, kan sameiet tillate at det monteres Type 2-ladestasjoner på inntil 13A. Interessenter må påregne en kostnad på vel kr 20 000,- for en slik installasjon. Ta kontakt med forretningsfører for mer utførlig informasjon!

# Utleie av parkeringsplasser (for eiere)

## Utleie av uutnyttede fellesarealer

Styret i parkeringssameiet har besluttet å leie ut uutnyttede fellesarealer i garasjeanlegget for å skaffe midler til driften av sameiet. Dette dreier seg om én p-plass for bil, tre oppstillingsplasser til motorsykler/moped/ el-sykler/transport sykler i første etasje (grunnplan) og én oppstillingsplass til motorsykkell/moped/ el-sykkell/transport sykkel i kjelleretasjen.

Sameiet leier pr. mars 2019 ut biloppstillingsplassen for kr 2 000,- i måneden og motorsykkelplasser for kr 500,- i måneden. Vi bruker Forbrukerrådets ”Husleiekontrakt” som standardkontrakt

<http://www.forbrukerradet.no/kontrakter/>

med minimum 12 måneders leie, 3 måneders oppsigelse og innskudd av 3 måneders leie som sikkerhet (alternativ til depositum). Vi har de siste årene hatt fullt belegg kontinuerlig på både biloppstillingsplass og motorsykkelplasser.

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

9/12

Parkeringssameiet har følgende annonser stående permanent på FINN.no:

<http://finn.no/101446140>

<http://finn.no/54163144>

### **Venteliste eller videreformidling**

Ta kontakt på [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no) om du er interessert i å leie en plass eller har en plass ledig for potensielle leietakere! Sameiet fører en venteliste eller videreformidler interessenter til private utleiende blant sameierne som har meldt inn ledig kapasitet.

### **Utleie av private garasjeplasser**

I henhold til sameiets gjeldende vedtekter har sameiere anledning til å leie ut sine p-plasser til eksterne leietakere men plikter å informere styret om dette på forhånd. Sameiet registrerer navn, epostadresse og telefonnummer til leietakere slik at disse ved behov kan kontaktes direkte og informeres om kunngjøringer som gjelder både eiere og leietakere.

Styret har vedtatt at alle som leier ut garasjeplasser til eksterne, må utruste leietakerne sine med 007-nøkler i ES7370-systemet (i tillegg til eventuelle portåpnere). 007-nøkler gir adgang til garasjen men ikke boligdelen av bygningsmassen som garasjeanlegget er en del av.

## **Salg av p-plasser (for eiere)**

### **Restriksjoner på muligheten for omsetning av parkeringsplasser**

Oslo kommune har tinglyst restriksjoner i forhold til omsetning av 44 av de 48 parkeringsplassene i Wessel Parkeringssameie. Restriksjonene innebærer at 23 av parkeringsanleggets parkeringsplasser er forbeholdt Wessel Atrium (gårdsnummer 208, bruksnummer 57) og 21 av parkeringsplassene er forbeholdt Wessel Studio (gårdsnummer 208, bruksnummer 811). Restriksjonene var en forutsetning for godkjenningen av utbyggingen av eiendommene og sikrer en eiermessig kobling mellom et minimums antall parkeringsplasser og de respektive eiendommene.

Med unntak av 4 parkeringsplasser som ikke har noen knytning til de to eiendommene, innebærer restriksjonene at parkeringsplasser kun kan omsettes sammen med seksjon eller andel internt i de respektive eiendommene. Det er altså ikke anledning til å omsette parkeringsplasser på tvers av Wessel Atrium og Wessel Studio eller til eksterne som ikke samtidig kjøper en seksjon eller andel i én av

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

10/12

eiendommene. Restriksjonene betyr videre at du i forkant eller senest samtidig med salget av din seksjon eller andel, også må en selge din(e) parkeringsplass(er).

Restriksjonene i forhold til fri omsetning er ikke til hinder for utleie av parkeringsplasser til interne eller eksterne leietakere. Parkeringssameiets vedtekter tillater utleie på det åpne markedet.

