



GOTAASALLÉEN

SALGSOPPGAVE

HAGEHUSET

Salgsoppgave

HOVEDOPPDRAGSNR:

304-19-9003.

KONTAKTPERSON:

Navn: Kåre A. Brustad og Øyvind T.Simonsen

Tittel: Eiendomsmegler/ Partner

Mobil: 450 04 300 / 951 29 631

E-post: kare.brustad@privatmegleren.no /

oyvind.thorberg.simonsen@privatmegleren.no

Privatmegleren Brustad & Partnere AS

Adresse: Gotaasalléen 9, 2050 Jessheim

ANSVARLIG MEGLER/ KONTAKTPERSON:

Navn: Anne May Guerrero-Wilner

Tittel: Eiendomsmegler

Mobil: 466 34 369

E-post: amg@privatmegleren.no

Privatmegleren Nyeboliger AS

Adresse: Grundingen 6, 0250

SELGER/ UTBYGGER:

Selger og hjemmelshaver er Gotaasalleen Bolig AS, org. nr. 925289167. Prosjektet gjennomføres i regi av Stor-Oslo Eiendom AS, org. nr. 994 931 369.

ADRESSE/ EIENDOMSBETEGNELSE/ ORGANISERING:

Gotaasalléen 11 til 15, 2050 Jessheim.

Gnr. 135, Bnr. 935i Ullensaker kommune.

Eiendommen er seksjonert iht. eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. Endelige adresse og seksjonsnummer er fastsatt.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til sameiets felles tomt/arealer.

Det er ikke tillatt å erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Det er to ulike sameier, Hagehuset og Torghuset. Hagehuset består av 81 boligseksjoner. Torghuset består av 61 boligseksjoner. Det er næringslokale på bakkeplan som forberedes for en restaurant.

EIERFORHOLD:

Selveierleiligheter.

GENERELT OM GOTAAASALLÉEN:

Boligprosjektet «Gotaasalléen» ligger på et lite høydedrag meget sentralt i Jessheim sentrum med gangavstand til alle fasiliteter. Prosjektet er delt opp i tre salgstrinn/ byggetrinn fordelt på Hagehuset og Torghuset. Det er et næringslokale på bakkeplan samt garasjekjeller over tre plan hvor det legges opp til felles innkjøring med naboprojektet på felt K2 i byplanen (kommunedelplan) for Jessheim vedtatt 16.06.2014 for ca. 80 parkeringsplasser. Egen sportsbod i garasjelegget. Her finner man også sykkelparkering, samt eget fellesrom for sykkelvask og smøreplass til ski.

TOMT:

Antatt tomteareal vil være på ca. 6.990 m² ifølge selger. Det vil bli justeringer på tomtearealet. Siden eiendommen skal bygges ut i flere byggetrinn, kan eiendommen måtte reseksjoneres ved ferdigstillelse av nye bygninger. Alle seksjonseiere er forpliktet til å samtykke til eventuell reseksjonering, samt medvirke for å få gjennomført prosjektet som forutsatt.

Kjøper aksepterer at utomhusareal først ferdigstilles sommeren 2023. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget. Fellesarealene er overtatt av sameiene.

BEBYGGELSE:

Bygningene utføres med bærekonstruksjoner i betong og stål. Utvendig blir veggene i boligetasjene kledd med tremateriale. Rekkverk på balkongene oppføres i lakkert metall eller glass. Se leveransebeskrivelsen for utfyllende informasjon.

INNHold/ STANDARD:

Spennende leiligheter med store vindusflater og arealeffektiv planløsning. Boligen har gjennomgående meget god standard og blir bygget etter TEK17. For øvrig, se leveransebeskrivelsen.

Bygget er tegnet av Code Arkitektur.

For innhold i den enkelte leilighet henvises det til plantegning av den enkelte leilighet. Avvik kan forekomme på tegningene.

Byggetrinn 1 – Hagehuset: Antatt 52 leiligheter

Byggetrinn 2 – Hagehuset: Antatt 29 leiligheter

Byggetrinn 3 - Torghuset: Antatt 61 leiligheter

Til alle leiligheter leveres sportsbod forskriftsmessig iht. TEK 17. Tildeling av bod vil skje etter bodplan, som er utarbeidet av utbygger. Boden plasseres i parkeringsanlegg eller felles bodanlegg.

OVERTAKELSE:

Leiligheter er innflyttingsklare. Overtagelse etter avtale.

BYGGEÅR:

2022

AREALER:

BRA (bruksareal)

Se prisliste for oppgitt areal til den enkelte bolig.

P-ROM (PRIMÆRROM):

Se prisliste for oppgitt areal til den enkelte bolig.

Bruksareal (BRA) for en bruksenhet er det arealet av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger.

I BRA medregnes areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter, o.l. innenfor bruksenheten (NS3940).

NTA er arealet mellom innsidevegger for omsluttende bygningsdel (Takstbransjens retningslinjer).

P-romareal er primærrommens nettoareal (NTA) og arealet av innvendige vegger mellom disse, minus boder og tekniske rom (Veileder NS3940).

