PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

# VEDLEGG TIL GOTAASALLEEN 11

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameiet

Kommunale opplysninger

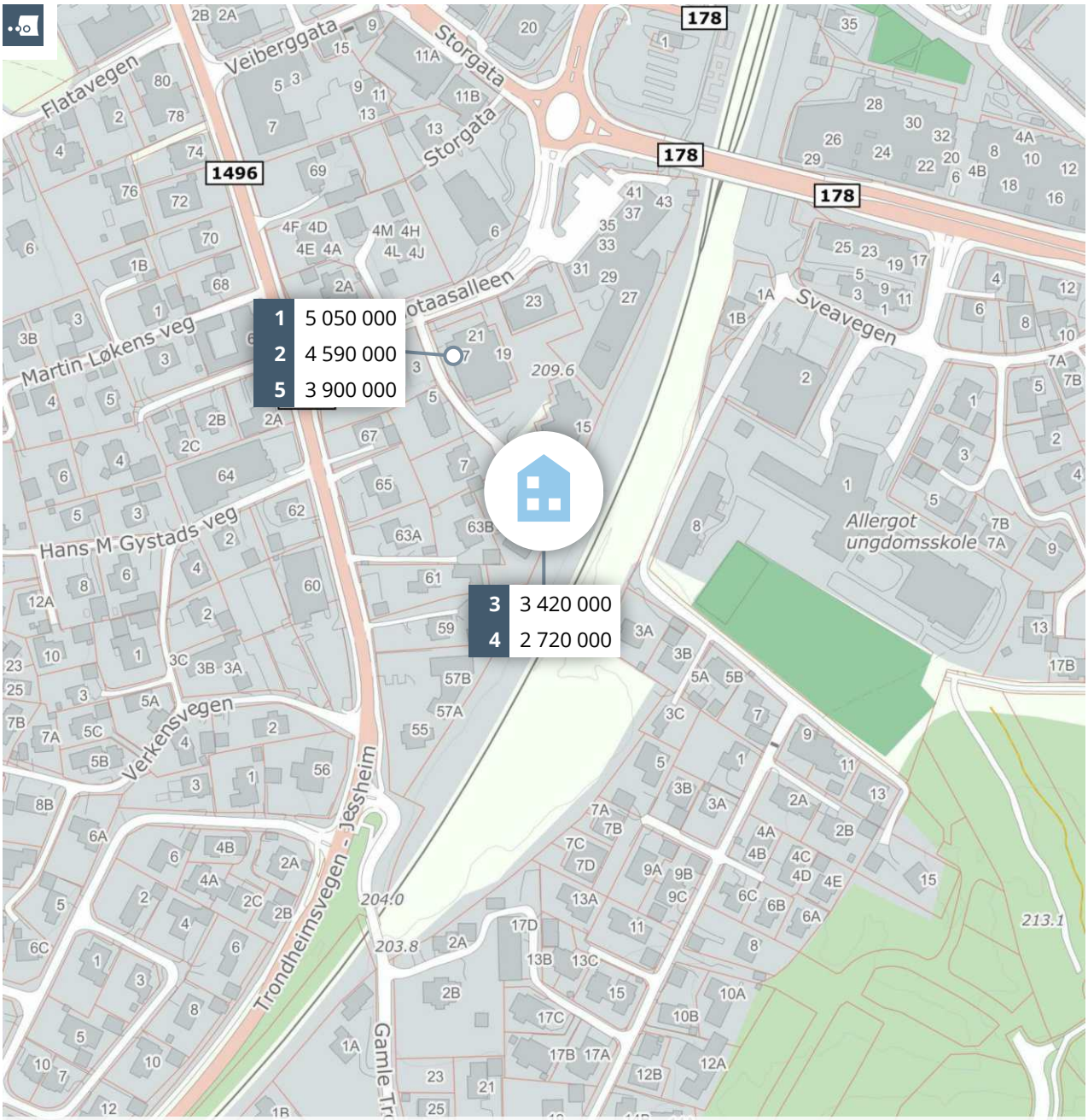
Reguleringskart og bestemmelser

Byggetegninger

Tinglyste erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# GOTAASALLEEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 25.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gotaasalleen 11, 2050 JESSHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 135 BNR 935 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Jessheim sentrum syd

Verdivurdert til

**4 000 000**

| 0 | 4 000 000 | 81 633 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 49 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2023 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 722 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 5 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Gotaasalleen 17<br>64 m² 2023 4. etg 2 sov | 21.01.2026 | 5 050 000 | **5 050 000** | 0 | 5 050 000 | **78 906** |
| 2 Gotaasalleen 17<br>61 m² 2023 5. etg 2 sov | 20.06.2025 | 4 590 000 | **4 590 000** | 0 | 4 590 000 | **75 246** |
| 3 Gotaasalleen 11<br>38 m² 2022 7. etg 1 sov | 14.04.2026 | 3 450 000 | **3 420 000** | 0 | 3 420 000 | **90 000** |
| 4 Gotaasalleen 11<br>37 m² 2022 3. etg 1 sov | 13.04.2026 | 2 950 000 | **2 720 000** | 0 | 2 720 000 | **73 514** |
| 5 Gotaasalleen 17<br>46 m² 2022 3. etg 1 sov | 20.08.2025 | 3 850 000 | **3 900 000** | 0 | 3 900 000 | **84 783** |

Nyere 2-roms selveierleilighet beliggende midt i Jessheim sentrum med umiddelbar nærhet til tog, buss, kjøpesenter m.m.

Leiligheten har en smart planløsning på ca. 49 kvm og har en svært god internbeliggenhet i byggets 5. etasje med flott utsikt over Romeriksåsen. Gotaasalleèn er et arkitekttegnet og svært attraktivt prosjekt i sentrum av Jessheim, og har en gjennomført god standard og god takhøyde. Oppvarming via vannbåren gulvvarme.

Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget. Det presiseres samtidig at boligens areal ikke er kontrollert under befaring og kan fravike noe ved en endelig arealoppmåling. Byggetegninger er ikke fremvist av selger og er derfor ikke kontrollert av megler. Det tas på bakgrunn av dette forbehold om at oppholdsrom medtatt i arealberegningen kan fravike i henhold til godkjente byggetegninger. Meglers verdivurdering er en vurdering foretatt av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked. Verdivurderingen må ikke anses som en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi, men som et fornuftig utgangspunkt.

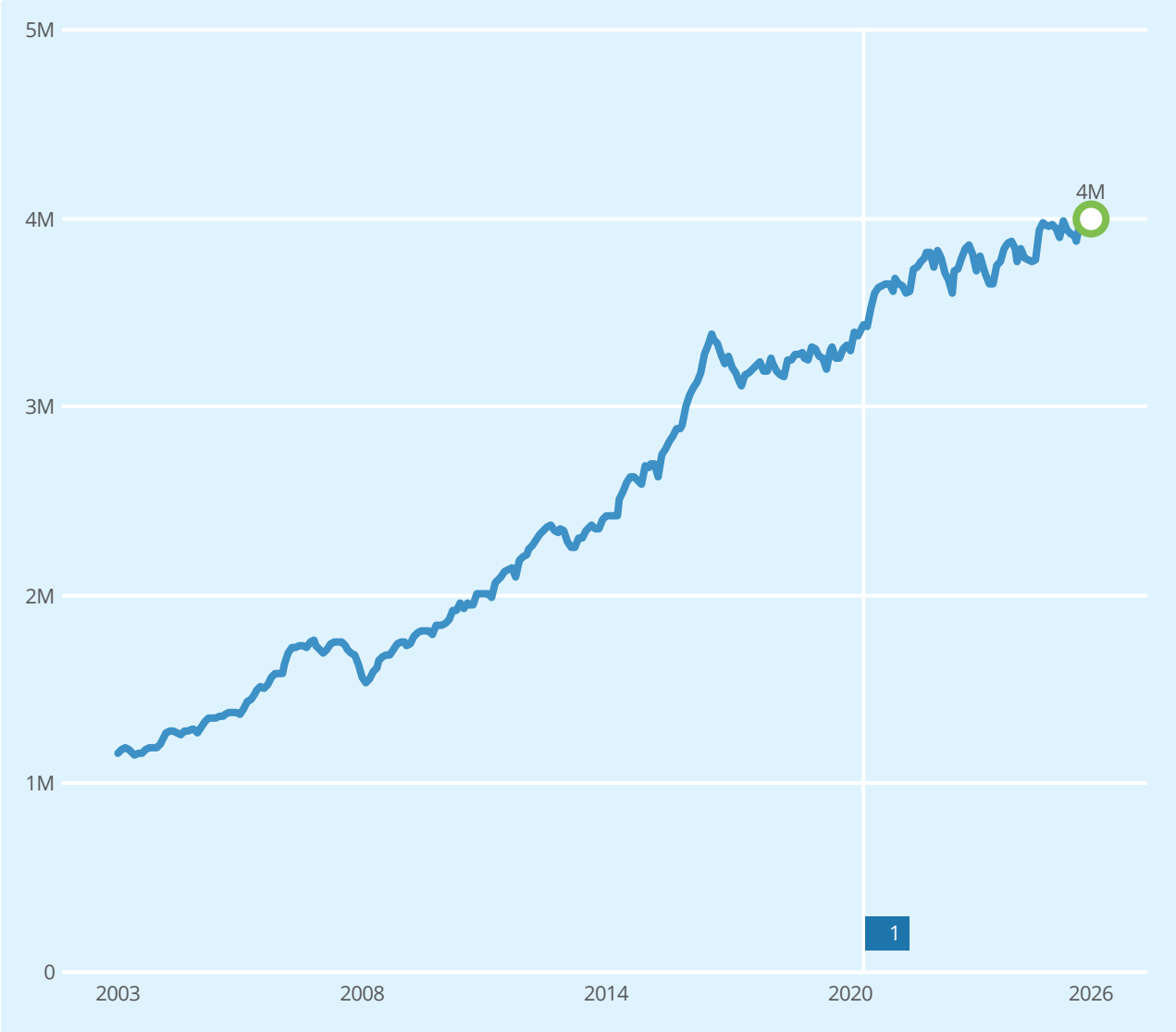
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.11.2022 | | 09.11.2022 | - | 3 990 000 | - | 3 990 000 |

## Leiligheter til salgs i Jessheim sentrum syd grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
**5 614 000** Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**42**
dager

## Leiligheter solgt i Jessheim sentrum syd grunnkrets siste 6 mnd

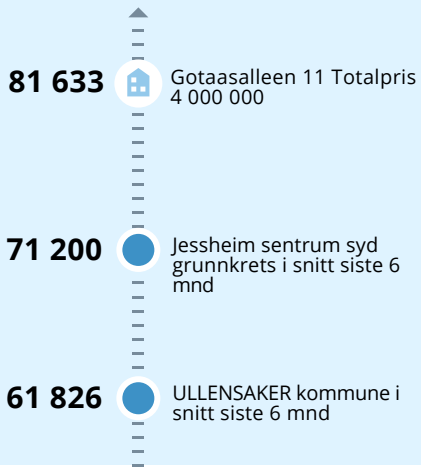
12
leiligheter solgt

4.8M
**4 738 000** Prisantydning i snitt
**4 710 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
**27**
dager

for 0.1% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

## Gotaasalleen 11, 2050 JESSHEIM

Leilighet | Byggeår: 2023 | BRA-i: 49 m²

Norske Boligrapporter

NITO

# Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

---

## Spesielt for oppdraget

**Befaringsdato:** 07.05.2026

**Andre begrensninger:** Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

---

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

**TG 0:** Ingen avvik.

**TG 1:** Mindre avvik.

**TG 2:** Vesentlige avvik.

**TG 3:** Store eller alvorlige avvik.

**TG IU:** Ikke undersøkt.

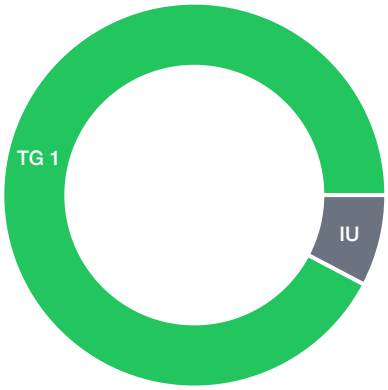
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

# Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

## Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser




### IU – Ikke undersøkt (1)

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 4. etasje)**

# Vurderinger

## Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

---

## Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

---

## Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,21 meter.

Himmelretning: Nord.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

---

## Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

---

## Bad - 4. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 25 mm.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

## Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

## Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

### Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Elektrisk anlegg

**Beskrivelse**

Sikringer av jordfeilautomater.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn)**

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget)**

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2022 | Installasjon av nyanlegg. |

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

# Arealer

## Totalt areal

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **52 m²** | **49 m²** | **3 m²** | **-** | **11 m²** |

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2023)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 3 m² | - | **3 m²** | - |
| 4. etasje | 49 m² | - | - | **49 m²** | 11 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **49 m²** | **3 m²** | **-** | **52 m²** | **11 m²** |

### Romfordeling

| | |
|---|---|
| Kjeller | BRA-e: Bod |
| 4. etasje | BRA-i: Soverom, Entré, Stue/kjøkken, Bad |

**Kommentar til arealberegning**

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

# Generell beskrivelse

## Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

---

## Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvann.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

---

## Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,95 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

---

## Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Sigdal.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

---

## Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

# Tilleggsopplysninger

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

**Spørsmål til selger**

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

---

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

**Byggetegninger**

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

---

## Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

Adresse: **Gotaasalleen 11, 2050 JESSHEIM**

Matrikkel: **3209-135/935/0/23**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Carl Johannes Stensland**

Kunde: **Carl Johannes Stensland**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig), Carl Johannes Stensland (Kunde)**

Rapportdato: **08.05.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

## Utførende

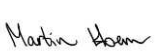
Foretak

**Boligkontroll AS**
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

**Martin Schwabe Hoem**
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

# Forutsetninger

## Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

## Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

## Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3:** Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

## Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Brustad & Partnere | Oppdragsnr. | 121260129 |
| Addresse | Gotaasalleen 11 | | |
| Postnr. | 2050 | Sted | JESSHEIM |
| Selgers navn | Carl Johannes Stensland | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2022

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

via sameiet

**Polise/avtalenr.:**

121260129

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

var noe kollektiv dunking i noe pumpe ved bruk av varmtvann, så vidt jeg vet så har sameiet leid inn faglærte og utbedret samtlige leiligheter, inkl min.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

den informasjonen sitter ikke jeg på, utført via sameiet.

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

eget ansvar for bod og veranda.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.05.2026

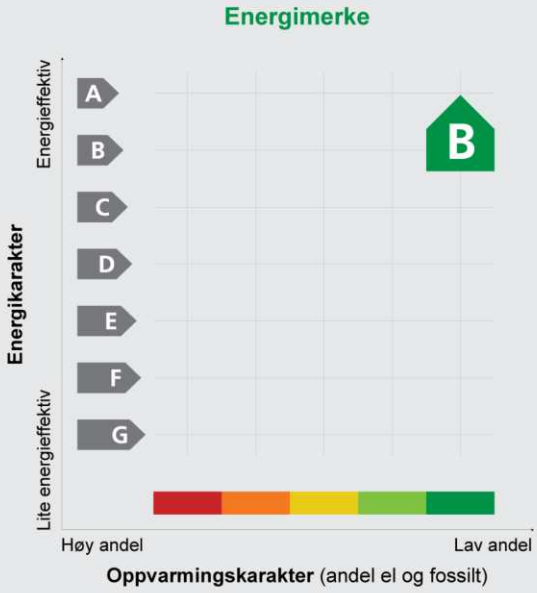
Signert av *Carl Johannes Stensland*

Initialer selger:
C J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gotaasalleen 11 |
| Postnr | 2050 |
| Sted | Jessheim |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 135 |
| Bnr. | 935 |
| Seksjonsnr. | 23 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0405 |
| Merkenr. | A2022-1435992 |
| Dato | 30.08.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Energiconsult v/ ATL |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Boligopplysninger:



Gotaasalléen sameie Hagehuset
Gotaasalleen 11
2050 JESSHEIM

**Vår ref.:** 1886/23
**Type:** Boligsameie
**Eiere:** Carl Johannes Stensland

**Fødselsdato eier:** 17.06.1996

**Organisasjonsnr:** 929 587 669 **Seksjonsnr:** 23

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 139**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | | 1 840 |
| Tilleggsytelser: | GlobalConnect | | 299 |
| Måler: | 1886 Ista avleser - Kaldtvann: Enhet: 1886/23 - Kaldtvann ( 18863 - 23) | ( 750,00 i Apr. 26) | 0 |
| | 1886 Ista avleser - Varme: Akonto fjernvarme ( 18861 - 23) | ( 833,00 i Apr. 26) | 0 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Thomas Velde
Adresse: Gotaasalleen 11
Postnr/-sted: 2050 JESSHEIM
Telefon: Mob.: 92817495
E-post: thvel500@gmail.com

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 878 |
| Annen formue: | 27 753 | Utgifter: | 0 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 23 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 2022 | | |
| Gårds/bruksnr: | 135/935 - seksjon:23 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 2297.6 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP4479090 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 17.08.2022 | Første innflytting: | 17.08.2022 | SSBnr: | H0405 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Oppgang A | | |

Fasiliteter:

En bod gir en eierandel på 1 andel og en garasjeplass gir en eierandel på 2 andeler.
Parkeringskjeller ( Gotaasalléen garasjesameie, 929532546) gnr 135 bnr 932 i Ullensaker kommune i registrert i grunnboken som anleggseiendom. 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.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gotaasalléen sameie Hagehuset | **Vår ref.:** | 1886/23 | **Fødselsdato eier:** | 17.06.1996 |
| Gotaasalleen 11 | **Type:** | Boligsameie | | |
| 2050 JESSHEIM | **Eiere:** | Carl Johannes Stensland | | |

**Organisasjonsnr:** 929 587 669

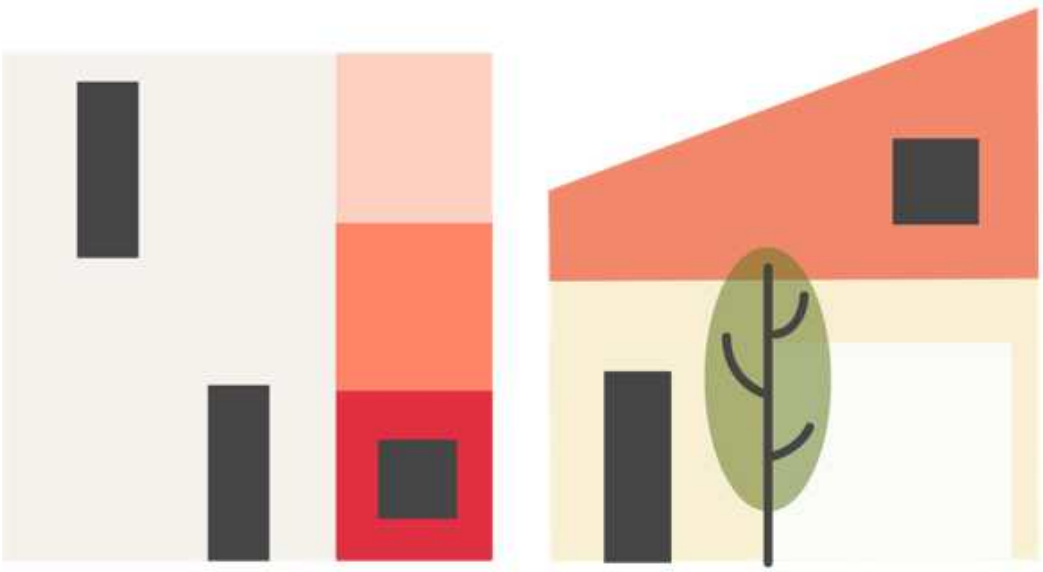
## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

P- plass/ bod er registrert på en egen seksjon (registrert med egen klient og enhet). Det påløper derfor eget eierskiftgegebyr per p-plass og per bod i forbindelse med eierskifte.