### **Formidling av kontakt med potensielle selgere og kjøpere**

Sameiet bistår med å formidle kontakt mellom potensielle selgere og kjøpere. Send melding til [info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no) om du ønsker å selge eller kjøpe.

Ved overdragelser registreres eierskifte hos forretningsfører først når sameiet har mottatt innskannet kopi av tinglyst skjøte. Kjøper og selger gjør innbyrdes opp allerede fakturerte felleskostnader pro rata i henhold til avtalt overtakelsestidspunkt. Etter at eierskifte er registrert, vil ny eier motta faktura i eget navn for forskuddsvis betaling av felleskostnader. Innkrevingen skjer årlig.

### **Eierskiftegebyr ved overdragelser**

Wessel Parkeringssameie har vedtektsfestet en rett til å fakturere nye eiere et eierskiftegebyr når eierskifteregistreringen er fullført. Styret har vedtatt at eierskiftegebyret skal utgjøre to ganger rettsgebyret (R) på tinglysningsdatoen pr. andel (1/48). Gjelder overdragelsen mindre enn 1/48 andel, avkortes ikke gebyret.

Eierskiftegebyret (2R) utgjør til sammen kr 2 300,- pr. mars 2019.

### **Informasjon til boligmeglere som skriver salgsprospekt**

Følgende informasjon anbefales brukt i salgsprospekt ved salg av boliger som har p-plass i Wessel Parkeringssameie:

*Boligen selges i utgangspunktet med én fast p-plass i et garasjeanlegg i Bidekaps gate 1 med direkte adgang fra kjelleren i boligkomplekset Wessel Studio [Wessel Atrium]. Til denne boligen følger p-plass nummer \_\_\_\_ i første etasje [kjelleretasjen] i garasjeanlegget. Det er tinglyste omsetningsrestriksjoner på parkeringsplassen som gjør at den kun kan omsettes internt blant eierne i Wessel Studio [Wessel Atrium].*

*Forutsatt at det finnes potensielle kjøpere til parkeringsplassen blant eksisterende eiere innad i Wessel Studio [Wessel Atrium], kan man kjøpe boligen uten parkeringsplass. Megler vil avklare hvorvidt det finnes potensielle kjøpere av parkeringsplassen innen budrunden starter. Hvis det finnes potensielle kjøpere av parkeringsplassen, må alle bud merkes tydelig med hvorvidt budet gjelder parkeringsplass alene, bolig alene eller kombinasjonen av bolig og parkeringsplass. Potensielle kjøpere av kun*

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidekaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

11/12

*parkeringsplassen deltar i budrunden på linje med andre budgivere.*

*Ved overdragelse av p-plass vil kjøper inngå som sameier i Wessel Parkeringssameie, som organiserer drift og vedlikehold av garasjen. Parkeringssameiet tillater utleie av p-plasser, også til eksterne, og formidler løpende kontakt med interessenter. For 2019 ble det krevd inn kr 3 360,- i felleskostnader for hver p-plass i én årlig innkreving. Etter eierskifter blir nye eiere fakturert et eierskiftegebyr på to rettsgebyrer (R), p.t. kr 2 300,- pr. p-plass. På overtakelsestidspunktet gjør selger og kjøper opp allerede fakturerte felleskostnader innbyrdes.*

Boligmeglere bør for øvrig lese avsnittet om “**Restriksjoner på muligheten** for omsetning av parkeringsplasser” ovenfor nøye.

Ved å åpne for muligheten til å selge bolig og parkeringsplass separat, øker man sannsynligheten for at selger oppnår høyest mulig totalpris. Merk at selger ikke kan eie parkeringsplassen etter at boligen er solgt. Parkeringsplassen må overdras til ny eier senest innen det tidspunktet boligen blir overdratt til ny eier.

---

**Postadresse:**

Wessel Parkeringssameie  
Bidenkaps gate 1  
0165 Oslo

**Organisasjonsnummer:**

992 858 990

**Internett:**

[www.wesselparkering.no](http://www.wesselparkering.no)  
[info@wesselparkering.no](mailto:info@wesselparkering.no)

**Side:**

12/12