Definisjoner og beregninger er basert på:

- NS3940: 2012
- Veileder til NS3940; "bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig" fra 2012

P-rom inneholder: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

PARKERING:

Det er garasjekjeller over tre plan med heis opp til leilighetsplan. Kjelleren går under begge bygg i prosjektet Gotaasalléen. Det legges opp til gjennomkjøring til fremtidig prosjektet på naboeiendommen i Felt K2 i byplanen. Anlegget vil være felles for Torghuset og Hagehuset, og det planlegges at fremtidig prosjekt på naboeiendommen i Felt K2 i byplanen

med ca. 80 parkeringsplasser skal ha felles innkjøring med Gotaasalléen og adkomstrett gjennom garasjeanlegget. Det er planlagt å bestå av parkeringsplasser, boder, sykkelparkering, tekniske rom, m.m. Garasjeplass kommer i tillegg til kjøpesummen og pris for garasjeplass står oppført i prislisten. Garasjeplass kan kjøpes så lenge det er ledige plasser. Per juli 2019 er det totalt prosjektert 114 p-plasser avsatt til boligene i garasjeanlegget. Det er avsatt 13 gjesteparkingsplasser i garasjeanlegg.

Det vil være mulig å bestille ladestasjon til elbil i etterkant av overtakelse. Det vil kunne være begrensinger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Selger fordeler parkeringsplasser i forbindelse med seksjoneringen. Det er etter offentlige krav tilrettelagt for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne i garasjeanlegget. Eventuelle kjøpere som får tildelt slik plass uten å dokumentere behov, må i henhold til vedtektene akseptere at styret pålegger å bytte plass, dersom det kommer en beboer som kan dokumentere behov for parkering for personer med nedsatt funksjonsevne og som eier en annen parkeringsplass i sameiet. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder. Garasjeanlegget og bodene er organisert som et realsameie. Det foreligger vedtekter for garasjesameie.

SYKKELPARKERING/SYKKELREPARASJON/SMØREBOD:

Det er avsatt god plass til sykler i garasjekjeller. I eget fellesrom finner man også praktisk plass til enkel sykkelreparasjon og smøreplass for de som er glade i å gå på ski.

OPPVARMING:

Prosjektet leveres med fjernvarme. Det leveres vannbåren gulvvarme i entré, kjøkken/stue og på soverom, i de leiligheter som har mer enn ett soverom. Dvs. at det ikke leveres vannbåren gulvvarme på hovedsoverommet, men på øvrige soverom. Bad leveres med elektriske varmekabler. Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Forbruk av varmt tappevann og gulvvarme måles pr.leilighet. Det betales et a-kontobeløp som avregnes etter faktisk forbruk.

ENERGIMERKING:

Boligene energimerkes iht. gjeldende forskrifter. Det er en forutsetning at boligene energimerkes for å få ferdigattest. Se prisliste for energimerking av hver leilighet.

VANN OG AVLØP:

Offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen, driftes og vedlikeholdes i fellesskap av sameierne.

**FORHOLDET TIL OFFENTLIG PLANER/
REGULERING:**

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kjørevei/fortau og kontor for Gotaasalléen 3C, 5 og 7, Jessheim sentrum Revidert 27.06.2019. Reguleringsplanen for eiendommen er stadfestet og ferdig regulert. Iht. byplan (kommunedelplan) vedtatt 16.06.14 er området avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg. Nabotomten er solgt og er under regulering. Det vil her komme et boligprosjekt. På naboeiendommen sydvest for boligprosjektet Gotaasalléen, er det innsendt planforslag som er på høring. Merk at deler av planforslaget utfordrer sentrumsplanen på høyder. Hensikten med planen er å tilrettelegge for en utvikling av siste del av K2 i Byplan. Området ønskes utviklet med variert bebyggelse og med uterom samlet felles sentralt i planområdet. Det planlegges etablert i underkant av 200 boenheter med utadrettet virksomhet ut mot Gotaasalléen

Les mer her: https://innsyn.acosky.no/ullensaker/postliste/wfinnsyn.ashx?response=journalpost_detaljer&journalpostid=1000254817&

Reguleringskart og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

RETTIGHET OG TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2022/481488-1/200 REGISTRERING AV GRUNN

04.05.2022 21:00 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET
FRA: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:177

1935/900317-1/10 02.12.1935

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

OVERFØRT FRA: 3033-135/935

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1937/1208-1/10 10.09.1937

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 3033-135/935

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1942/713-1/10 04.05.1942

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Knr:3033 Gnr:135 Bnr:245

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om gjerdeplikt for bnr.245.

Bestemmelse om generende virksomhet

Forbud mot næringsvirksomhet

på 135/245.

OVERFØRT FRA: 3033-135/935

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/624-1/10 26.01.1978

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om grøfter m.v.

OVERFØRT FRA: 3033-135/935

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1989/4794-1/100 09.05.1989

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerdeplikt for bnr.177 mot 549 samt plikt til å beplante grensen.

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vedlikehold av veg m.v.

Med flere bestemmelser

Rettighetshavere: 135/6 og 177.

OVERFØRT FRA: 3033-135/935

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/941606-1/200 31.08.2017 21:00

KJØPEKONTRAKT

31.08.2017 21:00

RETTIGHETSHAVER:GOTAASGÅRDEN HANDEL AS

Org.nr: 982578922

Gjelder næringsareal som er planlagt oppført i 1.etasje i nytt bygg og parkeringsplasser
OVERFØRT FRA: 3033-135/935
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/890944-1/200 15.08.2022 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Gjensidige rettigheter
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/890944-2/200 15.08.2022 21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/ KABLER

Gjensidige rettigheter
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/890944-3/200 15.08.2022 21:00

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjensidige rettigheter
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/891164-1/200 15.08.2022 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER:Knr:3033 Gnr:135 Bnr:233
RETTIGHETSHAVER:Knr:3033 Gnr:135 Bnr:243
RETTIGHETSHAVER:Knr:3033 Gnr:135 Bnr:244
RETTIGHETSHAVER:Knr:3033 Gnr:135 Bnr:857
Bestemmelse om rett til å etablere en gjennomkjøring fra parkeringskjeller
Bestemmelse om rett til å legge vegg til parkeringskjeller
Bestemmelse om rett til å bygge en forbindelse mellom parkeringskjellerne
Bestemmelse om rett til adkomst inn til parkeringskjelleren
Bestemmelse om rett til kjøring gjennom parkeringskjelleren
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kontakt megler for oversendelse av nevnte servitutter.