Kommunale avgifter, renovasjon og vann faktureres direkte fra Ullensaker kommune.

010526 - Overgang til månedlig forbruksfakturering.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



**INNKALLING 2026**

# Gotaasalléen sameie Hagehuset

Onsdag 18.03.2026 kl. 19:00

Herredshuset, Peisestua

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

# Innkalling til ordinært årsmøte - Gotaasalléen sameie Hagehuset

## Til Info vil det avholdes informasjonsmøte vedrørende maleprosjekt fra kl 18.30

Informasjonsmøte vedrørende maleprosjekt finner sted onsdag 18.03.2026 kl.18.30 - Herredshuset, Peisestua.

Årsmøtet finner sted onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Herredshuset, Peisestua.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Gotaasalléen sameie Hagehuset det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Svakt vanntrykk

5.2 Overgang til månedlig forbruksfakturering

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

## Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes

## 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 160.000,- godkjennes

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling inkludert indeksregulering kr 160.000.

# 5. Andre saker

## 5.1 Svakt vanntrykk

Vi har et svakt vanntrykk i våre leiligheter. Vi har sendt inn klager på dette. Vanntrykket er kontrollert av utbygger, men reaksjonen har vært at «Det er svakt trykk, men i de høyere etasjene vil trykket alltid bli noe redusert».

Vi er kjent med at flere i huset har meldt inn tilsvarende problem, men har ingen oversikt over hvem, og hvor mange. Ei heller hva som er blitt eventuelle reaksjoner.

Petter Kristoffersen, Audun Haug og May K Aune Brendengen.

**Forslag til vedtak:**

**Alternativ 1**
Årsmøtet tar saken til orientering. De berørte beboerne følger saken videre på eget initiativ.

**Alternativ 2**
Årsmøtet ber styret bistå de berørte med å innhente informasjon fra utbygger om hvor mange som har meldt inn problemer med vanntrykket. De berørte beboerne følger deretter saken videre samlet.

**Alternativ 3**
Årsmøtet ber styret ta saken videre på vegne av alle berørte beboere.

## 5.2 Overgang til månedlig forbruksfakturering

Det er bekreftet av Ista at Gotaasalléen Sameie Hagehuset vil igangsette prosessen med overgang til månedlig forbruksfakturering i løpet av andre kvartal.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Oddgeir Fiksdalstrand, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thomas Velde, Valgt fra 02.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Svein Ove Brekke, Valgt fra 07.04.2025,
Varamedlem, Odd Martin Lillerud, Valgt fra 07.04.2025,

## 6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Det skal velges inn en ny styreleder for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Thomas Velde stiller som styreleder 2 år.

**Styrets innstilling:** Thomas Velde stiller som styreleder for 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Thomas Velde er på valg som styremedlem og stiller ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Rune Tunhøvd stiller til valg for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Odd Martin Lillerud er på valg og stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Odd Martin Lillerud velges for 1 år.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **2 684 995** | **1 887 803** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 167 445 | 797 192 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **167 445** | **797 192** |
| **C. Arbeidskapital** | **2 852 439** | **2 684 995** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 4 007 205 | 4 640 847 |
| Kortsiktiggjeld | -1 154 766 | -1 955 852 |
| **C Arbeidskapital** | **2 852 439** | **2 684 995** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2025 Gotaasalléen sameie Hagehuset

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 2 500 794 | 2 444 820 | 2 464 316 | 2 807 240 |
| **Sum leieinntekt** | | **2 500 794** | **2 444 820** | **2 464 316** | **2 807 240** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 0 | 40 793 | 0 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **0** | **40 793** | **0** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **2 500 794** | **2 485 613** | **2 464 316** | **2 807 240** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 18 330 | 18 330 | 18 330 | 19 740 |
| Styrehonorar | 3 | 129 997 | 130 000 | 130 000 | 140 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 172 546 | 0 | 20 000 | 10 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 1 244 354 | 1 046 757 | 1 255 665 | 1 464 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 272 | 0 | 0 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 66 202 | 51 170 | 52 000 | 65 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 38 469 | 0 | 8 000 | 3 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 259 133 | 142 632 | 548 000 | 179 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 319 | 6 644 | 5 472 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 134 660 | 129 606 | 127 660 | 139 000 |
| Andre honorar | 8 | 120 612 | 29 344 | 27 882 | 45 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 0 | 17 100 | 5 000 |
| TV/bredbånd | | 9 720 | 7 892 | 18 468 | 290 628 |
| Kontingenter og gaver | | 1 005 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | 209 247 | 190 743 | 264 320 | 221 829 |
| Andre kostnader | 9 | 11 711 | 13 635 | 20 168 | 17 000 |
| **Sum kostnad** | | **2 423 577** | **1 766 752** | **2 513 065** | **2 606 197** |
| **Driftsresultat** | | **77 217** | **718 861** | **-48 749** | **201 043** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 90 227 | 78 331 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | | **-90 227** | **-78 331** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **167 445** | **797 192** | **-48 749** | **201 043** |
| Overført sameiekapital | | 167 445 | 797 192 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **167 445** | **797 192** | **0** | **0** |

# Balanse 2025 Gotaasalléen sameie Hagehuset

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 314 377 |
| Kostnader til avregning | | 8 935 | 912 089 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 729 397 | 462 052 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 144 484 | 145 600 |
| Innestående konsernkonto og bank | | 3 124 389 | 2 806 729 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 007 205** | **4 640 847** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 007 205** | **4 640 847** |

# Balanse 2025 Gotaasalléen sameie Hagehuset

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 2 852 439 | 2 684 995 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **2 852 439** | **2 684 995** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **2 852 439** | **2 684 995** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 760 252 | 1 530 063 |
| Leverandørgjeld | | 195 334 | 317 665 |
| A konto til avregning | | 15 603 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 183 577 | 108 124 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 154 766** | **1 955 852** |
| **Sum gjeld** | | **1 154 766** | **1 955 852** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 007 205** | **4 640 847** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Oddgeir Fiksdalstrand<br>Styreleder | Thomas Velde<br>Styremedlem | Svein Ove Brekke<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsfefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.  For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, e disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 81 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på g.nr. 135, b.nr 935 i Ullensaker Kommune. Eiertomt på 2297,60 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenr SP4479090.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann. Kaldtvann blir avregnet fra 1.juli 2024.
Eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 269 176 | 2 211 672 |
| 3609 Felleskostnader parkeringsplass | 213 150 | 214 680 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 18 468 | 18 468 |
| **Sum** | **2 500 794** | **2 444 820** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3957 Nøkkelsalg | 0 | 1 250 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 0 | 39 543 |
| **Sum** | **0** | **40 793** |

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 18 330 | 18 330 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 129 997 | 130 000 |
| **Sum** | **148 327** | **148 330** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 79 885 | 0 |
| 6341 Brannalarm | 3 902 | 4 297 |
| 6361 Fast renhold | 131 100 | 108 426 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 24 928 | 23 400 |
| 6364 Matteleie | 0 | 21 717 |
| 6390 Felleskostnader parkerin, boder og teknisk felles | 1 000 212 | 838 004 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 4 328 | 50 913 |
| **Sum** | **1 244 354** | **1 046 757** |

Konto 6310 vaktmestertjenester gjelder 57 % fordelng av kostnaden for 2024 og 2025.

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 49 956 | 42 456 |
| 6420 Lisens Bevar HMS og epost i Bonabo | 16 247 | 8 714 |
| **Sum** | **66 202** | **51 170** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 38 469 | 0 |
| **Sum** | **38 469** | **0** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 37 500 | 0 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 103 440 | 112 893 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 10 138 | 6 238 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 37 500 | 0 |
| 6630 Egenandel forsikring | 0 | 3 000 |
| 6641 Malerarbeider | 43 706 | 0 |
| 6644 Fasade/balkonger | 13 528 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 13 321 | 20 501 |
| **Sum** | **259 133** | **142 632** |

## Note 8 - Andre honorarer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6711 Adm. gebyr målere | 77 443 | 0 |
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 43 169 | 13 219 |
| 6720 Juridisk honorar | 0 | 16 125 |
| **Sum** | **120 612** | **29 344** |

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 9 672 | 9 720 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 369 | 977 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 709 | 2 688 |
| 7790 Andre kostnader | -1 675 | 250 |
| 7795 Husleietap | -365 | 0 |
| **Sum** | **11 711** | **13 635** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 2 684 995 | 167 444 | 2 852 439 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **2 684 995** | **167 444** | **2 852 439** |
| **Sum egenkapital** | **2 684 995** | **167 444** | **2 852 439** |

Resultat og balanse med noter for Gotaasalléen sameie Hagehuset.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gotaasalléen sameie Hagehuset**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Oddgeir Fiksdalstrand (sign.) | 20.02.2026 |
| Styremedlem | Svein Ove Brekke (sign.) | 18.02.2026 |
| Styremedlem | Thomas Velde (sign.) | 18.02.2026 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Gotaasalléen Sameie Hagehuset

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gotaasalléen Sameie Hagehuset som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 9CQK6-S9XZ3-Z0TYK-6ZPRS-R8E0G-YXZCO

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9CQK6-S9XZ3-Z0TYK-6ZPRS-R8E0G-YXZCO

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

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

**Daniel Walstad Nyberg**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536*
*IP: 77.16.xxx.xxx*
*2026-03-02 18:17:07 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 9CQK6-S9XZ3-Z0TYK-6ZPRS-R8E0G-YXZCO*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2025 - Gotaasalléen sameie Hagehuset

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Oddgeir Fiksdalstrand
Styremedlem, Thomas Velde
Styremedlem, Svein Ove Brekke
Varamedlem, Odd Martin Lillerud

Styret i Gotaasalléen sameie Hagehuset består av ingen kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Gotaasalléen sameie Hagehuset er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gotaasalléen sameie Hagehuset ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 929587669

Gotaasalléen sameie Hagehuset består av 81 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Gotaasalléen sameie Hagehuset er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4479090. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Gotaasalléen sameie Hagehuset bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

# Styrets arbeid

Årsmelding 2025 - Gotaasalléen sameie Hagehuset
Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

· Styreleder, Oddgeir Fiksdalstrand

· Styremedlem, Thomas Welde

· Styremedlem, Svein Ove Brekke

· Varamedlem, Odd Martin Lillerud

Styret i Gotaasalléen sameie Hagehuset består av 4 menn.

Virksomhetens art

Gotaasalléen sameie Hagehuset er organisert etter de bestemmelser som følger av loven,

og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Gotaasalléen sameie Hagehuset ligger i Ullensaker kommune, og har

organisasjonsnummer 929587669

Gotaasalléen sameie Hagehuset består av 81 boliger og ingen næringslokaler.

Garasjeanlegg og Fellesareal ligger under de respektive styrene for disse områdene, og nevnte styrer skal håndtere vedlikehold og avvik i disse områdene på lik linje med at Styret i Hagehuset håndterer saker som omfatter bygget.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Gotaasalléen sameie Hagehuset er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr

SP4479090. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må

forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5.

Gotaasalléen sameie Hagehuset bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller

myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har videreført mål og tiltak som forrige styre etablerte. Herunder vernerunde på bygg og garasjeanlegg m.m.

• HMS

• Risikovurdering

• Dokument for rømningsveier i bygget

• Branninstruks står jevnlig på styretavla

• Hendelses- og avviksrapporteringssystem

• Egen el kontroll i henhold til internkontrollforskriftens krav gjennomført.

• Vaktmester går i snitt 3 runder pr måned. Kontrollerer fellesområder, rømningsveier, lys, skilting, låser, orden, tekniske anlegg, heiser etc.

• Egen serviceavtale for heisene, inngått med Kone og gjennomført for 2024.

• Vaktmester rydder snø, strør etc. i vinterhalvåret

Informasjon til beboere gjøres via styretavla. Viktige saker sendes i tillegg til alle

på mail.

Styrets arbeid og generell informasjon

Den økonomiske situasjonen i Hagehuset er fortsatt god. Siste år ga igjen et godt overskudd på tross av en relativt stor utbetaling av a konto beløp vann til beboerne.

Selve avviklingen av a konto belastning på vann har dessverre tatt mye lengre tid enn hva både beboere og styret er fornøyde med, men Styret har nå blitt lovet av USBL at månedlig belastning skal være på plass fra og med 2. kvartal 2026. Månedlig avregning vil da være i tråd med reelt forbruk.

Generelt har vi en god likvid situasjon, samtidig som vi har fått bygget opp en god

reserve til fremtidig vedlikehold. Sameiet må allikevel innhente finansiering i forbindelse med malearbeidet som skal utføres. Prosessen og planleggingen i forhold til dette er så å si ferdigstilt og i tråd med målsettingen om oppstart våren 2026. Egen orientering vil bli gitt i eget møte i forbindelse med årsmøtet.

Ordningen med bruk av styretavlene/infotavlene som informasjonskanal til beboere er

videreført. Arbeidsbelastningen hos styret har vært noe økende, og spesielt utleieenheter har skapt en del ekstra oppfølging og arbeid i tillegg til maleprosjektet.

Garasjesameiet og Realsameiet har fra og med august 2024 vært etablert som egne styrer. Styrelederververvet har det siste årene ligget under Torghuset. Resterende styreverv ligger på medlemmer fra styrene i Torghuset og Hagehuset. Det er per tiden 2 medlemmer fra Hagehuset som besitter styreplasser i Garasje- og Realsameiet.

Det er generelt meget godt samarbeidsklima og god dialog mellom alle styrene i Gotaasallèen.

Inngåtte serviceavtaler er fulgt opp, og de fungerer godt. Det er etablert en avtale

som vil gjelde for kontroll av varmtvannssystemet i hver leilighet. Rørteft har hatt i oppdrag å gå gjennom alle leilighetene og kontrollere varmeskapene som styrer gulvarmen og varmtvannet i leilighetene våre. Kostnaden for denne jobben er innbakt i fellesutgiftene. Det har dog vært store utfordringer med enkelte boenheter som ikke har fått gjennomført alle målinger da de ikke har gjort leiligheten tilgjengelig. Dette er

beklagelig, og eiere vil nå belastes påløpte ekstrakostnader i forbindelse med dette.

Vask av fellesområder utføres på en tilfredsstillende måte. Det samme gjelder skifte av matter i

fellesområder, ved inngangene våre. Ny avtale om vask inkl. en ekstra vask gjennom vinterhalvåret har sett ut til å fungere etter hensikten.

Styret har ellers jobbet med klargjøring og beplantning av tomtegrenser og beplantning generelt på uteområdene da det har vært behov for en viss «opprenskning» i visse deler. I tillegg har noen beboere på eget initiativ bidratt med diverse luking og rydding, og det har ført til at vi har fått et flott og hyggelig uteområde. Vedlikeholds ordning som ble gjennomgått i 2025 vil bli videreført inn i 2026.

På generelt grunnlag er feil og mangler fulgt opp mot Solid, og det er p.t. ingen større og kjente saker som står som uløst.

Vaktmesteravtalen som ble gjennomgått i 2024 med redusert pris videreføres. Styret mottar regelmessige rapporter (min 3 ganger pr mnd) på nødvendige sjekkpunkter og dette fungerer p.t. tilfredsstillende.

Registrering av brukere av garasjeporten har frem vært håndtert av Styret, og dette vil også fortsette ift nye brukere. Parqio appen vil dog gi den enkelte bruker anledning til å gi tilgang til andre (eks barn og andre venner el familiemedlemmer). Det oppfordres dog til at alle med tilgang må være sitt ansvar bevisst slik at vi ikke har flere uvedkommende besøk i garasjen enn det som er nødvendig.

Det ble senhøsten 2023 innført avgiftsbelagt gjesteparkering. Det er fortsatt bra med kapasitet på våre gjesteplasser, og man har fått bort feilparkering og misbruk av

gjesteplassene. Avgiften som betales gir et lite overskudd hver måned, som bla benyttes

til å dekke opp for deler av videoovervåkninga i garasjen. Ordningen styres og forvaltes

av Garasjesameiet. Det er nå mulig å også benytte EsyPark app for betaling. Egen informasjon om dette er lagt ut på infoskjermer. Det er også kommet på plass løsning for nett-tilgang nede i garasjeområdet, og plakat med brukernavn og passord er hengt opp nede ved gjesteparkeringen.

Det har dessverre vært noen uheldige episoder som har involvert leietakere. Styret har derfor sendt ut en presisering til alle utleiere, og gjort oppmerksom på at alle leietakere skal godkjennes av styret. Dette fungerer noenlunde etter hensikten, men visse hendelser har det vært. Noen leieforhold går dessverre ikke som forventet, og styret har blitt involvert i dette. Viktig å presisere at Styret i seg selv har begrensede fullmakter i forhold til utkastelser o.l. Leietaker må i så fall da være til stor sjenanse for øvrige naboer.

Ved påsketider 2024 ble det satt opp videoovervåkning av alle tre inngangene våre på nivå 1.

Det betyr at inngangsdørene, nødutganger og område ved postkassene nå er

videoovervåket. Dette må sees i sammenheng med videoovervåkningen som er innført i

Torghuset og i Garasje- og Realsameiet. Totalt sett skal det nå ikke være mulig å ta seg ut

eller inn i Hagehuset, Torghuset, bodområdene, sykkelparking eller i garasjen

uten å bli fanget opp av minst et kamera. Allikevel har det vært noen blindsoner i garasjen, og det har dessverre vært gjennomført lovbrudd som ikke har blitt fanget på

film. Manglende dekning er nå utbedret og vi håper å unngå lignende episoder for fremtiden.

Det er gjort avregninger av a konto varmtvann og foretatt utbetalinger til alle beboere. Dette har vært en lang og komplisert prosess som styret har brukt veldig mye tid på sammen med USBL, ISTA og Stor Oslo m.fl. Automatisk avlesning av varmtvann er nå innført for alle boenheter. ISTA har montert nødvendig utstyr i sommer og høst, så anlegget er nå klart for en automatisk avlesning.

Som tidligere orientert om, så ligger det en tinglysning som gir Stor Oslo Eiendom en mulighet for å utvide vår parkeringskjeller med 60 plasser når neste byggetrinn kalt K2 blir iverksatt. For tiden er det ukjent når dette byggetrinnet kommer i gang. Styret i Torghuset og Hagehuset tidligere kjørt egne prosesser rundt denne saken, hvor det ble konkludert med at man ikke hadde klagerett, men allikevel noe uklart. Det er uansett konkludert med at det lite formålstjenlig å gå videre med saken.

Førstehjelpskofferter (liten utgave) finnes i garasjen, sykkelrommet og i

verkstedsrommet.

I forbindelse med utbedring av området foran Herredshuset har det blitt gjort noen mindre justeringer ved gangveien vår ved det gamle bankbygget. Prosjektet skulle etter planen være ferdigstilt til sommeren 2025, men grunnet ulike årsaker så må steinen tas opp igjen og legges på nytt. Dette har en naturlig påvirkning av vårt nærområde, men Styret bekjent så skal dette nå ferdigstilles før sommeren

4 lave lysstolper har blitt flyttet slik at de står i linje med de øvrige vi har langs

gangveien vår, dette har blitt dekket av Stor Oslo Eiendom. Ellers er andre lyktestolper bak bankbygget flyttet, i tillegg til hekker og beplantning. Mye av årsaken til dette er også å få en tydeligere avmerking av tomtegrensene og en noe mere naturlig plassering av beplantning. Øvrige kostnader vi blir påført i forbindelse med området foran Herredsgården og med Bankbygget vil tas av utbygger.

Skadedyrkontroll:

Anticimex er engasjert for å håndtere rotteproblemer i Hagehuset, som skyldtes manglende sperrer på hjørnekassene. Reklamasjon ble også her sendt til Solid for utbedring av bygget og fremtidig sikring

Styret i Hagehuset er også sterkt delaktig i saker i Real- og Garasjesameiene.
Oppsummering av gjennomførte saker og tiltak:

1. Vedlikehold av hagen:

Avtale med Nordby Maskin gjeldende vedlikehold av uteområdene er på plass

2. Garasjeport og hurtigport:

Reklamasjon på garasjeporten og oppfølging av leverandørens forsinkelser har vært tidkrevende.
Avtale med Industriporter for service og vedlikehold er på plass, samt ny hurtigport montert og i gang, dog en periode uten denne før og etter jul grunnet en ødelagt.
Forbedret merking av plasser i nederste etg. Ved gjesteparkering

3. Skade på garasjevegg:

Søppelbilen rygget inn i garasjeveggen og det ble skade på hjørnet inn mot garasjeport. Dette har dessverre vært en langvarig sak, men saken er i teorien løst, men man må vente til det blir varmere i været før det blir endelig utbedret.
4. Grenseavklaring ved salg av bankbygget:

Avklart hvor vår tomtegrense slutter ved bankbygget. (Ny vareleveringsvei langs bygget har kommet. På riktig side av grensen)
Styret har vært involvert i å sikre at nødvendige pullerter flyttes i forbindelse med utbedringene av bankbygget. I tillegg er hekk og beplantning flyttet for å understreke grensene og skape et hyggeligere bomiljø.

5. Belysning langs gangveien:

Utfordringer med at lyset har konstant vært enten av eller på. Dette er en sak som trekker ut i tid, og det virker som et problem som kommer tilbake etter at det tilsynelatende har vært løst. Gardermoen Elektro følges opp av styret.

6. Rengjøring av moloker:

En avtale med Strømberg er inngått for å vaske molokene (Søppelcontainere) en gang per år i sommerhalvåret. Dette for å unngå dårlig lukt.

7. Brøyting og snørydding:

Fungerer etter hensikten etter at ny avtale ble tegnet

8. Strømleverandør:

Vi har byttet strømleverandør for å redusere utgiftene til fellesområdene. Temperatur i garasjen/boder er satt til 13 grader vinterstid for å spare energi.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2026

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier:**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig):**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 18.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gotaasalléen sameie Hagehuset onsdag 18.03.2026 kl. 19:00 - Herredshuset, Peisestua.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sihana Ganiqi

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Randi Lersveen.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:18

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:18

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

# 3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

# 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 160.000- ble godkjent

# 5. Andre saker

## 5.1 Svakt vanntrykk

Vi har et svakt vanntrykk i våre leiligheter. Vi har sendt inn klager på dette. Vanntrykket er kontrollert av utbygger, men reaksjonen har vært at «Det er svakt trykk, men i de høyere etasjene vil trykket alltid bli noe redusert».

Vi er kjent med at flere i huset har meldt inn tilsvarende problem, men har ingen oversikt over hvem, og hvor mange. Ei heller hva som er blitt eventuelle reaksjoner.

Petter Kristoffersen, Audun Haug og Roy Brendengen.

**Vedtak:**
**Alternativ 3** Årsmøtet ber styret ta saken videre på vegne av alle berørte beboere ble enstemmig vedtatt.

Antall stemmer for:18

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:0

## 5.2 Overgang til månedlig forbruksfakturering

Det er bekreftet av Ista at Gotaasalléen Sameie Hagehuset vil igangsette prosessen med overgang til månedlig forbruksfakturering i løpet av andre kvartal.

**Vedtak:**
Sak til orientering.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Det skal velges inn en ny styreleder for 2 år.

**Vedtak:**

Valgt ble: Thomas Velde som styreleder for 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Thomas Velde er på valg som styremedlem og stiller ikke til gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Rune Tunhøvd for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Odd Martin Lillerud er på valg og stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Odd Martin Lillerud for år.

# Protokoll for Gotaasalléen sameie Hagehuset

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Sihana Ganiqi (sign.) | 23.03.2026 |
| Sekretær | Sihana Ganiqi (sign.) | 23.03.2026 |
| Protokollvitne | Randi Lersveen (sign.) | 19.03.2026 |



**INNKALLING 2025**

# Gotaasalléen sameie Hagehuset

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Herredshuset - Jessheim

# Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

## Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

# Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Gotaasalléen sameie Hagehuset

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Herredshuset - Jessheim

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Varmtvannsforbruk
- 5.2 Synlig mellomrom/avstand parkettgulv
- 5.3 Beising

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er kr 130.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Samme honorar som ble vedtatt i 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 130.000,- godkjennes.

## 5. Andre saker

### 5.1 Varmtvannsforbruk

Gerda L. Tunhøvd, leilighet B801

Vi har i lang tid betalt a-kontobeløp for varmtvann, og i høst gått over til lesere i vannskapene våre, noe som skal gjøre at vi heretter betaler riktig beløp for det varmtvannet vi bruker. Hva skjer med det varmtvannet som benyttes i fellesområder, garasjen etc., hvem og hvordan blir dette betalt. Hva blir prosessen videre her.

Det har kommet veldig lite info rundt dette, det kom plutselig noen penger fra USBL, og etter at en del spørsmål fra beboere til styret, kom det noe info på tavlene i gangen. Forventer en skikkelig gjennomgang av forholdet på generalforsamlingen, og at vi får en bekreftelse på at man nå er ajour og at det ikke plutselig kommer en faktura til oss beboere for varmtvann for fellesområder etc. Forventer at det er tatt høyde for dette før man utbetalte overskytende av det som er innbetalt over a-konto, for det skulle jo dekke varmtvann i leiligheten og for vår andel av fellesområder.

**Forslag til vedtak:** Til orientering. En god orientering fra styret angående hva har skjedd i varmtvann-saken, hva er dagens status og hva skjer videre i nær tid og de kommende årene. At det gis en bekreftelse på at man er ajour og at det ikke vil komme krav om innbetalinger for varmtvann i perioden fra vi flyttet inn og frem til dagens dato.

## 5.2 Synlig mellomrom/avstand parkettgulv

Sak innsendt av Kambiz Zakaria.

Hver vinter opplever jeg at parketten i leiligheten krymper, noe som resulterer i en synlig avstand mellom parketten og listene, slik at betongen under blir eksponert. Jeg har tidligere vært i kontakt med Solid angående dette, men de har informert meg om at det er normalt at parkett krymper, og at det kan oppstå synlige mellomrom.

Er det andre som har erfart det samme? Jeg er klar over at luftfuktighet i leiligheten samt utetemperaturen kan påvirke dette, men er det vanlig at krympingen resulterer i såpass synlige åpninger?

Jeg forstår at parkett er et levende materiale som påvirkes av temperatur- og fuktighetsendringer, men burde ikke dette være kalkulert i utgangspunktet, slik at det ikke oppstår synlige mellomrom selv om parketten krymper? I tillegg ser det ut til at noen av parkettbordene er kuttet skjevt, noe som forsterker det visuelle inntrykket av avstanden.

**Forslag til vedtak:** Skal beboere gå sammen mot Solid vedr. utfordringer med parkett?

For:

Imot:

Blank:

**Styrets innstilling:** Reklamasjoner mot utbygger må gjøres direkte fra seksjonseiere til utbygger. Styrets anbefaling her er at de som opplever denne utfordringen melder dette direkte til utbygger for sine seksjoner. Det er et fint forslag, dog fungerer lovverket slik at den som er eier må reklamere. Det er også viktig å reklamere omgående på saker man tror er en mangel, slik at man holder seg innenfor rimelig tid. Styret anbefaler at saken ikke blir vedtatt.

## 5.3 Beising

Rune Tunhøvd leilighet B801

Vi er gjort kjent med at det vil være behov for å beise huset forholdsvis kort tid etter innflytting. På tidligere generalforsamlinger er det presentert at det er satt av penger til dette, og at man vil komme tilbake for tidspunkt og gjennomføring. Dette er en omfattende operasjon, og styret vil normalt å ha hjelp for ekstern bistand for å gjennomføre et så stort prosjekt.

Det besluttes å gå sammen med Torghuset og gjennomføre en anbudsrunde i 2026, med gjennomføring av beising våren 2027. Det innhentes anbud fra USBL for at de skal støtte i prosessen. Anbud for selve maler-jobben og kostnad for hjelp fra USBL legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, for en beslutning på hvordan og hvor mye midler som skal benyttes til dette formålet, alternativt om det må skaffes ekstern finansiering eller om det vil påvirke den månedlige felleskostnaden pr leilighet.

**Forslag til vedtak:** Det besluttes å gå sammen med Torghuset og gjennomføre en anbudsrunde i 2026, med gjennomføring av beising våren 2027. Det innhentes anbud fra USBL for at de skal støtte i prosessen. Anbud for selve maler-jobben og kostnad for hjelp fra USBL legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, for en beslutning på hvordan og hvor mye midler som skal benyttes til dette formålet, alternativt om det må skaffes ekstern finansiering eller om det vil påvirke den

månedlige felleskostnaden pr leilighet.

For:

Imot:

Blank:

**Styrets innstilling:** Det er inn under styrets styringsrett å beslutte at det skal males da det går inn under vanlig drift og vedlikehold. Styret arbeider med en plan for maling allerede. En avvisning på denne saken, vil ikke innskrenke styrets rett til å beslutte at det skal males da dette er inn under styrets vedlikeholdsplikt, men det er så klart styrets interesse å involvere beboere i hvordan dette skal bekostes og vi ønsker å høre beboernes innspill til organisering med Torghuset.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Oddgeir Fiksdalstrand
Styremedlem, Thomas Velde
Styremedlem, Gerd Sylvi R Hertzenberg
Varamedlem, Rune Tunhøvd

Valgkomiteens innstilling blir presentert på årsmøte.

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Gerd Herzenberg er på valg. Det skal velges et styremedlem for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Det velges et styremedlem for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Rune Tunhøvd er på valg. Det skal velges et varamedlem for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Det velges et varamedlem for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er på valg. Det ønskes at det velges en valgkomite, hvis ikke fungerer styret som valgkomite.

**Forslag til vedtak:** Det ønskes at det velges en valgkomite, hvis ikke fungerer styret som valgkomite.

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap** | **1 887 803** | **772 383** |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 797 192 | 1 115 419 |
| **B. Endring arbeidskapital** | **797 192** | **1 115 419** |
| **C. Arbeidskapital** | **2 684 995** | **1 887 803** |
| **Spesifiksjon av arbeidskapital** | | |
| Omløpsmidler | 4 640 847 | 3 142 481 |
| Kortsiktiggjeld | -1 955 852 | -1 254 678 |
| **C Arbeidskapital** | **2 684 995** | **1 887 803** |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Gotaasalléen sameie Hagehuset

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 2 444 820 | 2 408 667 | 2 586 522 | 2 464 316 |
| Leie forretningslokaler | 1 | 0 | 2 380 | 0 | 0 |
| **Sum leieinntekt** | | **2 444 820** | **2 411 047** | **2 586 522** | **2 464 316** |
| **Andre inntekter** | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 40 793 | 109 303 | -2 000 | 0 |
| **Sum annen inntekt** | | **40 793** | **109 303** | **-2 000** | **0** |
| **Sum inntekt** | | **2 485 613** | **2 520 350** | **2 584 522** | **2 464 316** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 18 330 | 11 421 | 12 972 | 18 330 |
| Styrehonorar | 3 | 130 000 | 81 000 | 92 000 | 130 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 0 | 0 | 245 000 | 20 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 1 046 757 | 813 906 | 1 009 656 | 1 255 665 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 51 170 | 27 826 | 29 396 | 52 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 0 | 5 335 | 8 500 | 8 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 142 632 | 135 048 | 538 125 | 548 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 644 | 6 345 | 8 000 | 5 472 |
| Forretningsførerhonorar | | 129 606 | 122 966 | 119 500 | 127 660 |
| Andre honorar | 8 | 29 344 | 30 346 | 40 000 | 27 882 |
| Kontorkostnad | | 0 | 1 099 | 25 000 | 17 100 |
| TV/bredbånd | | 7 892 | 11 860 | 18 468 | 18 468 |
| Forsikringer | | 190 743 | 181 312 | 203 000 | 264 320 |
| Andre kostnader | 9 | 13 635 | 19 408 | 11 000 | 20 168 |
| **Sum kostnad** | | **1 766 752** | **1 447 870** | **2 360 617** | **2 513 065** |
| **Driftsresultat** | | **718 861** | **1 072 480** | **223 905** | **-48 749** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 78 331 | 42 939 | 0 | 0 |
| **Netto finansposter** | | **-78 331** | **-42 939** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **797 192** | **1 115 419** | **223 905** | **-48 749** |
| Overført sameiekapital | | 797 192 | 1 115 419 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **797 192** | **1 115 419** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Gotaasalléen sameie Hagehuset

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 12 669 |
| Kundefordringer | | 314 377 | 0 |
| Kostnader til avregning | | 912 089 | 1 160 148 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 462 052 | 22 721 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 145 600 | 124 576 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 2 806 729 | 1 822 366 |
| **Sum omløpsmidler** | | **4 640 847** | **3 142 481** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 640 847** | **3 142 481** |

# Balanse 2024 Gotaasalléen sameie Hagehuset

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 2 684 995 | 1 887 803 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **2 684 995** | **1 887 803** |
| **Sum egenkapital** | **10** | **2 684 995** | **1 887 803** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 1 530 063 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 317 665 | 287 888 |
| A konto til avregning | | 0 | 966 790 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 108 124 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 955 852** | **1 254 678** |
| **Sum gjeld** | | **1 955 852** | **1 254 678** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 640 847** | **3 142 481** |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Oddgeir Fiksdalstrand<br>Styreleder | Thomas Velde<br>Styremedlem | Gerd Sylvi R Hertzenberg<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 81 boligseksjoner.
Eiendommen er oppført på g.nr. 135, b.nr 935 i Ullensaker Kommune. Eiertomt på 2297,60 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenr SP4479090.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og varmtvann. Kaldtvann blir avregnet fra 1.juli 2024.
Eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 211 672 | 2 110 272 |
| 3609 Felleskostnader parkeringsplass | 214 680 | 203 250 |
| 3610 Sameieinnbetalinger | 0 | 76 677 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 18 468 | 18 468 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 0 | 2 380 |
| **Sum** | **2 444 820** | **2 411 047** |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3957 Nøkkelsalg | 1 250 | 1 900 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 39 543 | 0 |
| 3999 Andre inntekter | 0 | 107 403 |
| **Sum** | **40 793** | **109 303** |

Konto 3990 gjelder forbruk kaldtvann2024

## Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 18 330 | 11 421 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 130 000 | 81 000 |
| **Sum** | **148 330** | **92 421** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

## Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 0 | 50 627 |
| 6341 Brannalarm | 4 297 | 4 789 |
| 6361 Fast renhold | 108 426 | 99 205 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 23 400 | 0 |
| 6364 Matteleie | 21 717 | 5 918 |
| 6390 Andre driftskostnader | 838 004 | 645 520 |
| 6392 Containerleie/tømming | 0 | 2 545 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 50 913 | 5 302 |
| **Sum** | **1 046 757** | **813 906** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 42 456 | 21 888 |
| 6420 Lisens Bevar HMS | 8 714 | 5 938 |
| **Sum** | **51 170** | **27 826** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 1 894 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 3 441 |
| **Sum** | **0** | **5 335** |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6603 Vedlikehold elektro | 0 | 5 550 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 112 893 | 81 248 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 1 206 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 6 238 | 6 238 |
| 6630 Egenandel forsikring | 3 000 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 20 501 | 40 806 |
| **Sum** | **142 632** | **135 048** |

## Note 8 - Andre honorarer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 13 219 | 2 570 |
| 6720 Juridisk honorar | 16 125 | 0 |
| 6790 Andre Fremmede Tjenester | 0 | 27 776 |
| **Sum** | **29 344** | **30 346** |

## Note 9 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 0 | 8 100 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 9 720 | 7 300 |
| 7770 Betalingskostnader | 977 | 1 005 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 0 | 1 983 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 688 | 1 020 |
| 7790 Andre kostnader | 250 | 0 |
| **Sum** | **13 635** | **19 408** |

## Note 10 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 1 887 803 | 797 192 | 2 684 995 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **1 887 803** | **797 192** | **2 684 995** |
| **Sum egenkapital** | **1 887 803** | **797 192** | **2 684 995** |

Resultat og balanse med noter for Gotaasalléen sameie Hagehuset.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Gotaasalléen sameie Hagehuset**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Oddgeir Fiksdalstrand (sign.) | 09.03.2025 |
| Styremedlem | Thomas Velde (sign.) | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Gerd Sylvi R Hertzenberg (sign.) | 07.03.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Gotaasalléen Sameie Hagehuset

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gotaasalléen Sameie Hagehuset som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 0GVZT-OH5GV-IVIFE-EC7G4-UDCWF-3TSEN

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: 0GVZT-OH5GV-IVIFE-EC7G4-UDCWF-3T5EN

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

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

**Nyberg, Daniel Walstad**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-10 13:48:30 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 0GVZT-OH5GV-IVIFE-EC7G4-UDCWF-3TSEN*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Gotaasalléen sameie Hagehuset

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Oddgeir Fiksdalstrand
Styremedlem, Thomas Velde
Styremedlem, Gerd Sylvi R Hertzenberg
Varamedlem, Rune Tunhøvd

Styret i Gotaasalléen sameie Hagehuset består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Gotaasalléen sameie Hagehuset er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Gotaasalléen sameie Hagehuset ligger i Ullensaker kommune, og har organisasjonsnummer 929587669

Gotaasalléen sameie Hagehuset består av 81 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Gotaasalléen sameie Hagehuset er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4479090. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Gotaasalléen sameie Hagehuset bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har videreført mål og tiltak som forrige styre etablerte. Herunder vernerunde på bygg og garasjeanlegg m.m.

- HMS
- Risikovurdering
- Dokumentet for rømningsveier i bygget
- Branninstruks står jevnlig på styretavla
- Hendelses- og avviksrapporteringssystem

• Egen el kontroll i henhold til internkontrollforskriftens krav gjennomført.

• Vaktmester går i snitt 3 runder pr måned. Kontrollerer fellesområder, rømningsveier, lys, skilting, låser, orden, tekniske anlegg, heiser etc.

• Egen serviceavtale for heisene, inngått med Kone og gjennomført for 2024.

• Vaktmester rydder snø, strør etc. i vinterhalvåret

Informasjon til beboere gjøres via styretavla. Viktige saker sendes i tillegg til alle på mail.

## Styrets arbeid og generell informasjon

Den økonomiske situasjonen i Hagehuset er fortsatt å anse som god. Siste år ga igjen et godt overskudd på tross av en relativt stor utbetaling av a konto beløp vann til beboerne. Dette gjør at vi har en god likvid situasjon, samtidig som vi har fått bygget opp en god reserve til fremtidig vedlikehold.