Eiendommen overdras fri fra heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som følger av salgsoppgaven og som skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank får prioritet etter disse. Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger tar imidlertid forbehold om å tinglyse rettigheter og forpliktelser som er nødvendige for gjennomføring av prosjektet Gotaasalléen og utbygging av naboprojekt på Felt K2 i byplanen, herunder vedrørende rett til innkjøring og adkomst gjennom garasjeanlegget til Gotaasalléen for fremtidig prosjekt på Felt K2 i byplanen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser.

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE:

Midlertidig brukstillatelse foreligger. Ferdigattest vil foreligge ved endelig ferdigstilling av prosjektet.

FORSIKRING:

Kjøper må ved overtakelse tegne innboforsikring.
Bygningsforsikring inngår i felleskostnader pr. mnd.

EIENDOMSSKATT:

Ullensaker kommune har ikke innført eiendomsskatt.

FORMUESVERDI:

Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om leiligheten er en såkalt «primærbolig» eller «sekundærbolig». Kontakt megler for mer informasjon.

KONSESJONSPLIKT/ ODEL:

Det er ikke konsesjonsplikt eller odel.

BOPLIKT:

Det er ikke boplikt i Ullensaker kommune.

UTLEIE:

Ingen begrensning i utleie av hele boligen under ett til boligformål.

FORRETNINGSFØRER:

Selger har engasjert Usbl som forretningsfører for sameiet.
Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

EIENDOMMENS FELLESKOSTNADER:

Se prisliste for felleskostnader pr. seksjon. Felleskostnader inkluderer blant annet bygningsforsikring, vedlikehold og drift av felles anlegg, trappevask/renhold, forretningsførsel,

strøm i fellesarealer, m.m. Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Se for øvrig vedlagt driftsbudsjett.

Forbruk av varmt tappevann og gulvvarme avregnes etter forbruksmåler pr. leilighet og kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. De er stipulert til ca. kr 17,- pr. m². Strøm betales iht. eget forbruk. TV/Internett kommer også i tillegg til felleskostnadene. Vann/avløpskostnader/renovasjon faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen. 30 % av felleskostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 % av kostnadene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken. Driftskostnad for parkeringsplass er kr 280,- pr. mnd. første driftsår og skal betales av de som disponerer plass i garasjeanlegget. Dette er kostnad til f.eks. lys, løpende vedlikehold, e.l. Ved fremtidig gjennomkjøring til garasjeanlegget på naboeiendommen i Felt K vil det legges opp til en fordeling av vedlikeholdskostnader av fellesfunksjoner. Det tas forbehold om sameiets endelige fastsettelse av felleskostnadene.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER:

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
 Dokumentavgift til staten: 2,5 % av andel tomteverdi.
 Tinglysningsgebyr for skjøte: kr 525,-. Tinglysningsgebyr og attestgebyr pr. panterettsdokument: kr 697,-. Det skal innbetales oppstartskapital tilsvarende tre måneders felleskostnader før overtakelse. Dette kreves inn av megler når sluttoppgjøret skal innbetales. Det tas forbehold om endringer i de offentlige gebyrene, og endring av tomteverdien som grunnlaget for beregning av dokumentavgift. Se prisliste for omkostninger pr. leilighet.

BETALINGSPLAN:

Fullt oppgjør inkl. omkostninger og eventuelt kjøp av p-plass betales til meglers klientkonto senest 3 virkedager før avtalt overtagelse.

ENDRING I EIERSKAP/NAVNEENDRING:

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes av skjøtet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved endring av hjemmelsforhold internt i familien før overtakelse, påløper et gebyr på kr 15.000, - inkl. mva. til selger. Endring krever selgers samtykke.

SALGSBETINGELSER:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

SELGERS FORBEHOLD:

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/kre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller som er pålagt av myndighetene. Selger forbeholder seg rett til endring av prislisten uten varsel, på usolgte boliger og p-plasser.

Følgende dokumenter utgjør en del av prosjektets salgsoppgave:

- Kontraktstegning
- Budsjett og vedtekter for sameiet og garasjesameiet

Reguleringskart med bestemmelser, pantattest med servitutter er tilgjengelig hos megler.

MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG SOM DEKKES AV SELGER:

Meglern vederlag utgjør kr 37.500 inkl. mva. pr. enhet. Bonus ved oppnådd salg. I tillegg betaler selger kr 3.750 inkl. mva. i tilrettelegging samt kr 5.000 inkl. mva. i oppgjørshonorar. Utlegg dekkes av oppdragsgiver fortløpende.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON, TILTAK MOT HVITVASKING, M.M.:

Iht. hvitvaskingsloven av 01. juni 2018 om hvitvasking og terrorfinansiering, er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimering kan megler ikke etablere kundeforhold og heller ikke gjennomføre transaksjonen. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for konsekvenser dette vil kunne medføre.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD:

Alle kjøpetilbud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig. Megler har utarbeidet eget kjøpeskjema for prosjektet. Kjøpetilbudet må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist.