Prosessen og planleggingen i forhold til maling av bygget har så smått startet, og foreløpig målsetting er oppstart på vårparten 2027. Tas opp som egen sak på årsmøtet.

Ordningen med bruk av styretavlene/infotavlene som informasjonskanal til beboere er videreført. Etter hektiske år har arbeidsbelastningen på styret begynt å normalisere seg selv om det er nok å drive med. Det skyldes også at garasjesameiet- og realsameiet fra og med august 2024 ble etablert som egne styrer. Styrelederververvet har det siste året ligget under Torghuset og styret i garasje- og realsameiet kommer fra styrene i Torghuset og Hagehuset.

Det er meget god dialog og godt samarbeide mellom alle styrene i Gotaasallèen.

Inngåtte serviceavtaler er fulgt opp, og de fungerer godt. Det er etablert en avtale som vil gjelde for kontroll av varmtvannssystemet i hver leilighet. Rørteft har gått gjennom alle leilighetene og kontrollert varmeskapene som styrer gulvarmen og varmtvannet i leilighetene våre. Kostnaden for denne jobben er innbakt i fellesutgiftene.

Vask av fellesområder utføres på en tilfredsstillende måte. Det samme gjelder skifte av matter i fellesområder, ved inngangene våre. Det er dog inngått ny og forbedret avtale om vask. Etter en «benchmark» av avtalen vår, fikk vi inkludert en ekstra vask i uken gjennom vinterhalvåret. Dette til samme pris som en vask i uken.

Flere av våre beboere har vært med på å beplante og stelle i stand kassene som står oppe over garasjeinnkjøringa. Det har ført til at vi har fått et flott og hyggelig uteområde. Vedlikeholds ordning vil bli videreført inn i 2025 med noen små justeringer. Målet er å få ryddet litt opp i beplantningen slik at vedlikeholdet skal være enklere og mere kostnadseffektivt.

På generelt grunnlag er feil og mangler fulgt opp mot Solid, og det er p.t. ingen større saker som står som uløst.

Vaktmesteravtalen ble gjennomgått i 2024, og prisen ble da redusert, men kvalitet og omfang i avtalen er beholdt. Styret mottar regelmessige rapporter (min 3 ganger pr mnd) på nødvendige sjekkpunkter og dette fungerer p.t. tilfredsstillende.

Registrering av brukere av garasjeporten har frem til nå vært håndtert av Styret i Hagehuset, men denne jobben vil nå bli overført til styret i Garasjesameiet for å bedre kontrollen på dette og at ansvaret skal ligge der det naturlig hører hjemme. Det jobbes også med en forenklet administrasjonsløsning for styring av tilganger etc.

Det ble senhøsten 2023 innført avgiftsbelagt gjesteparkering. Det har ført til at det nå er bra kapasitet på våre gjesteplasser, og man har fått bort feilparkering og misbruk av gjesteplassene. Avgiften som betales gir et lite overskudd hver måned, som bla benyttes til å dekke opp for deler av videoovervåkninga i garasjen. Ordningen styres og forvaltes av garasjesameiet. Det har dog vært noen endringer i forhold til betalingen, men det er nå mulig å også benytte EsyPark app for betaling. Egen informasjon om dette er lagt ut på infoskjermer.

Det har dessverre vært noen uheldige episoder som har involvert leietakere. Styret har derfor sendt ut en presisering til alle utleiere, og gjort oppmerksom på at alle leietakere skal godkjennes av styret. Dette ser foreløpig ut til å fungere etter hensikten. I alle fall på det Styret har blitt gjort kjent med av utskiftinger. Noen leieforhold går dessverre ikke som forventet, og styret har blitt involvert i dette. Viktig å presisere at Styret i seg selv

har begrensede fullmakter i forhold til utkastelser o.l. Leietaker må i så fall da være til stor sjenanse for øvrige naboer.

Oversikten over beboere/leiligheter som står ved våre innganger har blitt oppdatert 2 ganger så langt det siste året. Styret vurderer fortløpende hyppighet på oppdateringer etter som ønsker formidles.

Styret har installert lås på ståldørene inn til fire av våre bodområder på nivå 0. Nå har alle bodene samme kvalitet på sikringen av området. Nå må man gjennom en ytre skallsikring på port og inngangsdører, deretter en indre skallsikring inn til bodområdene og til slutt den enkeltes egne låste bod-dør. Det betyr at bodene nå er sikret med tre nivåer. I tillegg dekkes alle inngangene til bodområdene av videoovervåkning. Dog en del tilfeller hvor man lar dør inn til bodområdene bli stående åpne. Viktig at alle lukker døren etter seg.

Ved påsketider 2024 ble det satt opp videoovervåkning av alle tre inngangene våre på nivå 1. Det betyr at inngangsdørene, nødutganger og område ved postkassene nå er videoovervåket. Dette må sees i sammenheng med videoovervåkningen som er innført i Torghuset og i garasje- og realsameiet. Totalt sett skal det nå ikke være mulig å ta seg ut eller inn i Hagehuset, Torghuset, bodområdene, sykkelparkingsrommet eller i garasjen uten å bli fanget opp av minst et kamera. Allikevel gjøres det en vurdering av Styrene i forhold til enda bedre dekning av selve parkeringsområdene, da det fortsatt er noen «blindsoner». Det har dessverre blitt gjennomført lovbrudd som ikke kamera har greidd å fange opp, og det håpes at dette kan unngås for fremtiden.

Det er gjort avregninger av a konto varmtvann og foretatt utbetalinger til alle beboere. Dette har vært en lang og komplisert prosess som styret har brukt veldig mye tid på sammen med USBL, ISTA og Stor Oslo m.fl. Automatisk avlesning av varmtvann er nå innført for alle boenheter. ISTA har montert nødvendig utstyr i sommer og høst, så anlegget er nå klart for en automatisk avlesning. Cecilie fra Usbl vil redegjøre mer for løsningen samt status under Årsmøtet.

Som forrige styre har orientert om under tidligere beboermøter og på forrige årsmøte, så ligger det en tinglysning som gir Stor Oslo Eiendom en mulighet for å utvide vår parkeringskjeller med 60 plasser når neste byggetrinn kalt K2 blir iverksatt. For tiden er det ukjent når dette byggetrinnet kommer i gang. Styret i Torghuset har hatt en gjennomgang av saken, hvor det ble konkludert med at man ikke hadde klagerett. Hagehuset har deretter hatt en ny selvstendig vurdering hos advokat, hvor konklusjonen etter vår mening er så uklar at det er lite formålstjenlig å gå videre med saken. Styret har derfor på dette tidspunkt valgt å avslutte saken. Det er dog gjort et fremstøt mot utbygger og det jobbes for å få på plass en avtale om deling av kostnader på port og evt. øvrige felles bruksområder.

Førstehjelpskofferter (liten utgave) finnes i garasjen, sykkelrommet og i verkstedsrommet.

Det vil i forbindelse med utbedring av området foran Herredshuset bli gjort noen mindre justeringer ved gangveien vår ved det gamle bankbygget. Tidspunkter flyttes av kommunen til stadighet, men siste opplysninger tilsier at de planlegger å utføre dette i løpet av 2025.

4 lave lysstolper blir flyttet slik at de står i linje med de øvrige vi har langs gangveien vår, dette dekkes av Stor Oslo Eiendom. Gangveien blir litt smalere ved kjellernedgangen til det gamle bankbygget, da det skal lages et påbygg her for heis for funksjonshemmende. Nødvendige tilpasninger av gangveien gjøres av eier av det gamle bankbygget.

Styret i Hagehuset er også sterkt delaktig i saker i Real- og Garasjesameiene. Oppsummering av gjennomførte saker og tiltak:

1. Vedlikehold av hagen:

Avtale med Nordby Maskin gjeldende vedlikehold av uteområdene er på plass

2. Garasjeport og hurtigport:

Reklamasjon på garasjeporten og oppfølging av leverandørens forsinkelser har vært tidkrevende. Et godt samarbeid med Solid har hjulpet på, og der jobbes nå med en avtale med Industriporter og adgangsløsninger til garasjeanlegget.
Et nytt system for registrering og åpning av garasjeporter ved gjenkjenning av bilnummer er i ferd med å implementeres, og løsningen forventes å være på plass innen april 2025.

3. Skade på garasjevegg:

Søppelbilen rygget inn i garasjeveggen og det ble skade på hjørnet inn mot garasjeport. Utbedring har vært vanskelig på grunn av feil fargekode og materialvalg, men skal nå se OK ut.

4. Grenseavklaring ved salg av bankbygget:

Styret har vært involvert i å sikre at nødvendige pullerter flyttes i forbindelse med utbedringene av bankbygget.

5. Belysning langs gangveien:

Store utfordringer med at lyset har vært enten av eller på. Siste informasjon på dette fra Gardermoen Elektro er dette nå skal være løst.

6. Reklamasjon på snøsmelteanlegg:

Snøsmeltanlegget ble slått av i januar 2025 etter høye kostnader relatert til vannbåren varme. Mange sameier har valgt å slå av denne funksjonen.

7. Rengjøring av moloker:

En avtale med Strømberg er inngått for å vaske molokene (Søppelcontainere) en gang per år i sommerhalvåret. Dette for å unngå dårlig lukt.

8. Skadedyrkontroll:

Anticimex ble engasjert for å håndtere rotteproblemer i Hagehuset, som skyldtes manglende sperrer på hjørnekassene. Reklamasjon ble også her sendt til Solid for utbedring av bygget og fremtidig sikring.

10. Brøyting og snørydding:

Etter at USBL glemte å inngå en avtale med ny entreprenør, er dette nå ordnet, og ny løsning for brøyting er på plass til neste vinterperiode.

12. Ventilasjonsavtale:

Styret har fulgt opp avtalen med ventilasjonsfirmaet for å redusere støv i fellesområdene. Det ser ut til at hyppigere bytte av filtre vil være nødvendig. Dette i tillegg til hyppigere vask av kjørevei i garasjen.

13. Strømleverandør:

Vi har byttet strømleverandør for å redusere utgiftene til fellesområdene. Temperatur i garasjen/boder er satt til 13 grader vinterstid for å spare energi.

14. Kamerasystem i garasjen:

Styreleder har hatt møte med Stor Oslo om kostnadsdeling på kamera og vedlikehold i garasjen, ettersom de har tinglyst rett til gjennomkjøring ved utbygging av prosjekt K2.

15. Høringsnotat til Ullensaker kommune:

Styrene i Torghuset og Hagehuset har samarbeidet om innsendelse av tilsvar på høringsnotatet vedrørende K2-området. Kommunen opprettholdt sitt vedtak etter anke, og saken ble oversendt til Stadsforvalteren, som ga kommunen medhold.

16. Vannbåren varme og kalde vannmålere:

Styrene har koordinert installasjonen av vannmålere og jobbet med leverandøren RørTeft for å få avklart spørsmål rundt avregning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

**REGISTRERING OG FULLMAKT**

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

**Eier**

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

**Mottaker av fullmakt (fullmektig)**

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Gotaasalléen sameie Hagehuset mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Herredshuset - Jessheim.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Cecilie Benedicte Bergsløkken

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Oddgeir Fiksdalstrand

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 17

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 18

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar er kr 130.000,- og gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Samme honorar som ble vedtatt i 2024.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr.130.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Varmtvannsforbruk

Gerda L. Tunhøvd, leilighet B801

Vi har i lang tid betalt a-kontobeløp for varmtvann, og i høst gått over til lesere i vannskapene våre, noe som skal gjøre at vi heretter betaler riktig beløp for det varmtvannet vi bruker. Hva skjer med det varmtvannet som benyttes i fellesområder, garasjen etc., hvem og hvordan blir dette betalt. Hva blir prosessen videre her.

Det har kommet veldig lite info rundt dette, det kom plutselig noen penger fra USBL, og etter at en del spørsmål fra beboere til styret, kom det noe info på tavlene i gangen. Forventer en skikkelig gjennomgang av forholdet på generalforsamlingen, og at vi får en bekreftelse på at man nå er ajour og at det ikke plutselig kommer en faktura til oss beboere for varmtvann for fellesområder etc. Forventer at det er tatt høyde for dette før man utbetalte overskytende av det som er innbetalt over a-konto, for det skulle jo dekke varmtvann i leiligheten og for vår andel av fellesområder.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 5.2 Synlig mellomrom/avstand parkettgulv

Sak innsendt av Kambiz Zakaria.

Hver vinter opplever jeg at parketten i leiligheten krymper, noe som resulterer i en synlig avstand mellom parketten og listene, slik at betongen under blir eksponert. Jeg har tidligere vært i kontakt med Solid angående dette, men de har informert meg om at det er normalt at parkett krymper, og at det kan oppstå synlige mellomrom.

Er det andre som har erfart det samme? Jeg er klar over at luftfuktighet i leiligheten samt utetemperaturen kan påvirke dette, men er det vanlig at krympingen resulterer i såpass synlige åpninger?

Jeg forstår at parkett er et levende materiale som påvirkes av temperatur- og fuktighetsendringer, men burde ikke dette være kalkulert i utgangspunktet, slik at det ikke

oppstår synlige mellomrom selv om parketten krymper? I tillegg ser det ut til at noen av parkettbordene er kuttet skjevt, noe som forsterker det visuelle inntrykket av avstanden.

**Vedtak:**
Ikke vedtatt.

Protokollførsel: Styret vil undersøke om uavhengig part kan ta en kontroll/vurdering på om denne mangelen er "normal".

### 5.3 Beising
Rune Tunhøvd leilighet B801

Vi er gjort kjent med at det vil være behov for å beise huset forholdsvis kort tid etter innflytting. På tidligere generalforsamlinger er det presentert at det er satt av penger til dette, og at man vil komme tilbake for tidspunkt og gjennomføring. Dette er en omfattende operasjon, og styret vil normalt å ha hjelp for ekstern bistand for å gjennomføre et så stort prosjekt.

Det besluttes å gå sammen med Torghuset og gjennomføre en anbudsrunde i 2026, med gjennomføring av beising våren 2027. Det innhentes anbud fra USBL for at de skal støtte i prosessen. Anbud for selve maler-jobben og kostnad for hjelp fra USBL legges frem for ekstraordinær generalforsamling høsten 2025, for en beslutning på hvordan og hvor mye midler som skal benyttes til dette formålet, alternativt om det må skaffes ekstern finansiering eller om det vil påvirke den månedlige felleskostnaden pr leilighet.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret
Gerd Herzenberg er på valg. Det skal velges et styremedlem for 2 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Svein Ove Brekke for 2 år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
Rune Tunhøvd er på valg. Det skal velges et varamedlem for 1 år.

**Vedtak:**
Valgt ble: Odd Lillerud for 1 år.

### 6.3 Valg av valgkomite
Valgkomiteen er på valg. Det ønskes at det velges en valgkomite, hvis ikke fungerer styret som valgkomite.

**Vedtak:**
Styret fungerer som valgkomite.

# Protokoll for Gotaasalléen sameie Hagehuset

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Cecilie Benedicte Bergsløkken (sign.) | 09.04.2025 |
| Protokollvitne | Oddgeir Fiksdalstrand (sign.) | 09.04.2025 |

# V E D T E K T E R

**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 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 ferdigstillelse 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 matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives 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. Seksjonseiernes 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) 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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller 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 utskiftning 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-/vaktselskap, ettersynsfirma, kontrollorgan og lignende skal, uten ugrunnet opphold og innen rimelig tid, kunne ha adkomst til seksjonen ved akutt situasjon / nødsituasjon forbundet med heisen i seksjonen. Dette gjelder seksjoner med direkte heisadkomst / privat heisadkomst.

(5) Et sameie som ikke oppfyller 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 seksjonseiernes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 ferdigstillelse 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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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 regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. 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 hå 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.




Hagehuset



# ORDENSREGLER

VERSJON 1.1

11.05.2023

Utgitt av

Styret i sameiet Hagehuset

Godkjent årsmøte 11. mai 2023




# ORDENSREGLER

## Generelt

Ordensreglene for sameiet omfatter bestemmelser om bruken av boligen med tilhørende fellesarealer.

Dette dokumentet inneholder ikke bare plikter og retningslinjer, men er også ment å sikre beboere orden, ryddighet, ro og hygge i hjemmene, for på denne måten å fremme miljø og trivsel for alle som bor i Hagehuset. Reglene skal også være med på å sikre en god estetikk for byggene.

Da en del fellesområder (lekeplass, takterrasse) og garasjeanlegget deles med nabobygget, Tårnhuset, vil ordensreglene som gjelder disse områdene bli koordinert med styret i Tårnhuset, parkeringskjeller og realsameiet. Regelverket for disse områdene vil være utgitt av styret for fellesområder og styret for garasjeanlegget.

## Ansvar for å overholde husordensreglene

Leilighetene og fellesområder må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere, ref. sameiets vedtekt på dette.

Huseier/andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten.

I henhold til kjøpekontraktens pkt. 14, har kjøper rett og plikt til å være medlem av sameiet. Kjøper har plikt til å følge sameiets til enhver tid gjeldene vedtekter. Ordensreglene er å anse som del av sameiets vedtekter, og kommer i tillegg til disse.

Det er huseiers plikt å informere eventuelle leietakere om ordensreglene for sameiet.

I henhold til vedtektenes § 3-2 fastsetter årsmøte ordensregler for eiendommen. Ordensreglene versjon 1.1 ble godkjent på årsmøte 11. mai 2023. Dokumentet består av 11 sider pluss forsiden.

Dette dokumentet er derfor for en formell beslutning for sameiet Hagehuset.

## Klage på brudd på ordensreglene

For at klager over brudd på ordensreglene skal kunne behandles på en forsvarlig måte, må disse sendes skriftlig til styret, via e-post.

**E-postadressen som skal brukes er: gotaasalleenhagehuset@mittusbl.no**

## Alminnelige ordensregler

Hagehuset ønsker å fremstå som et boområde av høy kvalitet. Dette innebærer at alle beboere må bidra til å holde god orden og å bidra til at område fremstår attraktivt, pent og med et godt bomiljø. Noe av dette får vi til gjennom

- Regler for hvordan våre fasader skal fremstå
- Hvordan våre terrasser skal fremstå
- Standarden på våre fellesområder
- Standarden på våre uteområder
- At vi har det ryddig og ordentlig rundt oss og rundt vårt bygg
- Riktig bruk av avfallsanlegget og gjennomføring av kildesorteringen kommunen legger opp til
- Hvordan vi selv opptrer ovenfor hverandre, besøkende og naboer

## Regler om ro

Det skal være ro i leilighetene om natten i tiden 2300-0600 på hverdager (man-fre) og i tiden 2400-0800 på lørdager og søndager. På helligdager skal det være ro frem til kl. 1000.

Dersom det skulle oppstå behov for utvidelse av disse tidene må det søkes styret om slik dispensasjon.

Det er spesielt viktig at vi alle tenker gjennom høy lyd fra musikkanlegg, TV som står høyt på, høy lyd når dører og vinduer er åpne, musikk på våre terrasser, bruk av arbeidsverktøy, øving med musikkinstrumenter, støy fra kjæledyr, høy samtale og latter en sommerkveld osv. Tenk også på hvilken støy man gir når man benytter våre fellesrom.

Regler om ro gjelder også for takterrassen på Torghuset, den har både beboere i Torghuset og Hagehuset tilgang til. En del av vårt fellesområde.

## Dyrehold

Det er tillat med dyrehold i sameiet. De som har dyr, skal sikre at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som luftes utendørs skal være i bånd, og eieren plikter å ta opp dyreavføringen umiddelbart.

## Mating av fugler utendørs

Det er ikke tillat å kaste mat på bakken til fuglene, eller henge opp mat i busker og trær som står rundt på eiendommen eller på egne terrasser, da dette tiltrekker seg duer, rotter etc.

## Lufting

Lufting av gardiner, risting og banking av tepper, ryer og lignende skal skje utendørs. Å henge dette ut av vinduer og over balkongrekkverk skal ikke forekomme.

Lufting av leilighetene skjer normalt ved sirkulering av luft i husets ventilasjonsanlegg. Lufting i tillegg til dette skal kun skje ved bruk av vinduer og terrassedør.

## Tørk av tøy utendørs

Tøy kan tørkes ute på terrassen ved bruk av sammenleggbart tørkestativ. Tørkestativets høyde skal ikke være høyere enn terrassens rekkverkshøyde. Tørkestativ som ikke er i bruk, skal oppbevares sammenslått.

## Renhold av fellesområder

Det er inngått avtale med eget vaskebyrå for vask av fellesområder, inngangsparti og trappeoppganger.

## Snørydding og strøing

Det er inngått avtale med eget firma om snørydding av vei og område foran søppelanlegget. Vaktmester vil bistå med snørydding av trapper og gangsoner frem til inngangsdørene på nivå 1. Vaktmester vil også bistå med strøing av områdene frem til boligdelen og garasjeporten. Foran inngangspartiene og ved søppeltømmingsanlegget vil vaktmesteren også hjelpe til med å holde det ryddig, sklisikkert og snøfritt.

## Bruk av sko med «pigger» brodder etc.

Brodder og sko med pigger skal ikke benyttes innendørs i fellesområder. Ta piggsko og brodder på og av på matta ved utgangsdørene.

## Inngangsområde

Sykler, kjelker, barnevogner, trillevogner og lignende skal ikke lagres ute ved inngangsområdet, foran inngangsdører og porter. Sykler skal ikke låses fast til stolper, stolper rundt trærne, gjerder, rekkverk etc. Det er etablert egne områder for sykkelparkering utendørs som skal benyttes til dette formålet. I tillegg er det eget rom for sykkelparkering i tilknytning til parkeringskjelleren, på nivå 0. El. sykler som må parkeres, skal parkeres på lik linje med sykler, sykkelparkeringsområdene skal benyttes. Dette gjelder også leide el. Sparkesykler.

## Inngangsdører, porter, postkasser

Inngangsdørene er merket med 11,13 og 15. Disse skal holdes låst til enhver tid. Inngangsdørene kan åpnes via porttelefon i leiligheten eller ved bruk av utlevert nøkkelbrikke. Unngå å slippe inn dørselgere eller personer man selv ikke skal få besøk av.

Inngangsdøren til hver leilighet skal være ren og hel, og det skal ikke plasseres pynt, navneskilt eller annen merking på døren.

Garasjeporten skal holdes lukket og låst når den ikke er i bruk. Hold oppsyn med portområdet når porten står åpen. Ha kontroll på at ingen uvedkommende går inn når porten åpnes, lukkes eller når den står åpen.

Postkasser er plassert innenfor inngangsdøren ved hver oppgang. Postkassene skal merkes. Postkasser skal tømmes regelmessig, og man skal unngå at de blir overfylte. Reklame og aviser skal ikke legges på gulvet, men fjernes/kastes om de ikke ligger i en postkasse. Postbudet og avisbud har egne nøkkel/kodebrikke slik at de kommer inn til postkassene våre.

For å sikre god vasking av trappeoppgangene er det viktig at gang og området foran døra inn til leiligheten holdes ryddig. Det er tillatt med dørmatte. Vaskepersonalet har egne kodebrikker for å komme til alle fellesområder.

## Ganger, trappeoppganger, trapper

Sykler, el.sykler, kjelker, barnevogner, trillevogner og lignende skal ikke lagres i trapperom/trappeoppganger, trappeavsatser eller ganger. Slikt utstyr skal plasseres ute på område for sykkelparkering, i rom for sykkelparkering i tilknytning til parkeringskjelleren eller i egen bod.

Veggene i inngangsparti, trappeoppganger, trappeavsatser skal være rene og hele, og det skal ikke plasseres pynt, navneskilt, salgsplakater eller annen merking på veggene.

Ganger og trapper skal holdes ryddige og fritt for gjenstander som kan hindre rømning av bygget.

Rømningstrappene – her skal det ikke oppbevares gjenstander.

## Heis

Bygget har egne heiser. Disse skal brukes i henhold til heisen sin bruksanvisning. Det er opprett egen service og vedlikeholdsavtale for heisene. Dersom heisen stopper skal man melde dette til tlf. nummer som er hengt opp inne i heisen og på utsiden på nivå 1 og toppnivå. I tillegg skal man sende melding til styret om heisen står eller er ute av drift.

Dersom brann, skal heisene ikke benyttes til evakuering, bruk nødtrappene.

Heis i 13 og 15 er bygd som brannmannsheis, disse vil kunne bli brukt av redningspersonell fra brann- og redningsetaten under deres innsats.

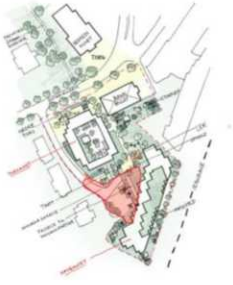
## Fellesområder



Fellesrom og fellesområder skal benyttes til det de er bygd for. Røyking i fellesområder er strengt forbudt.

Da utstyr og innredning i fellesrom er felles eie, plikter alle å behandle dette på en forsvarlig måte, samt å unngå ødeleggelser av inventar og utstyrt. Løst utstyr eller inventar skal kun benyttes i aktuelt fellesrom, og skal ikke bringes ut av rommet.

Alle beboere er ansvarlige for å holde fellesområdene avlåst. Husk å låse når man forlater stedet. Alle skal rydde fellesområdet etter seg. I rom for reparasjon av sykler og skipreparering, skal brannfarlig avfall kun kastes i søppeldunk som er merket for dette formålet. Sykler skal parkeres i eget sykkelrom. Her er det beregnet plass til 2 sykler pr leilighet. Dersom det er ledige plasser, kan man benytte flere plasser. Fellesrom må ikke brukes til lagring av søppel, skrot eller andre uvedkommende ting.



Hver enkelt beboer/leietaker har ansvar for å fjerne eget søppel.
Snusposer skal ikke kastes på gulvene i fellesområdene.

## Bod

Leiligheter som har egen bod, vil ha disse i et fellesområde i kjelleren. Hver innehaver av bod skal selv sørge for å holde denne nødvendig sikret. Område i gangen utenfor bodene skal holdes ryddig, og det skal ikke hensettes utstyr i dette området. Dør inn til bodområdet skal holdes avlåst. Ved overtakelse av leiligheten er det utlevert egen lås som er beregnet for låsing av boden. Dør inn til bodområdet vil av sikkerhetsmessige grunner ikke bli merket.

Nettingveggene mellom bodene må ikke dekkes av innhold i boden høyere opp enn at sprinkelanlegget fortsatt vil kunne fungere ved en eventuell brann. Det må minimum være 30 cm klaring opp til sprinkelanlegget.

Det er ikke lov å oppbevare gass, tennvæske, bensin eller andre brennbare væsker i bodene.

Det er ikke tilkoblet strøm til bodene. Utstyr som krever strømtilkobling for å driftes kan derfor ikke benyttes i boden. Det skal heller ikke strekkes frem skjøteledninger til et slikt formål.

Døren fra sykkelområdet og inn til bodgangen skal lukkes ved røykutvikling eller brann, og står normalt i åpen stilling.

## Dørlåser til inngangsdøren til leiligheten

Inngangsdøren til leiligheten blir levert med sylinderlås med nøkkel. Dersom man ønsker å skifte denne ut med kodelås, så er det opp til hver enkelt beboer å gjøre dette. Dersom den enkelte beboer ønsker å bytte til kodelås, må det bestilles og bekostes av den enkelte.

## Merking av postkasser

Alle postkasser skal merkes med:



- Navn (fornavn og etternavn), leilighetsnummer og gateadresse

Posten sier på sin hjemmeside at de ønsker at alle navn i husstanden skal stå på merke på postkassen.

Hver postkasse har eget felt hvor navnelapp skal monteres. Åpningen til dette er på 230x15mm og navnelappen som lages skal ha dimensjon 240x18mm.

## Merking av dører til leiligheten



Hver leilighet kan ha dørskilt plassert ved siden av inngangsdøren til leiligheten, rett over ringeklokken. Navneskiltet festes i veggen.

Dersom man ønsker skilt ved inngangsdøren, skal det benyttes skilt som Posten tilbyr eller tilsvarende modell og størrelse fra andre leverandører.

Skiltene fra Posten er i størrelse 100x150mm.
Modell fra Posten som kan benyttes er:
*dørskilt Arendal, dørskilt Eide eller dørskilt Jondal*.

Postens modell bestilles av den enkelte beboer på Postens hjemmeside.

https://skiltbutikken.posten.no/dorskilt




I tillegg vil det være navn og ringeklokke ved hver hovedinngang (inngang 11,13,15), koblet til calling anlegget.

Kostnader til skilt på postkasse og dørskilt dekkes av den enkelte beboer.

Hver leilighet har sitt unike nummer. Dette nummeret står på ringeklokken ved inngangsdøra til hver leilighet. Dette er et unikt nummer som benyttes av bla brannvesenet under feilsøking og utrykning. Det er viktig at dette nummeret ikke fjernes.

## TV, datalinje

Hver enkelt leilighetseier inngår egen avtale med TV og datalinjeleverandøren. For tiden er HomeNett valgt leverandør. Dersom det oppstår feil og mangler må hver enkelt selv kontakte leverandøren på deres kundetelefon/ kundeservice på 38 99 01 00.

## Bruk av terrasse

Den enkelte beboer innreder selv sin terrasse, men følgende retningslinjer skal følges:

- Det kan maksimalt oppbevares 1 stk. 11 kg gassbeholder eller 2 stk. 5 kg beholdere. Gassflaskene skal oppbevares i henhold til leverandørens anvisninger og være av godkjent type. Det skal benyttes godkjent slange og slangetilkoblinger. Kran på tilkoblingen på gassflasken skal holdes lukket når den ikke er i bruk. Flaske, slanger og koblinger skal være hele, i orden og i forskriftsmessig stand.
- Det er ikke tillatt med bruk av engangsgrill eller kullgrill. Det er ikke tillatt å benytte tennvæske på terrassen.
- Det kan monteres elektrisk eller gassdrevet varmeovn på terrassen. Ved elektrisk drift skal den kobles til fast utvendig stikkontakt. Strømkursen må være beregnet for slikt bruk. For tilkobling av type som går på gass, skal reglene over følges.
- Bord med gassbrenner i skal følge reglene angitt over.
- Pizzaovn som går på gass, følger reglene over. Pizzaovn som benytter ved eller åpen flamme er ikke tillatt brukt.
- Bord, pynteutstyr som benytter flytende brennstoff skal kunne benyttes, så lenge de kun er til pynteformål, og er under oppsyn når de er tent. Det er ikke lov å oppbevare mer enn 2,5 liter av slik væske på terrassen.
- Dersom det benyttes noe av det utstyret som er nevnt over, skal det være FG godkjent brannslukningsapparat lett tilgjengelig. Et FG-godkjent brannslukningsapparat kan være 6 kg pulverapparat eller 6 liters skumapparat med minimum slukkeeffekt på 21A.
- Det er ikke tillatt å henge opp blomsterkasser utvendig på rekkverket, eller innvendig på glassdelen/metalldelen av rekkverket. Blomsterkasser skal plasseres på gulvnivå.
- Parasoll skal være av fargen mørk grå eller sort.
- Sideduk skal være maks 2m høyt og være av fargen mørk grå (Charcoal).

- Terrassemarkiser, screens etc. skal godkjennes av styret før de monteres opp. Screens skal ha samme farge som de som leveres originalt fra utbygger. Terrassemarkise skal ha fargen mørk grå (Charcoal).
- Terrassemarkiser skal ha vindmåler som styrer automatisk inntrekk eller støtteben for å sikre god nok forankring, dette for å unngå skader på bygningsdeler ved sterk vind eller unormale værforhold.
- Tak, fast levegg, pergola og solavskjerming ut over det som er nevnt over og som vil utgjøre en fasadeendring er normalt forbudt. Dersom noen ønsker å søke om dette, skal det innhentes en eventuell godkjenning av styret før den enkelte leilighetseier selv må sørge for søknad til kommunen, herunder innhenting av nødvendige beregninger, tekniske vurderinger, forhåndsuttalelser, nabovarsler etc. Kostnaden for dette må den enkelte leilighetseier som velger å gjennomføre en slik prosess dekke selv.
- Balkongflagg skal monteres på vegg. Det skal ikke monteres utvendig på rekkverket. Flaggfeste skal monteres ca. 1,8m over gulvnivå. Festes på hel vegg ved terrassen. Kun terrasser/balkonger som ikke har hel vegg kan feste de ved siden av vindu fra stue eller ved terrassedøren.



## Bruk av terrasseflagg/flaggreglene



Flaggreglene gjelder også fra balkong og terrasser. Har du et balkongflagg, så er det et visst ansvar eieren har. Man skal behandle det norske flagget med respekt.
Etter paragraf 6 i flaggforskriften, skal flagget opp klokken 08.00 i perioden mars til oktober, og klokken 09.00 i perioden november til februar. Om sommeren skal det fires ned ved solnedgang, men senest klokken 21.00.
Det norske flagget skal alltid behandles med aktelse og ærbødighet. Flagget skal henge fritt. Et falmet og slitt flagg bør fornyes, da det ikke lenger er verdig som nasjonalsymbol.

## Montering av utstyr utvendig på vinduer, dører, rekkverk og vegger

På vinduer skal det kun benyttes utvendig screens av samme farge som levert av utbygger.

Det skal ikke henges opp reklamemateriell, banner/flagg for idrettslag/ interesseorganisasjoner/ meningsytringer, oppslag, slagsplakater etc. på dører, vinduer, rekkverk eller vegger. Dette gjelder også innvendig i heisene.

## Utvendig pynting ved høytider

Julehøytiden, 1. mai og 17. mai er styrt av et felles regelverk rundt utvendig pynting.

På 1. og 17. mai pyntes det med balkongflagg for de som har dette.

Ved julehøytiden er det tillatt med lysmarkering på balkongrekkverket og utvendig tent juletre på balkongen. Lysmarkeringen på balkongrekkverket skal ha fast hvitt lys. Blinkende eller farget lys skal ikke benyttes. Det kan også settes opp julenisse, snømann etc. på balkongen, men de skal være av en type slik at de ikke fremstår som dominerende. Ved klage eller tvilstilfeller vil styret kunne avgjøre om pynten er å betrakte som dominerende eller ikke. Dersom den er

karakterisert som dominerende må den tas bort dersom styre gjør et vedtak om dette. Styret kan sette opp utvendig juletre med hvit fast belysning ved inngangspartiet.

## Alarmanlegg og brannvarslingsanlegg

Det er ikke felles innbruddsalarm i bygget. Dersom den enkelte beboer ønsker å installere innbruddsalarm, må det bestilles og bekostes av den enkelte.

Alle boligene har røykdetektor som er koblet til felles brannvarslingssystem. Dette har en direkte kobling til brannvesenet.

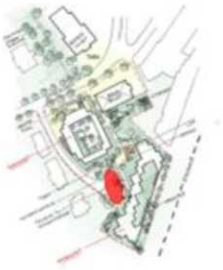
Dersom alarmen blir utløst, går det 2 minutter fra alarmen starter til den videreformidles til brann- og redningstjenesten.

Dersom det skjer gjentatte feilutløsninger av brannvarslingsanlegget, forbeholder styret seg retten til å videreføre kostanden fra brannvesenet til den aktuelle leilighetsinnehaveren. Sameiet blir fakturert for kr 6000,- ved feilutløst brannalarm, det er dette beløpet som eventuelt blir viderefakturert.

Feilutløst brannvarsling kan slås av ved å benytte kontrollenhet for brannvarslingsanlegget som er montert i oppgangene. Disse er montert i etasje 1,3 og 6. Bruksanvisning for hvordan varslingen annulleres, og stanses er vist på eget oppslag som henger ved enheten.

Dersom man utløser alarmen ved en feil, er den som utløser alarmen selv ansvarlig for at man slår av varslingen umiddelbart. Det vil spare unødvendig evakuering av bygget og hindrer en unødvendig utrykning av enheter bra brann- og redningsetaten. Husk du må slå av innen 2 minutter fra alarmen ble utløst.

## Brannoppstillingsplass for brannbil og redningsbil



Ved brannutbrudd vil brann- og redningsetaten (brannvesenet) ankomme med redningsbiler, herunder egen stigebil. Disse har sine faste oppstillingsplasser for bygget. Disse plassene skal til enhver tid holdes frie og ryddet for snø, slik at de kan benyttes uten foregående forberedelser eller tiltak. På dette område er det parkering forbudt. Brannvesenets sin stigebil når opp til alle etasjer når den står riktig plassert.

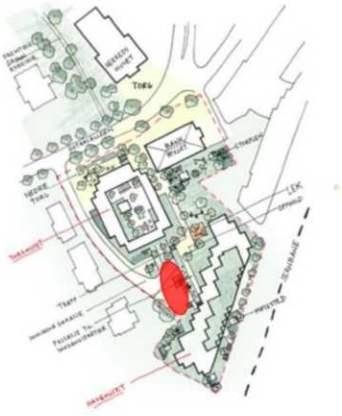
## Evakueringsveier



Bygget har egne evakueringsveier, disse er merket. Ved brannvarsling eller branntilløp, skal bygget evakueres. Det er egen nødtrapp/evakueringstrapp ved hver oppgang. Evakueringsveier/nødtrapper skal ikke blokkeres, og skal holdes frie for gjenstander. Hovedtrapp og gang skal holdes frie i midtre del avgangen sli kat evakuering kan foregå uten hindringer.

## Søppelhåndtering

All søppel skal bringes direkte til avfallsdukene som er plassert utenfor bygget. Kommunes avfallsregler og regler om kildesortering skal følges. Hvilket avfall som kan kastes i hvilken beholder er merket med skilt direkte på beholderne.



Det er ikke tillat å mellomlagre søppel i trappeoppgangen, under trappene i kjelelren, utenfor egen leilighetsdør, i fellesområder, ved avfallsdunkene etc.

Området rundt avfallsbeholderne ute skal holdes ryddig og det skal være mulig for renovasjonsetatens biler å komme til slik at dunkene kan tømmes.

Avfallsbeholderne tømmes i henhold til kommunen sine tømmerutiner. Avfallet hentes av store lastebiler, og det hentes ulike fraksjoner på de enkelte dagene. Avfallsbilene må stå ved siden av dukkene når disse tømmes, da benytter kran på bilen til å hente ut de store søppelsekkene som er i avfallsdunkene. Avfallsbilene kommer minimum 3 dager pr uke, og dagene vil kunne variere. Område foran avfallsdunkene må derfor holdes frie for parkerte biler.

Lokkene på avfallsdunkene skal holdes lukket. Dersom dunkene er fulle, skal de ikke benyttes. Avfall skal ikke settes ute ved avfallsdunkene i slike tilfeller.