Kjøpetilbudet skal inngis på Privatmegleren sitt budskjema påført din signatur. Samtidig med at du inngir kjøpetilbud må du legitimere deg. Kjøpetilbud kan legges inn via Privatmeglerens "gi bud-knapp" som finnes på Privatmegleren.no/eiendommens hjemmeside og i nettannonsen. Kjøpetilbud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg

FINANSIERING:

Som et av landets største finanskonsern tilbyr Nordea alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og bankens dedikerte kunderådgiver i dette prosjektet, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. Privatmegleren mottar formidlingsprovisjon fra Nordea for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til Nordeas lånekonsulenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD VED BUDGIVNING:

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (kommet til selgers kunnskap), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfrist, med mindre budet før denne tid avslås av selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Kopi av budjournal vil bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. Øvrige budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

Oslo 08.03.2023

PROTOKOLL

Gotaasalléen sameie Hagehuset

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Gotaasalléen sameie Hagehuset.

Tid og sted: 13.06.2022 ca kl. 18:00 (etter informasjonsmøtet)

Møterom Jessheim storsenter

Saksliste

Sak 1: Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Usbl ved Cecilie Bergsløkken

Valgt ble: Cecilie Bergsløkken,

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Usbl ved Cecilie Bergsløkken

Valgt ble: Cecilie Bergsløkken

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Forslag til vedtak: Styreleder

Valgt ble: Vedtatt.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte: 38

Antall fullmakter: 2

Totalt: 40

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Godkjent.

Sak 2: Valg av styret

Følgende skal velges

1. Valg av styreleder for 2 år
2. Valg av minst 2 styremedlemmer for 1-2 år
3. Valg av minst 1 varamedlem for 1 år

Nytt styre trer i kraft når første boligseksjon overleveres til seksjonseier.

1. Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: *Petter Tore Lien*
 Kandidat : velges for 2 år.

Valgt ble: *Petter Tore Lien for 2 år.*

2. Valg av minst 2 styremedlemmer for 1-2 år

Forslag til vedtak:

Kandidat 1: Velges for 1 år. *Frøde Wilvangen.*

Kandidat 2: Velges for 2 år. *Rune Thonhaug*


Valgt ble: *Frøde og Rune.*

3. Valg av minst 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: *Erna Solvang*

Kandidat: Velges for 1 år.

Valgt ble: *Erna Solvang for 1 år.*


 Petter Lien / styreleder.


 Cecilie Bergstøl

DRIFTSBUDSJETT OG KOSTNADSFORDELING**Gotaasalleén sameie Hagehuset**

Grunnlag til fordeling:	Bolig	Næring	Totalt
Antall enheter	81	-	81
Antall kvm BRA	5 687	-	5 687

Driftsbudsjett:

Kostnad	Sum	Fordeling	Bolig	Næring
Revisjonshonorar	7 000	Kun bolig	7 000	-
Styre honorar	81 000	Kun bolig	81 000	-
Arb. avg styre honorar	11 421	Kun bolig	11 421	-
Forretningsforetaker honorar	119 500	Kun bolig	119 500	-
Vedlikehold	243 000	Kun bolig	243 000	-
Brennervensutstyr og -varsling	20 000	Kun bolig	20 000	-
Vaktentral/brannvarsling	25 000	Kun bolig	25 000	-
Snemåking/støring	-	Kun bolig	-	-
Vaktmester	241 000	Kun bolig	241 000	-
Renhold	97 808	Kun bolig	97 808	-
TV/Bredbånd	-	Kun bolig	-	-
Forsikringer	170 000	Kun bolig	170 000	-
Komm. avg. renovasjon fast	-	Kun bolig	-	-
Komm. avg. renovasjon variabel	-	Kun bolig	-	-
Vann og avløp årsgebyr	-	Kun bolig	-	-
Komm. Avg. Målerleie årsgebyr	-	Kun bolig	-	-
Energi, strøm	90 000	Kun bolig	90 000	-
Lås og beslag	20 000	Kun bolig	20 000	-
Renovasjon, containerleie, annet	30 000	Kun bolig	30 000	-
Diverse adm. kostnader (styre)	30 000	Kun bolig	30 000	-
Andre driftsutgifter	50 000	Kun bolig	50 000	-
Heis	75 000	Kun bolig	75 000	-
UPS, nødstrøm	-	Kun bolig	-	-
Ventilasjon	80 000	Kun bolig	80 000	-
VVS anlegg	160 000	Kun bolig	160 000	-
Andre tjenester	30 000	Kun bolig	30 000	-
Sikring av felleskostnader	12 000	Kun bolig	12 000	-
Fjernvarme	-	Kun bolig	-	-
Avregning målere	89 000	Kun bolig	89 000	-
Bevar HMS	8 125	Kun bolig	8 125	-
Drift av boder i garasjesameie	134 400	Kun bolig	134 400	-
Drift Fellessameie	291 600	Kun bolig	291 600	-
SUM	1 824 254		1 824 254	-

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.