## Snørydding

Det vil være inngått avtale med leverandør for snøryddingstjenester. Dette vil innebære rydding av gang og kjørevei fra hovedveien og inn til område foran søppeldunkene og frem til port til parkeringskjeller. I tillegg vil vaktmesteren stå for snømåking av trapp opp til inngangspartiene, områdene foran inngangene og rundt avfallsdunkene.

## Serviceavtaler teknisk utstyr

Hagehuset er et nytt og moderne bygg, med en stor grad av kompliserte og krevende tekniske løsninger. For å holde dette i en god drift er det inngått serviceavtaler på lovpålagte områder.

Det er inngått egen avtale med vaktmester, service og ettersyn av sprinkelanlegget, alarmanlegg, dører og dørpumper i fellesområder, drift av heiser og felles innkjøp av filter til ventilasjonsanlegget.

## Fargevalg

Den enkelte leilighet kan ikke skifte farge på utvendig kledning eller rekkverk. Her skal opprinnelig farge beholdes.

Ved mindre utvendige reparasjoner skal fasadefargen beholdes. Ved innvendige reparasjoner av trappeoppganger og fellesområder skal de valgte fargene i området beholdes. Endring av fargevalg kan kun godkjennes av generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling.

## Parkering



Parkering skal foregå i parkeringshuset. For de som har behov for ladning av el. bil, bestilles det ladeboks hos leverandøren av dette. Det er et abonnementssystem som tilbys, med fast månedlig pris avhengig av biltype, kjøremønster, hvor mye man lader hjemme og kjørelengde.

De som har kjøpt garasjeplass har fått tildelt merket plass(er).

Gjesteparkering skal foregå på merkede gjesteplasser i parkeringsgarasjen. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av de som bor fast i huset. Gjesteplasser er plassert på nederste nivå og er merket.

Da gjesteparkeringen er innenfor avlåst område (i parkeringskjelleren) er det den beboer som får besøk som må stå for opplåsing/åpning av port inn til parkeringskjelleren. Porten åpnes via telefonnummer som er lagt inn i styringssystemet til porten.

De som står på gjesteplasser skal ha lapp i bilen som sier hvem de besøker og når de ankom.

Kjøreporten og dør inn til garasjeanlegget skal holdes lukket og låst til enhver tid. Dersom dør eller port må stå åpen, skal den være under tilsyn.

På vinterstid oppfordres alle til å børste av snø på bilen før den parkeres i parkeringskjelleren.

Egne regler for parkeringskjelleren skal følges. Disse vil bli gitt ut av styret for parkeringskjelleren.

Det er forbudt å parkere foran avfallsdunkene og området øremerket for utrykningskjøretøy.

## Felleskostnader

Hver beboer/leilighet faktureres for felleskostnader en gang pr mnd. Det sendes ut egen faktura fra Usbl. Fakturaen dekker drifts- og vedlikeholdskostnader til fellesområder, vedlikeholds- og driftskostnader for parkeringsgarasjen/parkeringsplassen(e), sameiets andel til felles datakostnader og a konto for varmtvann. I tillegg kommer det egen faktura fra Ullensaker kommune 2 ganger pr år, disse dekker kommunale avgifter. For de som abonnerer på strøm til el. bil ladning, så dekkes dette over egen faktura.

## Reklamasjon og rapportering av feil og mangler

Den enkelte leilighet må selv melde feil og mangler som oppdages i egen leilighet. Her skal reklamasjonssystemet til Solid benyttes.
Dersom man oppdager feil og mangler i fellesområder (parkeringskjeller, sykkelparkering, bod-området, sykkelreparasjonsrom, ganger, trappeoppganger, inngangsparti, søppelanlegg og heiser) skal dette meldes til styret, via styrets mailadresse. Ta bilde og forklar med tekst skaden eller feilen. Styret vil så melde dette videre.

Alle feil og mangler skal varsles straks de oppdages.

## Dører i fellesområder

Vi har mange dører i forbindelse med oppganger og i fellesområdene. De aller fleste av disse er branndører. Det er viktig at disse til enhver tid er lukket. Disse dørene har normalt egen dørpumper for å holde de i lukket posisjon. Nedenfor står brukerveiledningen for hvordan disse dørene skal stilles inn. I tillegg at de er branndører vil de også bidra til adgangsbegrensninger til bygget. Brukerveiledningen er også plassert på hver pumpe.






Gotaasalléen Garasjesameie

# Regler for parkering og parkeringsplasser

17.04.2026

Garasjeanlegget er et felles anlegg for Hagehuset og Torghuset. Ordensreglene er felles for garasje og fellesområder - dette skal finnes som oppslag på veggen ved utgangen inn til garasjen.

## Hvem kan parkere?

Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy på fast tildelt plass i garasjen.

Parkering skal kun skje på oppmerkede og tildelte plasser. Kjøretøyet skal stå innenfor merket område. Kjøretøy kan ikke parkeres på ubenyttede plasser, på «kjøreveiene» eller langs veggene i garasjen.

Gjester skal kun parkere på plasser merket med avgiftsbelagt parkering, disse er på nederste plan.

Beboere har ikke adgang til å benytte gjesteplasser.

Se **«Ordensregler garasjen og parkering»** som du finner på veggen ved utgangen inn til garasjen!

## Åpning av garasjeportene

Appen **Parqio** brukes til å åpne garasjeportene.
port 1 ytterste: 06-23
port 2 innerste: 23-06

Seksjonseier/Eier av parkeringsplass gir leietakere/besøkene tilgang til garasjen via Parqio-appen.

Når leietaker flytter ut, skal leietaker slettes i Parqio-appen.

## Gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen er betalingsparkering som betales via **EasyPark**-appen.
Gjesteparkeringsplasser: 114-126 (på nederste plan)

Takstgruppe: 49257 (Søk på takstgruppe!)
Gotaasalleen Parkeringssameie

Priser:
10 kr per påbegynt time
Max. 100 kr per 24 timer
Max. parkeringstid er 72 timer

EasyPark
E-post: **kundeservice@easypark.net**
Telefon: +47 23 30 88 80

## Nett i garasjen

Når du er i garasjen, søk opp nett.
Gotaasalleen beboernett
Passord: Beboer1117!

## Fjerning av feilparkerte biler

For å få bøtelagt biler som er parkert på fast parkeringsplass, kontakt Østlandske parkering: 456 84 841

ULLENSAKER
KOMMUNE

Brustad & Partners AS

**Unntatt offentlighet: offl § 13, jf matrikkellova § 29 og § 30**

| Saksnr.: | Deres ref.: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | | Nina Skoglund | |

# FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 935 SNR:

## Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 2297,6 m$^2$.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

## PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i reguleringsplan for «Del av K2 Byplan – Gotaasalleen 3 - 7» m/best. vedtatt 19.06.2019.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 07.12.2021.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gotaasgården, gnr. 135/6 m.fl.» vedtatt 29.08.2005. og «Del av K2 Byplan – Gotaas» vedtatt 19.03.2024.

**Ullensaker kommune**
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

## STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☒ Er berørt av jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.
Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.
Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.
Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

## Veg, vann og avløp:

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☒ | Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ | Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ | Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ | Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☒ | Vannmåler er installert. | ☐ | Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ | Gotaasalleen er offentlig veg. | ☒ | Eiendommen har privat avkjøring. |

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

## BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2020.
.

Garasjer byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

| | | | |
|---|---|---|---|
| ☒ | Har ferdigattest. | ☐ | Har ikke ferdigattest. |
| ☐ | Har midlertidig bruksattest. | ☐ | Har midlertidig bruksattest. |

1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.
.

**ANDRE MERKNADER:**

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:
https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b

Med hilsen

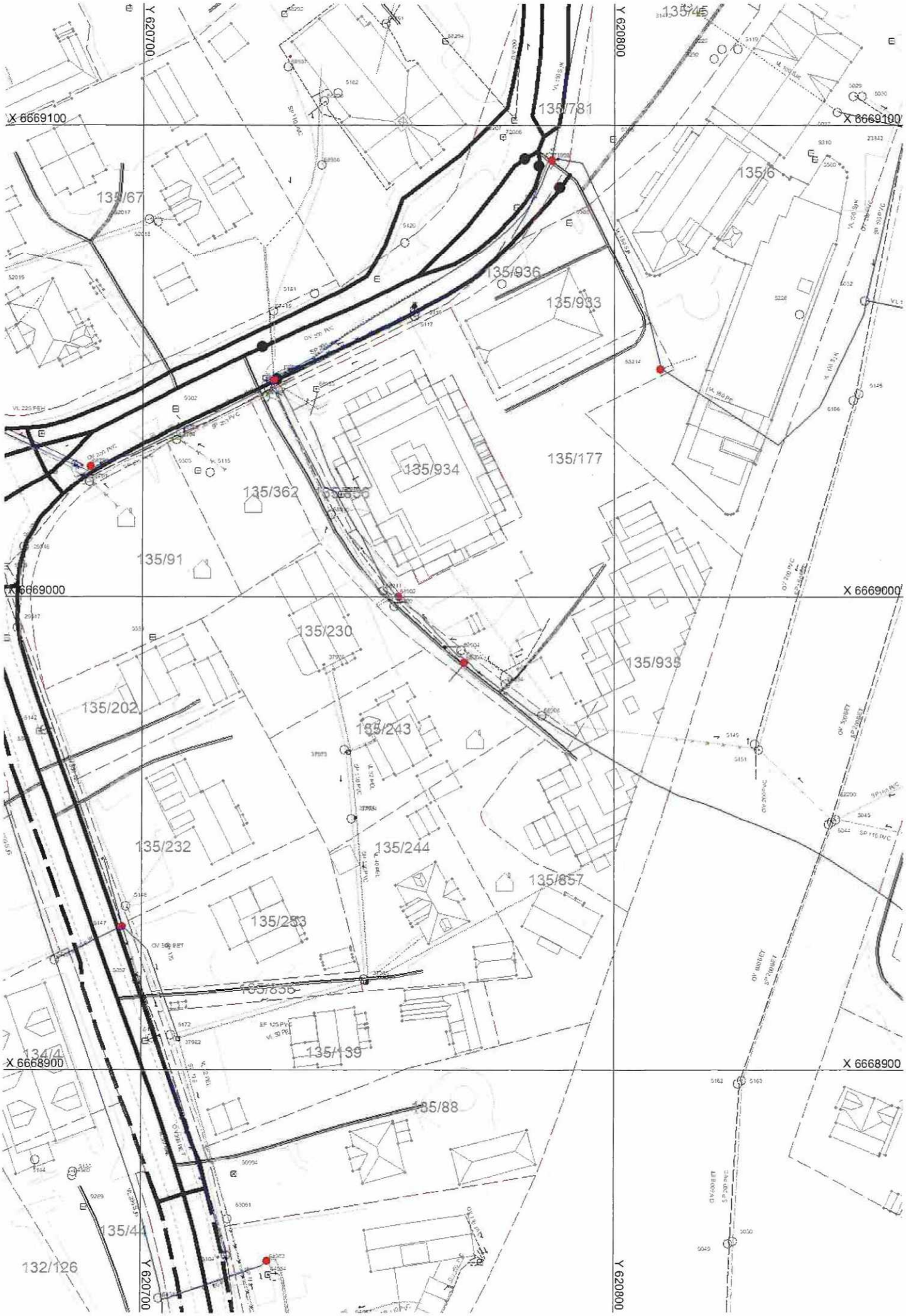


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

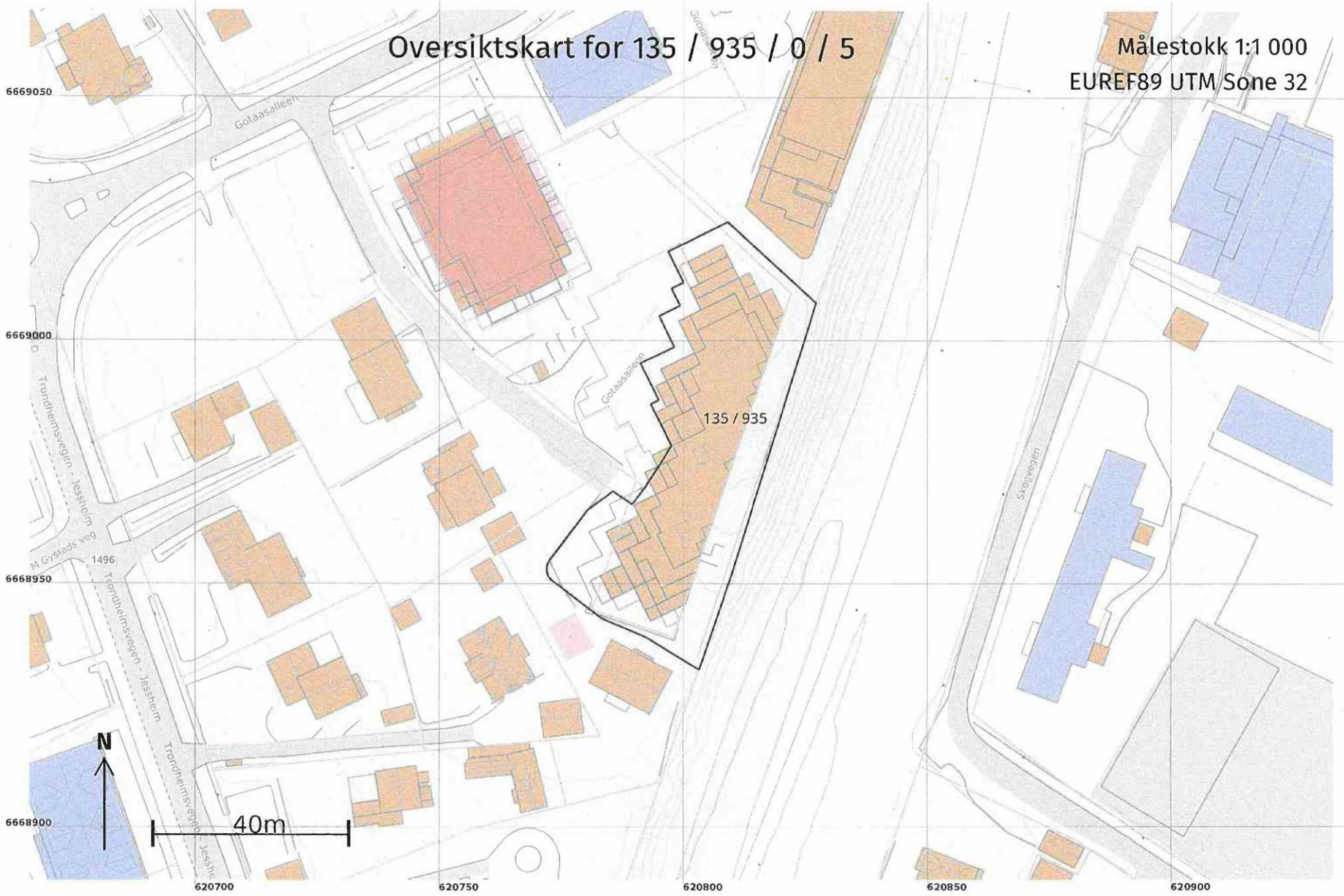
- ☒ Reguleringsplan.
- ☒ Reguleringsbestemmelser.
- ☐ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommunedelplan.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☐ Midlertidig bruksattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.


135/800
135/45
135/593
135/45
135/784
135/6
135/67
Gotaasalleen
135/936
135/933
135/934
135/177
135/362
135/856
135/91
135/230
135/935
135/202
135/243
135/232
135/244
135/857
135/233
135/856
Trondheimsveien
135/439
135/88
134/4
135/48
X 6669100
X 6669000
X 6668900
Y 620700
Y 620800


Y 620700
Y 620800
X 6669100
X 6669000
X 6668900
135/781
135/67
135/6
135/936
135/933
135/934
135/177
135/362
135/91
135/230
135/935
135/202
135/243
135/232
135/244
135/857
135/253
135/139
135/88
135/44
132/126
134/4

# Oversiktskart for 135 / 935 / 0 / 5

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32






# TEGNFORKLARING Plankart

**AREALFORMÅL** (PBL §12-5)
**BEBYGGELSE OG ANLEGG** (PBL §12-5 nr.1)

- BF1 Frittliggende småhusbeb. (1111)
- BRE1 Renovasjonsanlegg (1550)
- BKB1 Bolig/forretning/kontor (1802)

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
(PBL §12-5 nr. 2)

- SKV1-3 Kjøreveg (2011)
- SF1-6 Fortau (2012)
- SGT1 Gatetun (2014)
- SS1-2 Sykkelvei (2017)
- SVG1-6 Annet veigrunn (2019)

**HENSYNSSONER**
(PBL §12-6)

- Bevaring kulturmiljø (570)

**JURIDISKE TEKSTER, FLATE-, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
(JF. REGULERINGSBESTEMMELSENE)

- Planens begrensning
  RpGrense sammenfaller med RpFormålGrense)
- Formålsgrense (RpFormålGrense)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Byggelinje for nedtrapping (1212)
- Avkjørsel (1242)
- Regulert senterlinje (1221)
- Bestemmelsesgrense for parkeringsanlegg (1222)
- Regulert støyskjerm (1227)
- Støttemur (1228)
- Eksisterende gjerde (1235)
- #1 Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg

**REG.EIERFORM** (PBL §12-7 nr. 14)

- o_ Offentlig arealformål
- f_ Felles area formål

**BASISKART**

- Eiendomsgrense

Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref 89
Geodetisk høydegrunnlag: NN2000
Siste uttaksdato basiskart: 24.01.18
**Ekvidistanse: 1m**
**Kartmålestokk: 1:1000** ved arkformat A3

0 25 50m

## ULLENSAKER KOMMUNE

**Reguleringsplan,**
**detaljregulering for: Gotaasallèen 3c, 5 og 7, Jessheim**
jf. plan- og byningslovens (pbl) kap.12

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven**

| Saksgang | Dato | Plankart datert | Sign. |
|---|---|---|---|
| Planoppstart kunngjort | 27.09.2017 | ——— | HK |
| 1.gangs behandling | 18.12.2018 | ——— | |
| Offentlig ettersyn, fra - til | 02.01-20.02.2019 | ——— | |
| **Bystyrets vedtak** | **18.06.2019** | ——— | |
| Planvedtak kunngjort | dd.mm.åå | dd.mm.åå | |
| | | | |

Forslagsstiller / utarbeidet av:
Code: Arkitektur AS,
Akersgata 16 - 0158 Oslo

Saksnummer: 372E

Siste revisjonsdato plankart: 10.08.2021

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med bystyrets vedtak:

Avdelingsleder

**REVISJON 10.08.2021**

# Reguleringsplan for Gotaasalleen 3c, 5 og 7, Jessheim sentrum

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for eiendommene gnr. 135/ bnr.177, 549, 548, 245 og 856 i Ullensaker Kommune.

PlanID 426

## 1.Planens hensikt

§1.1 Planen skal legge til rette for:

- Fortetting i Jessheim sentrum, med bygging av boliger med publikumsrettet næring på gateplan og parkering under terreng.
- Bevaring av deler av Gotaasalleen 7 (135/177) - Bankbygget
- oppgradering av Gotaasalleen med sykkelfelt, gangfelt, trerekke og gatetun.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§2.1
All prosjektering og utførelse av vann- og avløpsanlegg skal skje i henhold til Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp. Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal brukes klimafaktor 1.5 ved beregning av overvannsanlegg. Flomveger skal sikres og bortledning av overvann skal ikke være til ulempe for naboeiendommer.