**Kommentar**

I henhold til avtale med revisor KPMG Estimert til kr 1000 pr seksjon

Ihht avtale med Usbi, kr 112.500 + KPI justering for 2 år i byggeperiode med 3 % for hvert avsetning til fremtidig vedlikehold, hvorav kr MNOK 2 for bygningsmasse hvert 7 år (beising). Dette tilsvarer ca kr 2000 pr år pr leilighet (totalt 142 leiligheter). Lagt til grunn avsetning på kr 3000 pr år pr leilighet, slik at det gjøres avsetning for annet vedlikehold Sprinkling. Avtale inngått med Körtet AS, kr 35.625 ink mvu for begge boligsameiene, fordeles etter antall enheter. Avtale inngås i realsameiet

Avtale inngått med Gardermoen Elektro, hele Gotaasallen, kr 92.500 ink mvu, fordeles etter antall enheter. For Hagehuset utgjør dette kr 42.250.

Ivaretas i Gotaasalleén Fellesareal realsameie

Boservice vaktmester hagehuset kr 49.010,- + 332.512,- (fellesareal etter eierbrøk) dette utgjør kr 192.000,- for hagehuset.

Tre oppganger, estimert til kr 35.000 pr oppgang pr år. 05.08 - Ihht. avtale med boservice Akonto. 299,- pr mnd pr boligseksjon. Totalt kr 278400. Avtale må inngås. Avtale inngått med Homenet, kr 19 pr mnd kollektiv avtale - Individuelle tilvalg

Bygningsforsikring - IF totalforsikring (Opprinnelig budsjett 202 000)

Ullensaker kommune fakturerer seksjonseier direkte for kommunale avgifter - renovasjon Ullensaker kommune fakturerer seksjonseier direkte for kommunale avgifter - renovasjon Ullensaker kommune fakturerer vann utfra brøk direkte. Om ønskelig kan sameie få faktura og selv fordeles etter brøk. Dette må avtales med kommunen.

En måler pr. leilighet. Faktureres direkte fra Ullensaker kommune.

1210 m2 fellesareal, boder og passasje

Ikke notatt tilbud per 23.08.22

Ekstra renovasjon/container. Container bestilt til innflytting, belastes sameiet.

Telefon, porto, rekvisita, trykksaker

kurs, årsmøte, styrearbeid, møter, leie av lokaler årsmøte

Serviceavtale må inngås. Ingen avsetning til reparasjoner, da dette skal dekkes av Garanti. 3 heiser. Avtale inngått kr 55.125 ink + alarmavtale for heis kr 5.900 ink mvu - K+L2/TONE

Serviceavtale må inngås, dersom man skal ha nødstrøm til heis?

Serviceavtale må inngås. Erfaringstall fra tilsvarende sameier, kr 1000 pr leilighet. 05.08: Har tilbud, 18.125

Serviceavtale må inngås. Erfaringstall fra tilsvarende sameier, kr 2000 pr leilighet. 05.08: konsulenttjenester Usbi, avregninger, nøkkellavtale mm

0,6 % av årlige felleskostnader

A-konto fjernvarme, stipulert til kr 12 pr kvm. Økt til kr 17 etter budsjettgjennomgang med Stor Oslo Eiendom

Kr 310 pr måler pr leilighet + mvu - digitale målere, avtale må inngås med ISTA eller Techem. Denne posten må økes ihht avtalekost. Sammenliknbart sameie betaler 58.000 inkl Internkontrollsystem for lovpålagt HMS. Kr 6500 lisens første år, deretter kr 4500 i årlig lisens eks mvu

Kr 140 pr mnd pr bod i garasje. 1 bod pr leilighet i garasje.

Kr 300 pr mnd pr leilighet.

VEDTEKTER

for

Gotaasalléen sameie Hagehuset,

(org. nr. 929 587 669)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøtet 03.08.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Gotaasalléen sameie Hagehuset. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst 25.05.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 81 boligseksjoner på eiendommen gnr. 135, bnr. 935 i Ullensaker kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av søknad om seksjonering.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av lov, avtaler eller disse vedtekter. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og utearealer

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Gotaasalléen garasjesameie gnr. 135 bnr. 932, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst eierandel i Gotaasalléen garasjesameie. Seksjonseier blir derav sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

(2) Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som har rettigheter til Gotaasalléen garasjesameie. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet, herunder matrikkelenheter innenfor detaljregulering gnr. 135 bnr. 177 m.fl., planid: 426.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Vedtekter for Gotaasalléen garasjesameie regulerer forholdet mellom eierne.

Drift av parkeringskjeller vil foregå via Gotaasalléen garasjesameie. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere parkeringskjelleren som et eller flere eiendommer/parkeringssameier avhengig av utbyggingstakt og hva som er formålstjenelig for området.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Sameiet bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer

(1) Samtlige boligseksjoner vil bli eier av en ideell andel i felles utomhusområder, Gotaasalléen fellesareal Realsameiet, gnr. 135 bnr. 177 som er adkomstarealer, felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet, i tillegg til arealer tilknyttet næring. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsriveres fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier i Gotaasalléen Fellesareal realsameie og må forholde seg til de enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til samtlige seksjoner i sameiene Gotaasalléen Sameie Hagehuset og Gotaasalléen Sameie Torghuset, med unntak av næringsseksjon. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Sameiet bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

Gjennom Gotaasalléen Felles sameie er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av Gotaasalléen Fellesareal realsameie vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler, heis og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Heisens tilsynsperson, alarm-/vaktsselskap, ettersynsfirmas kontrollorgan og lignende skal, uten ugrunnet opphold og innen rimelig tid, kunne ha adgang til seksjonen ved akutt situasjon / nødsituasjon forbundet med heisen i seksjonen. Dette gjelder seksjoner med direkte heisadkomst / privat heisadkomst.
- (5) Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 – 4 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
- (2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

(5) Årsmøter og ekstraordinære årsmøter kan avholdes digitalt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12. Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Gotaasalléen Bolig AS eller annet selskap som er utbygger (Utbygger), har som utbygger av eiendommen rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre

prosjektet. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til sameiets disposisjon. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker, gjerder og skilt mv. på eiendommen.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisposisjon av bygninger og utearealer og garasjeanlegget, som ikke er stilt til øvrige sameieres disposisjon, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendig. Dette innebærer midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Frem til siste boligseksjon er solgt, har Utbygger rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesareal.

Det endelige valg av organisering kan innebære at Utbygger må gjøre tilpasninger i utkastene til vedtekter som følger kontrakten.

Vedtektsbestemmelsen, punkt 11, bortfaller på det tidspunktet siste enhet, utomhusarealer og garasjekjelleren i sin helhet er overlevert. Dette punktet kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Ved motstrid mot øvrige bestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter
for
Gotaasalléen garasjesameie
Org. nr.: (929 532 546)

1. Sameiegjenstand

Sameiets navn er Gotaasalléen garasjesameie.

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr. 135 bnr. 932 i Ullensaker kommune («Parkeringsseiendommen»).

2. Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde garasjesameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger, boder, parkeringsplasser og sykkelparkeringplasser.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med Gotaasalleen sameie Hagehuset og Gotaasalléen sameie Torghuset og Gotaasalléen Fellesareal realsameie i saker av felles interesse.

3. Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig realsameie hvor hver sameier får hjemmel til eiendomsrett med ideell eierandel.

Eierandelen med rett til parkeringsplass og bod er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til parkeringsplass og bod i Gotaasalléen garasjesameie sin eiendom. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og boder.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod gir en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 2 andeler.

Som vedlegg til disse vedtekter følger en bruksrettsplan som viser fordeling av p plasser og boder.

3.2 Sameiets eiendom er definert til:

Parkeringskjeller, gnr 135 bnr 932 i Ullensaker kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i Parkeringsseiendommen er ferdigstilt, innehar utbygger alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jf. pkt. 16. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

4. Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Parkeringsseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. pkt. 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte Parkeringsseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over parkeringsseiendommen med angivelse av bruksrett parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i Parkeringseiendommen er ferdigstilt, forbeholder utbygger seg retten til å omstrukturere den fysiske organiseringen og plasseringen av parkeringsplasser og boder.

Parkeringseiendommen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. pkt. 2.1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Parkeringseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Parkeringseiendommen. Utleie av garasje plass iht. pkt. 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne bestemmelse. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det må søkes styret om oppsetting og fjerning av el-uttak/ladeboks. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn. Eier av leilighet/parkeringsplass har ansvaret for vedlikehold og enhver annen kostnad knyttet til el-uttak/ladeboks. El-uttak/ladeboks for lading av el-bil overføres samtidig med parkeringsplass/leilighet.

5. Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at Sameieandelen til parkeringsplass blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i Parkeringseiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

X antall garasjeplasser er avsatt til gjesteparkering, og kan ikke selges og bruken kan ikke endres. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller dennes rettsetterfølger.

Styret kan engasjere vaktelskap og etablere betalingstjenester for bruk av gjesteparkeringsplassene.

Sameieandel med rett til bod i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. pkt. 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. pkt. 6.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til privatpersoner, juridiske eiere eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie iht. punkt 5.1 nedenfor. Punkt 5.1 gjelder i så fall tilsvarende for dette utleieselskapet.

5.1 Utleie

Parkeringsplassene kan leies ut eller lånes ut til beboere i overliggende sameier angitt under punkt 5. Utleie utover dette må godkjennes av styre som ikke kan nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende sameier angitt under punkt 3.1 etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

6. Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i Parkeringsseierdommen gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og/eller bod. Eierandel med rett til parkeringsplass og/eller bod er tinglyst på matrikkelenheten som parkeringsplass og/eller bod betjener. Den enkelte eierseksjon disponerer nummerert parkeringsplass og/eller bod iht. bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

En parkeringsplass i Parkeringsseierdommen kan kun selges, leies eller lånes ut til andre seksjonseiere innenfor reguleringsplan.

Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i Parkeringsseierdommen.

Visse parkeringsplasser i Parkeringsseierdommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i Parkeringsseierdommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Gotaasalléen garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Dersom en sameier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plass) uten at sameier har behov for slik tilrettelagt plass, og denne sameier deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en sameier med dokumentert behov for HC-plass, skal den sistnevnte sameier dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte sameier bytter til. Kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt skal dog likevel dekkes av sameiet dersom sameier med dokumentert behov for HC-plass ikke har behov for ladepunkt.

Sameier som ønsker etablering av ladepunkt for el-bil skal belastes for kostnader forbundet med dette.

Utbygger har for seg og sine entreprenører i den videre utbygging av boligene og Parkeringseiendommen på Gotaasalléen rett til å bruke kjøreareal og annet areal som ikke er undergitt den enkelte sameiers enebruksrett.

7. Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Som angitt i punkt 3.1 gir en bod en eierandel på 1 andel og en garasje plass gir en eierandel på 2 andeler, og kostnadene fordeles forholdsmessig i forhold til dette.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader for parkeringsplassene og bodene betales fra overtakelsesdato av den enkelte eierseksjon. Parkeringskjelleren ferdigstilles i to trinn. Utbygger belastes ikke felleskostnader for ikke ferdigstilte og overtatte parkeringsplasser. Utbygger betaler felleskostnader for usolgte p-plasser når hele kjelleren er ferdigstilt.

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold, herunder vaktmestertjenester
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, kjøreport mm.
- Kostnader med drift og vedlikehold av nedkjøringen til garasjen
- Andre kostnader knyttet til drift, vedlikehold og reparasjon av Parkeringseiendommen og Parkeringseiendommene for øvrig.

Eierne av andel i Parkeringseiendommen betaler felleskostnader til Gotaasalléen garasjesameie i tråd med vedtektene.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Årsmøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på Parkeringseiendommen.

Samtlige parkeringsplasser er tilrettelagt for lading. Garasjesameiet har inngått avtale med Ohmia Charging (Ohmia) vedr. ladeløsning for elbiler og ladbare hybrider. Avtalen innebærer at Ohmia har eksklusivitet for samtlige parkeringsplasser i Garasjeeiendommen. Sameierne er således forpliktet til å bruke Ohmia som leverandør av ladeløsning, herunder bl.a. ved å tegne abonnement og bestille ladeboks. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning. Avtalen innebærer videre at Ohmia eier den tekniske infrastrukturen, og at beboerne tegner abonnement for lading på sin(e) parkeringsplass(er).

Dersom avtalen med Ohmia opphører, må kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk. Styret kan kreve a-konto innbetalt kostnadene.

8. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av Parkeringseiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

9. Ordinært årsmøte

9.1 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for sameierne minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

9.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Alle sameieres representanter har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameierrepresentant kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

9.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

9.4 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

9.5 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

10. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

11. Årsmøtets vedtak

Hver sameieandel med rett til parkeringsplass gir en stemme, mens hver sameieandel med rett til bod gir 1/2 stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene

2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller av installasjoner, innretninger som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
5. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. endring av §§ 3, 4 og 7
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Årsmøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. Sameiets styre

12.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-4 styremedlemmer. De styremedlemmer som er valgt av boligseksjonene i Gotaasalléen Sameie Hagehuset og Gotaasalléen Sameie Torghuset skal utgjøre styret i Gotaasalléen garasjesameie. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jf. §16.

12.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

12.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Sørge for vedlikehold og drift av Parkeringseiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere sameiet utad.

12.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

12.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

12.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

12.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

12.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

13. Ordensregler

- 13.1 Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

14. Diverse bestemmelser

- 14.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Gotaasalléen garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

15. Oppløsning

- 15.1 Sameiet kan ikke oppløses.

16. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som sameiene i Gotaasalléen ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder. Utbygger har adkomstrett og rett til å utvikle/bygge ut parkeringskjeller, parkeringskjeller kan tjene som fellesadkomst for senere byggetrinn på naboeiendommen.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til Parkeringseiendommens drift, herunder kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

17. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

18. Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

 ULLENSAKER KOMMUNE		Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.									
		Arkiv-saksnr: 20/10808 - 28									
Ansvarlig søker: Code Arkitektur As Akersgata 16 0158 Oslo		Tiltakshaver: Gotaasalleen Bolig As c/o Stor-Oslo Eiendom AS Dronning Eufemias gate 16 0191 OSLO									
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2											
Adresse: Gotaasalleen 11 og 13		Gårdsnr. 135	Bruksnr. 935	Festenr.	Seksjonsnr. 1-52						
Tiltakets/byggets art: Nybygg - boligblokk											
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse 10.06.2020											
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse 13.07.2022											
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:											
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">Hele tiltaket</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">x</td> <td>Følgende del av tiltaket</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Oppgang A og B, Gotaasalleen 11 og 13</td> </tr> </table>						Hele tiltaket		x	Følgende del av tiltaket		Oppgang A og B, Gotaasalleen 11 og 13
Hele tiltaket											
x	Følgende del av tiltaket										
	Oppgang A og B, Gotaasalleen 11 og 13										
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:							
<ul style="list-style-type: none"> - Ferdigstillelse/komplettering av adkomstvei og utomhusarealer. - Komplettering av rekkverk utvendig – utskifting av provisoriske rekkverk på utetrapper/kanter. - Komplette ferdigstillelse av P-kjeller. - Ferdigstillelse av oppgang C, Gotaasalleen 15. 				01.05.2023							
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			JA		NEI						
Merknader: Forventet dato for komplett søknad om ferdigattest: 1. mai 2023. Dette grunnet at komplett ferdigstillelse av P-kjeller og teknisk rom henger sammen med ferdigstillelse av Bygg B (neste byggetrinn) med påfølgende komplett sluttokumentasjon. VA-sluttokumentasjon er delvis godkjent. Resterende skal være godkjent før søknad om ferdigattest.											
Sted Ullensaker	Dato 09.08.2022	Stempel/underskrift <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Jonny Leirpoll Seniorrådgiver</td> <td style="width: 50%;">Mari Wethal Eidem Avdelingsleder</td> </tr> </table>				Jonny Leirpoll Seniorrådgiver	Mari Wethal Eidem Avdelingsleder				
Jonny Leirpoll Seniorrådgiver	Mari Wethal Eidem Avdelingsleder										
<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>											



Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
 22/10687 - 1 May Kristine Andersen 05.12.2022

Høringsbrev - Offentlig ettersyn detaljregulering for del av K2 Byplan - Gotaas

Formannskapet vedtok i møtet den 29.11.2022 under sak PS 135/22, at dette forslaget til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med vilkår.

Du har nå mulighet til å komme med merknader til planen. Hensikten med planen er å tilrettelegge for en utvikling av siste del av K2 i Byplan. Området ønskes utviklet med variert bebyggelse og med uterom samlet felles sentralt i planområdet. Det planlegges etablert i underkant av 200 boenheter med utadrettet virksomhet ut mot Gotaasalléen.

Følgende endringer er gjort før offentlig ettersyn;

1. Plankart med tilhørende bestemmelser endres jf. kravet til 3 etasjer for bygg 1, 2 og 3 før den legges ut til offentlig ettersyn
2. I bestemmelsene § 4.2.1 endres fra "Arealer i 1.etasje ut mot Gotaasalleen og Trondheimsvegen til og langs rundkjøringen, skal benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Der det bygges boliger på gatenivå ut mot Trondheimsvegen, skal det tilrettelegges for konvertering til næring ved et senere tidspunkt." til "Arealer i 1.etasje ut mot Gotaasalleen og Trondheimsvegen, skal benyttes til næringsformål som; forretning, kontor, bevertning og offentlig- og privat tjenesteyting."
3. I bestemmelse § 4.3.1 endres fra: "Arealer i 1.etasje ut mot Trondheimsvegen kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Der det bygges boliger på gatenivå ut mot Trondheimsvegen, skal det tilrettelegges for konvertering til næring ved et senere tidspunkt" til "Arealer i 1.etasje ut mot Trondheimsvegen kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service."
4. Arealer på takterrasse inngår ikke i beregning av uteoppholdsarealer. Bestemmelser §3.8 må endres.
5. 1 §§ 4.2.1 og 4.3.1 legges inn: To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m2. Maksimalt 35 % av leilighetene kan være ett-roms og to-roms leiligheter.

6. Parkeringsplasser for gjester skal merkes og skiltes. Bestemmelse § 3.9 justeres slik at dette blir ivaretatt.

Dokumentene ligger ute på kommunens nettsider, under høringer. www.ullensakerkommune.no
Du kan også ta kontakt med saksbehandler dersom du ønsker å få dokumentene tilsendt.

Fristen for merknader er 12.4.2023. Husk å merke med referansenummer 20/10867.

Merknader kan sendes per epost til postmottak@ullensaker.kommune.no. Det er også mulig å sende merknaden per post:

Ullensaker kommune
Areal og landbruk
Postboks 470
2051 Jessheim

Merknadene som sendes inn vil bli vurdert og kommentert i saksframlegget ved sluttbehandling av planen, men blir ikke besvart enkeltvis. Dersom du har spørsmål til planforslaget, kan du ta kontakt med saksbehandler. Vedtaket om offentlig ettersyn er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Særutskrift 1.gangsbehandling - Detaljregulering for del av K2 Byplan - Gotaas
Plankart revidert 1.2.2023
Reguleringsbestemmelser revidert 9.1.2023
Planbeskrivelse revidert 14.1.2022
Særutskrift 19.10.2021 - 1.gangsbehandling - detaljregulering for del av K2 Byplan - Gotaas
Notat - Svar på kommunens tilbakemelding på revidert planforslag i brev av 07.02.22
Illustrasjonsprosjekt revidert 14.1.2022
Veiledende material - og fargepallett
Vurdering av verneverdi - Bjørk og Fredheim
Brev til Ullensaker kommune vedr håndtering av rekkefølgekrav i detaljregulering av felt K2
Renovasjonsplan
Trafikk notat
Geoteknisk rapport
Støyrapport
ROS-analyse
Trafikkanalyse
VA-Rammeplan
Henvendelse fra grunneiere i Trondheimsvegen 59 og 61
Særutskrift 28.6.2022 - 1.gangebehandling - Detaljregulering for del av K2 Byplan - Gotaas
Notat fra utbygger - Takterrasse
Notat fra utbygger - Nøkkeltall delfelt BKB

Kontaktinfo megler

Teamet fra Privatmegleren som jobber med Gotaasalléen har lang erfaring med salg av bolig på Jessheim og Østlandet.



Kåre A. Brustad, Eiendomsmegler

+47 45 00 43 00 | kare.brustad@privatmegleren.no



Øyvind Thorberg Simonsen, Eiendomsmegler

+47 951 29 631 | Oyvind.Thorberg.Simonsen@privatmegleren.no

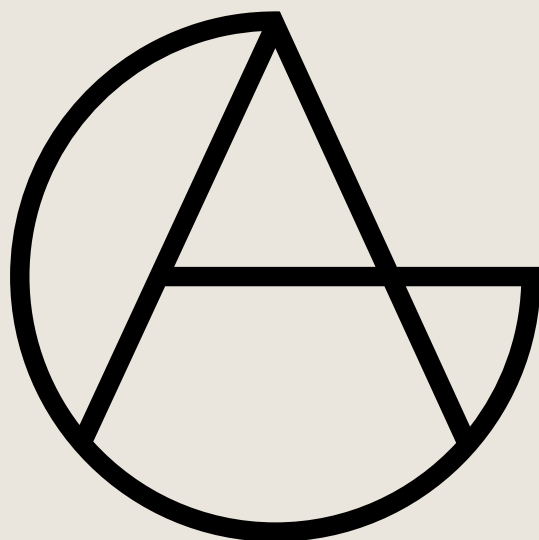


Anne May Guerrero-Wilner, Eiendomsmegler

+47 466 34 369 | annemay.guerrero-wilner@privatmegleren.no



PRIVATMEGLEREN



GOTAASALLÉN

**STOR OSLO
EIENDOM**