§2.2
Byggearbeidene skal gjennomføres etter prinsippene for fossilfri byggeplass i henhold til «Veileder for tilrettelegging av fossilfrie og utslippsfrie løsninger på byggeplassen»

Nybyggene i Gotaasalleen 3c-7 skal sertifiseres etter en anerkjent miljøsertifiseringsordning.

## 3. Bebyggelse og anlegg

§3.1 Bolig/Forretning/kontor (BKB 1)

§ 3.1.1 Formål
Hovedformål skal utgjøre bolig. Det tillates inntil 142 boenheter – med maks 45 % under 55 kvm og minimum 25 % over 80 kvm.

Inntil 1000 m2 kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service.

I Bebyggelse mot Gotaasalleen skal 1. etasje i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretning.

Der det bygges boliger i 1. etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt.

Hotell/overnatting, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

§ 3.1.2 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal skal ikke overstige 13 000 m2 BRA.

Arealer under terreng som benyttes til bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom, lager og trafo ol. skal ikke medregnes i BRA.

Arealer på terreng som parkering, balkonger og arealer under tak for sykkelparkering/renovasjon/nettstasjon/balkong skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.1.3 Plassering og høyder
Bebyggelse skal føres opp innenfor byggegrenser og innenfor maksimale høyder som vist på plankartet.

Bebyggelse mot Gotaasalleen skal ha inntrukket toppetasje, og maksimal cotehøyde +229,2. Bebyggelse mot jernbanen skal ha nedtrapping mot naboer i nord-nordøst og sør-sørvest.

Balkonger og andre bygningsdeler kan krage ut over byggegrenser i øst, vest og sør med inntil 2,5 meter. Mot Gotaasalleen i nord skal ingen balkonger eller bygningsdeler ligge nærmere enn 15 meter fra senterlinje vei. Mot Jernbanen i øst skal ingen balkonger eller bygningsdeler ligge nærmere enn 30 meter fra jernbanens spormidte.

Det tillates oppført mindre støttemurer, trapper, overbygg over sykkelstativ, innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg samt ev. trafo utenfor byggegrense. Det tillates støyskjerm minimum 0,5 meter fra tomtegrensen mot jernbanen.
Ev. tiltak må omsøkes og godkjennes av bygningsmyndigheten, samt innhentes samtykke fra tilgrensende nabo ved nærmere plassering enn avstandskrav i pbl § 29-4.

Det tillates tekniske rom, pergola, samt heis- og trappehus med tilhørende funksjoner over maksimal gesimshøyde.

Innenfor bestemmelsesgrense på plankartet tillates det etablering av underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

Eksisterende bebyggelse på planområdet utenom den originale delen av bankbygget (jfr §5-1) skal rives.

§ 3.1.4 Utforming av bebyggelse
Arkitekturen skal ha variasjon i fasader og høyder med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Arkitektur skal forsterke områdets identitet.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot bebyggelse i nord og mot bevaringsverdig bebyggelse i sør. Ny bebyggelse skal ha materialbruk tilsvarende områdets eksisterende bebyggelse som består av tre.

Det tillates flate tak med takterrasser som gir solrike arealer og et tilskudd til grøntarealene på bakkeplan.

Det skal benyttes arkitektur som forsterker områdets identitet, med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Bygninger/anlegg bør være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.

Det skal benyttes en arkitektur med oppbrutte flater, som gir en variasjon i fasader, høyde og form. Materialet i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform og i hovedsak være tre. Mindre deler som inngangsparti kan markeres med annen materialbruk.

§ 3.1.6 Krav til utearealer

Det skal settes av minimum 25 $m^2$ per 100 $m^2$ bruksareal bolig til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 $m^2$ skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng.

Uteoppholdsareal kan anlegges på lokk over parkeringskjeller. Felles takterrasser og 5 $m^2$ av privat balkong kan inngå i utregningen, men anses ikke som lekbart areal.

Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger. Utearealer skal deles opp i høydeintervaller og utformes med varierte og oppbrutte flater for eksempel ved hjelp av vegetasjon og naturlig terreng.

Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv

Den 1 mai kl. 15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal.

§ 3.1.7 Parkering

| **Underformål** | **Per enhet** | **Bil** |
|---|---|---|
| Bolig | Boenhet | Min 0,8 + 0.2 gjesteparkering |
| Kontor | 100 m2 BRA | Maks 1 |
| Tjenesteyting | 100 m2 BRA | Maks 1 |
| Forretning | 50 m2 BRA | Maks 1 |
| Restaurant/Café | 50 m2 BRA | Maks 1 |

Parkering for kjøretøy skal i hovedsak plasseres i parkeringsanlegg under terreng. Det tillates 10 plasser på terreng øst for Bankbygget.

| Underformål | Per enhet | Sykkel |
|---|---|---|
| Bolig | Boenhet | 2 |
| Næring | 100 m2 BRA | 2 |

Parkering for sykkel skal plasseres hensiktsmessig i forhold til hovedinnganger til bestemmelsesstedet.

§ 3.1.8 Støy

Retningslinje T-1442, eller de til enhver tid gjeldende støyretningslinjer, skal ligge til grunn for utforming av nye boliger og tilhørende uteareal.

Det kan etableres boliger i gul støysone. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50% av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende mot stille side (minimum ett soverom). Bygningsmessige skjermingstiltak tillates for å oppnå stille side (Lden < 55 dB fra veitrafikk og Lden < 58 dB fra tog).

§ 3.1.9 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Veg (o_SKV)
Gotaasalleen følger Statens vegvesen sin vegnorm «håndbok N100 Veg- og gateutforming, 10.09.2018», men kan fravikes når Ullensaker kommunale vegnorm vedtas.

§4.1.1 Gatetun (o_SGT)
Gatetunets utforming følger Statens vegvesen sin vegnorm «håndbok N100 Veg- og gateutforming fra mai 2019», B.4.4 Gatetun og B.5 Gater uten spesiell prioritering (sambruksområder).

Eksisterende trerekke i Gotaasalleen skal videreføres over gatetunet med trær som har en minimum stammeomkrets på 18-20 cm.

Gategulvet skal bestå av belegningsstein som er dimensjonert for motorisk trafikk og oppfyller kravene til vedlikehold.

Gategulvet anlegges flatt uten kantstein eller nivåforskjeller.

Det skal avsettes plass til, og etableres, kunst i offentlig rom i form av en skulptur som også er egnet til aktivitet for barn.

Gatetunet skal inneholde sittegrupper, plantekasser og lignende som forsterker byrommets kvaliteter for opphold og byliv. Gatetunet skal ha høy kvalitet og en møblering med elementer som inviterer til aktivitet og opphold for ulike aldersgrupper.

Gatetunet skal være godt opplyst.
§ 4.2 Kjøreveg/felles avkjørsel (f_SKV)
Felles for bebyggelse innenfor planområdet samt gnr./bnr: 135/326, 135/230, 135/243, 135/857. Veien skal utformes slik at renovasjonsbil får tilgang til nedgravd renovasjonsløsning, samt har snumulig.

§ 4.3 Fortau (o_SF)
Fortau skal være offentlig.

§ 4.4 Sykkelvei (o_SS)
Sykkelvei skal være offentlig.

4.6 Støttemur
Støttemuren til g.nr 135/b.nr 791 mot Gotaasalleen skal bevares.

§ 4.7 Renovasjon (f_BRE)
Det skal etableres felles renovasjonsanlegg (nedgravd løsning).

§ 4.8 Trerekke/Allè
Som et utgangspunkt skal eksisterende trerekke, alleèn i Gotaasalleen bevares. Dersom eksisterende trerekke ikke kan bevares grunnet opparbeidelse av ny veg, skal det etableres en ny trerekke med minimum samme antall trær med minimum stammeomkrets på 18-20 cm.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner

**Bevaring av kulturmiljø, H570**
§ 5.1 Den originale delen av bankbygget tillates ikke revet, men skal bevares i helhet og detaljer, evt. tilbakeføres til opprinnelig preg. Interiør inngår ikke i bevaringen, og det tillates innvendige endringer for ny bruk av bygget. Det tillates endringer i fasade mot syd og vest. Videre tillates etablering av trapp, mindre inngangspartier med overbygg ol utenfor hensynssone/ linje bevaring. Alle søknader om utvendige tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.

§5.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder og materialbruk som opprinnelig bebyggelse.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

§6.1 Til rammesøknad:
- skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholds- og lekearealer, støttemurer- og trapper, bil- og sykkelparkering på terreng, renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for brannbil, samt håndtering av overvann på egen grunn.
- skal det sendes inn en egen utomhusplan av gatetunet (o_SGT) i målestokk 1:200. Planens skal vise gategulvets utforming med belegningsstein, en videreføring av Gotaasalleens trerekke, kunst i offentlig rom, sittegrupper og annen beplantning. jf. §4.1.1
- skal det utarbeides en VA-rammeplan, samt detaljtegninger over utvendig VA-anlegg.
- skal det utarbeides en detaljert renovasjonsplan.

§6.2 Før igangsettingstillatelse gis:
- skal VARV-enheten i kommunen godkjenne utvendig VA-anlegg.
- skal VARV-enheten i kommunen godkjenne innsendt renoveringsplan.

§6.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utsendes:
- skal uteoppholdsarealet være ferdig opparbeidet. Dersom det gis brukstillatelse i
- vinterhalvåret, kan uteoppholdsarealet ferdigstilles senest påfølgende sommer.
- skal komplett dokumentasjon i henhold til krav i Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, være VARV-enheten i hende og godkjent.

- skal ny vegprofil i Gotaasalleen på strekningen mellom rundkjøringen Gotaasalleen/Trondheimsveien til innkjøring gnr./bnr. 135/177 (Bankbygget/Gotaasgården) være ferdig opparbeidet, inklusiv eventuell ny trerekke jfr §4.8. gatetun jfr. § 4.1.1. skal være ferdig opparbeidet.

ULLENSAKER KOMMUNE

# Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

**Arkiv-saksnr:** 20/10808 – 40, historisk saksnummer 2019/6873

| **Ansvarlig søker:** | **Tiltakshaver:** |
|---|---|
| CODE Arkitektur<br>Akersgata 16<br>0158 OSLO | Gotaasalleen Bolig As<br>c/o Stor-Oslo Eiendom AS Dronning Eufemias gate 16<br>0191 OSLO |

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Adresse: | **Gårdsnr.** | **Bruksnr.** | **Festenr.** | **Seksjonsnr.** |
|---|---|---|---|---|
| Gotaasalleen 11, 13, 15 | 135 | 935 | | 1-81 |

**Tiltakets/byggets art**
Nybygg - Boligblokk

**Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak)**
10.06.2019

| **Dato for søknad om ferdigattest:** | 30.08.2023 |
|---|---|

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

**Merknader:**

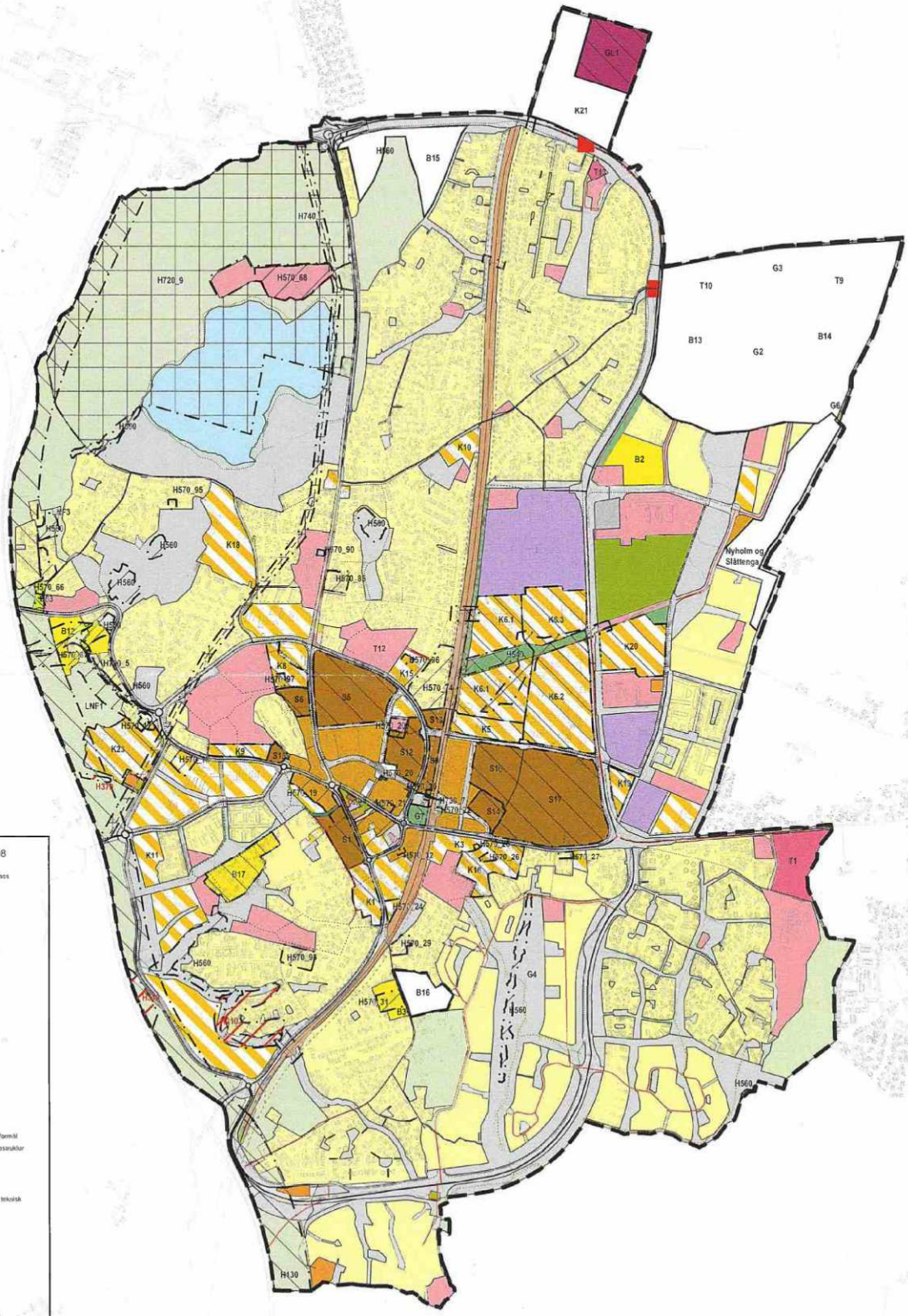
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

| **Sted** | **Dato** | **Underskrift** |
|---|---|---|
| Ullensaker | 18.10.2023 | Jonny Leirpoll Anne Charlotte Ruud<br>*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.* |

ULLENSAKER KOMMUNE

# BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25




## Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H550 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder med ulest innsigelse

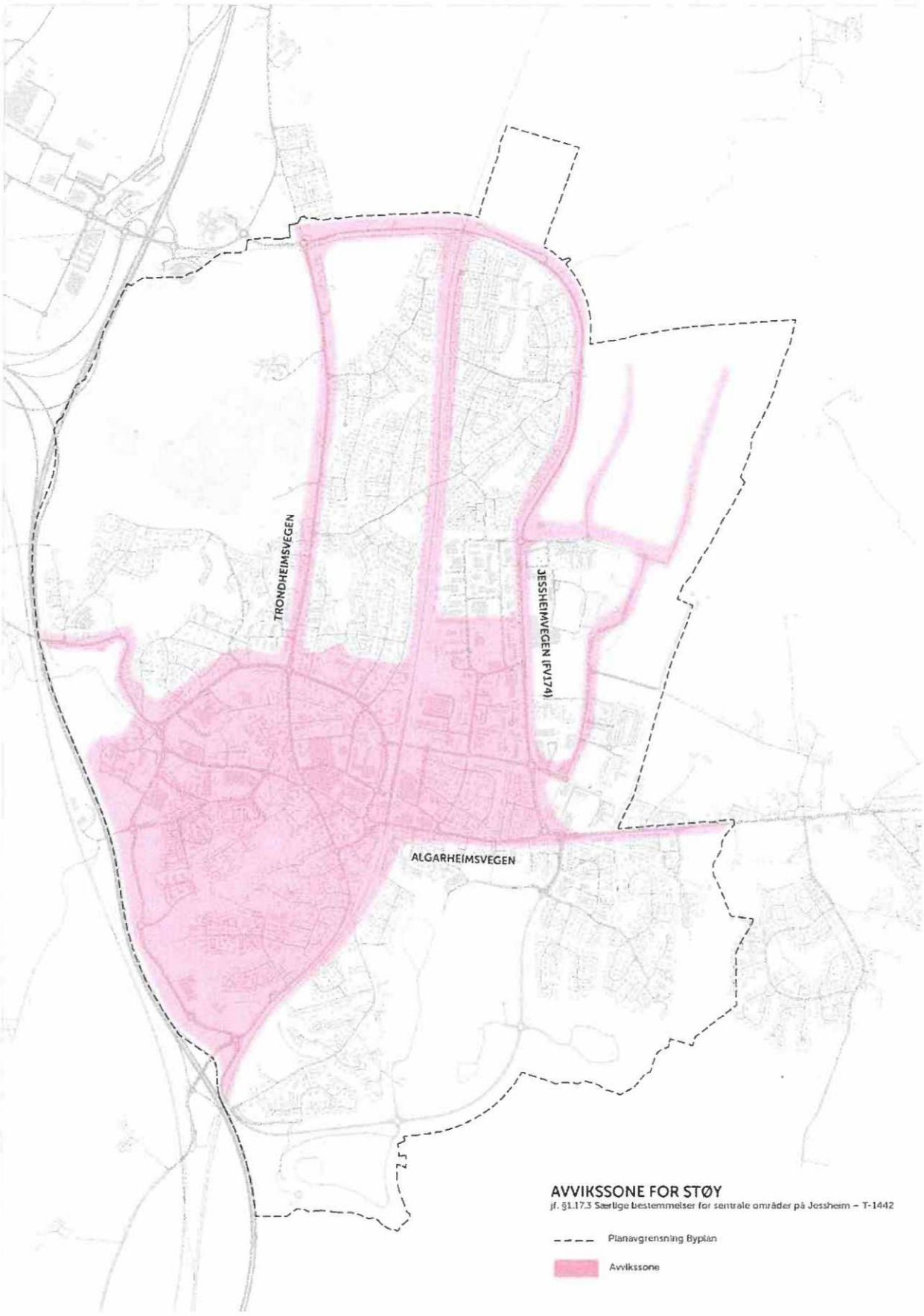
| Nåværende | Fremtidig |
|---|---|
| | Boligbebyggelse |
| | Sentrumsformål |
| | Tjenesteyting |
| | Næringsbebyggelse |
| | Idrettsanlegg |
| | Andre typer bebyggelse |
| | Grav og urnefund |
| | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur |
| | Veg |
| | Hovednett for sykkel |
| | Parkering |
| | Kombinerte formål for samfunnsell teknisk |
| | Grønnstruktur |
| | Naturområde |
| | Turdrag |
| | Friområde |
| | Park |
| | LNFR-areal |
| | Fritidsområde |
| | Byggegrense |

## Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

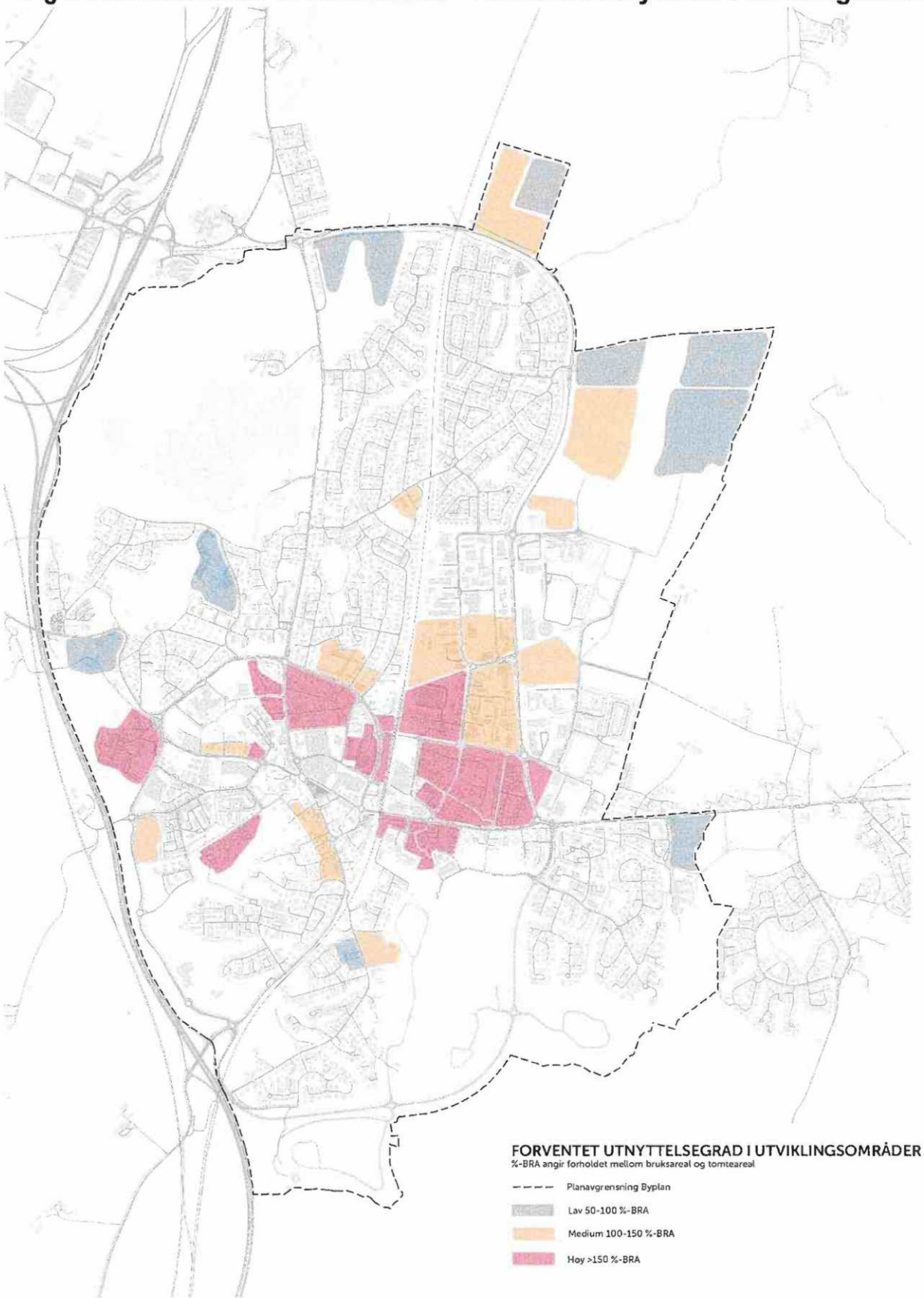
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gang/sykkelveg
- Gang/sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrasse

| | | |
|---|---|---|
| Revidert 19.06.25 | 0 200 400 600 M | N |
| planID 493 | A3 / 1:15000 | |

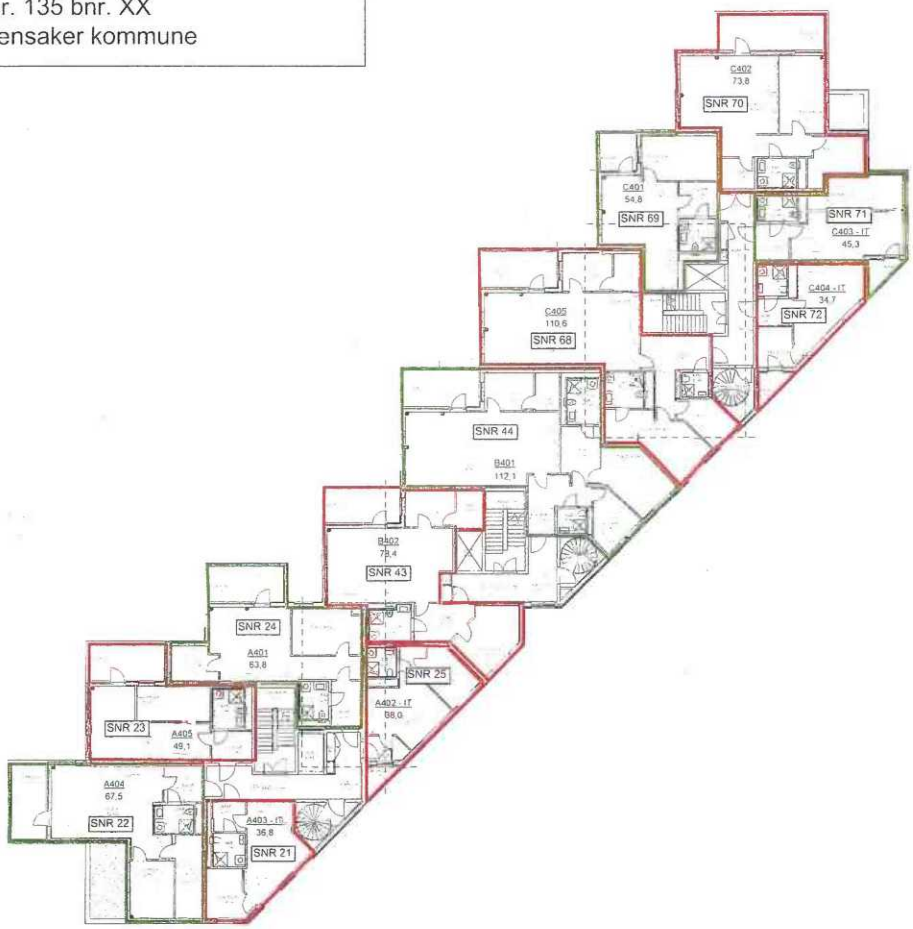
## Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



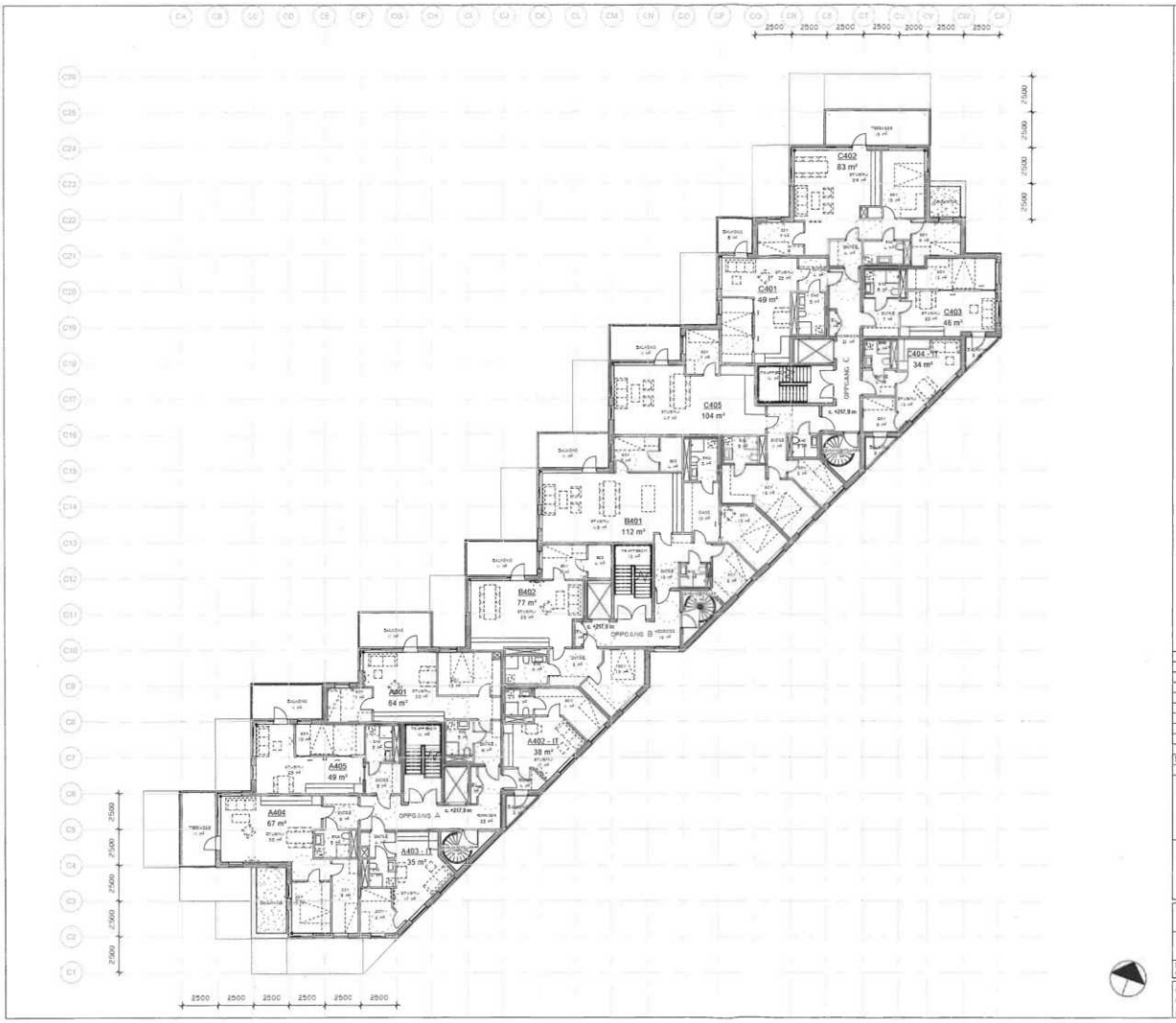
# Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



Seksjoneringstegninger
Gotaasalléen sameie Hagehuset
Gnr. 135 bnr. XX
Ullensaker kommune




4. etasje




NB!
LEILIGHETER MARKERT MED IT ETTER LEILIGHETSNUMMER ER IKKE TILGJENGELIGE.

| REV.NR. | REV.BESKRIVELSE: | DATO | SIGN. | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Rammesøknad | 04.07.19 | DJ | HK |

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2056 Jessheim

Prosjektnr.
538GOT

Gnr./Bnr.:
135/177,856,549,548,245

Type prosjekt: Leilighetsbygg

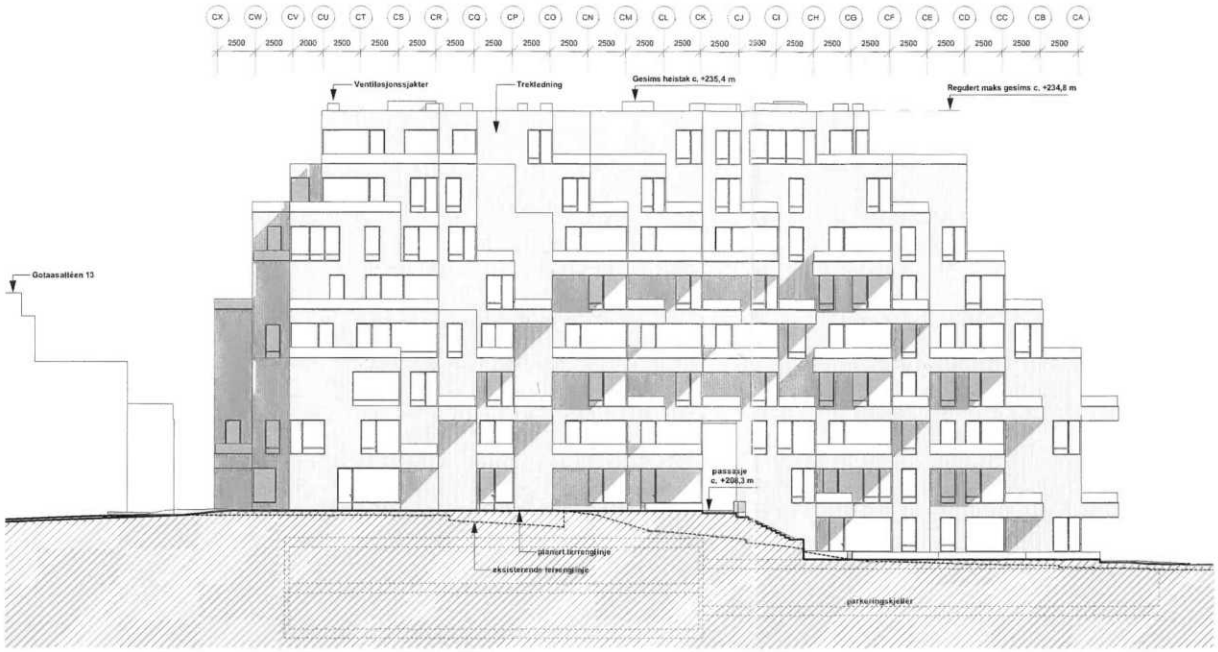
Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS

| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase |
|---|---|---|
| A-C1014 | 1 | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
C Plan 4

| Dato: | Mål: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontrollt | Ansvarlig | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.07.2019 | 1 : 250 | A3 | IR | HK | HK | |

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgt. 16 - 0158 Oslo - T: 22 05 76 80 - F: 22 05 76 81 - E: code@code.no




# BYGG C

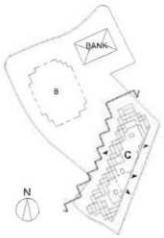
| REV.NR. | REV.BESKRIVELSE | DATO: | SIGN: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 2. | Rammesøknad | 04.07.19 | DJ | HK |
| 1. | Rammesøknad | 20.06.19 | DJ | HK |

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2050 Jessheim
Type prosjekt: Leilighetsbygg

Prosjektnr.: 538GOT

Gnr./Bnr.: 135/ 177, 856, 549, 548, 245

Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Kirkegata 17 - 0153 Oslo




| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase: |
|---|---|---|
| A-C4021 | 2 | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
C Fasade nord

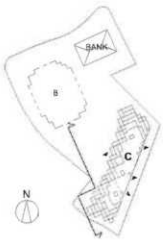
| Dato: | Målt: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.05.2019 | 1 : 250 | A3 | DJ | HK | HK | |


Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgata 18 - 0158 Oslo - T: 996 21 810 - E: post@code.no




C Plan 8 230700
C Plan 7 227500
C Plan 6 224300
C Plan 5 221100
C Plan 4 217900
C Plan 3 214700
C Plan 2 211500
C Plan 1 208300
C Plan 0 205100

# BYGG C




| REV.NR. | REV.BESKRIVELSE: | DATO: | SIGN: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Rammesøknad | 04.07.19 | DJ | HK |
| 1 | Rammesøknad | 20.06.19 | DJ | HK |

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2050 Jessheim
Type prosjekt: Leilighetsbygg

Prosjektnr.: 538GOT
Gnr./Bnr.: 135/ 177, 856, 549, 548, 245

Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Kirkegata 17 - 0153 Oslo

| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase |
|---|---|---|
| A-C4022 | 2 | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
C Fasade vest

| Dato: | Mål: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.06.2019 | 1 : 250 | A3 | DJ | HK | HK | |

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgata 16 - 0158 Oslo - T: 995 21 810 - E: post@code.no




# BYGG C

| REV.NR. | REV.BESKRIVELSE: | DATO: | SIGN: | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| 2. | Rammesøknad | 04.07.19 | DJ | HK |
| 1. | Rammesøknad | 20.06.19 | DJ | HK |

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2050 Jessheim

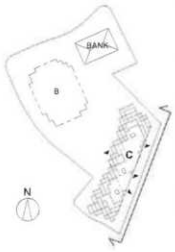
Prosjektnr.
538GOT

Type prosjekt: Leilighetsbygg

Gnr./Bnr.:
135/ 177, 856, 549, 548, 245

Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS

Kirkegata 17 - 0153 Oslo

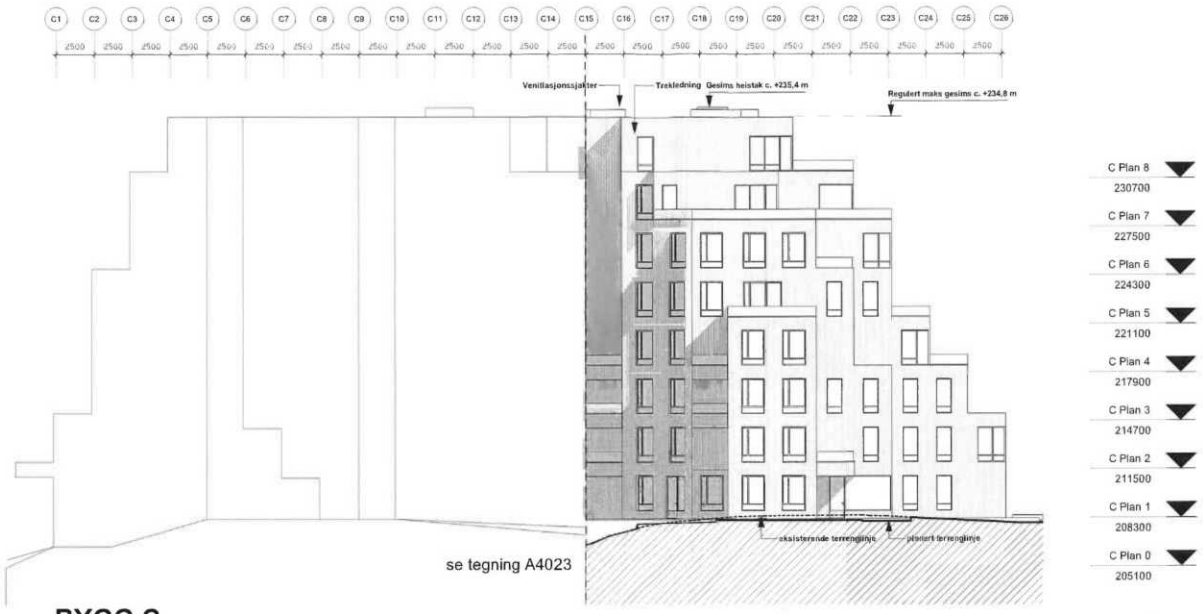



| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase |
|---|---|---|
| A-C4023 | 2 | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
C Fasade sør-øst

| Dato: | Mål: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.06.2019 | 1 : 250 | A3 | DJ | HK | HK | |

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgata 16 - 0158 Oslo - T: 996 21 810 - E: post@code.no




se tegning A4023

# BYGG C

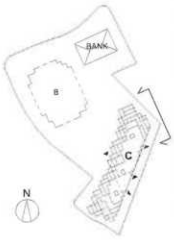
| REV.NR. | REV.BESKRIVELSE | DATO: | SIGN: | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| 2 | Rammesøknad | 04.07.19 | DJ | HK |
| 1 | Rammesøknad | 20.06.19 | DJ | HK |

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2050 Jessheim
Type prosjekt: Leilighetsbygg

Prosjektnr.
538GOT

Gnr./Bnr.:
135/ 177, 856, 549, 548, 245

Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Kirkegata 15, 0153 Oslo

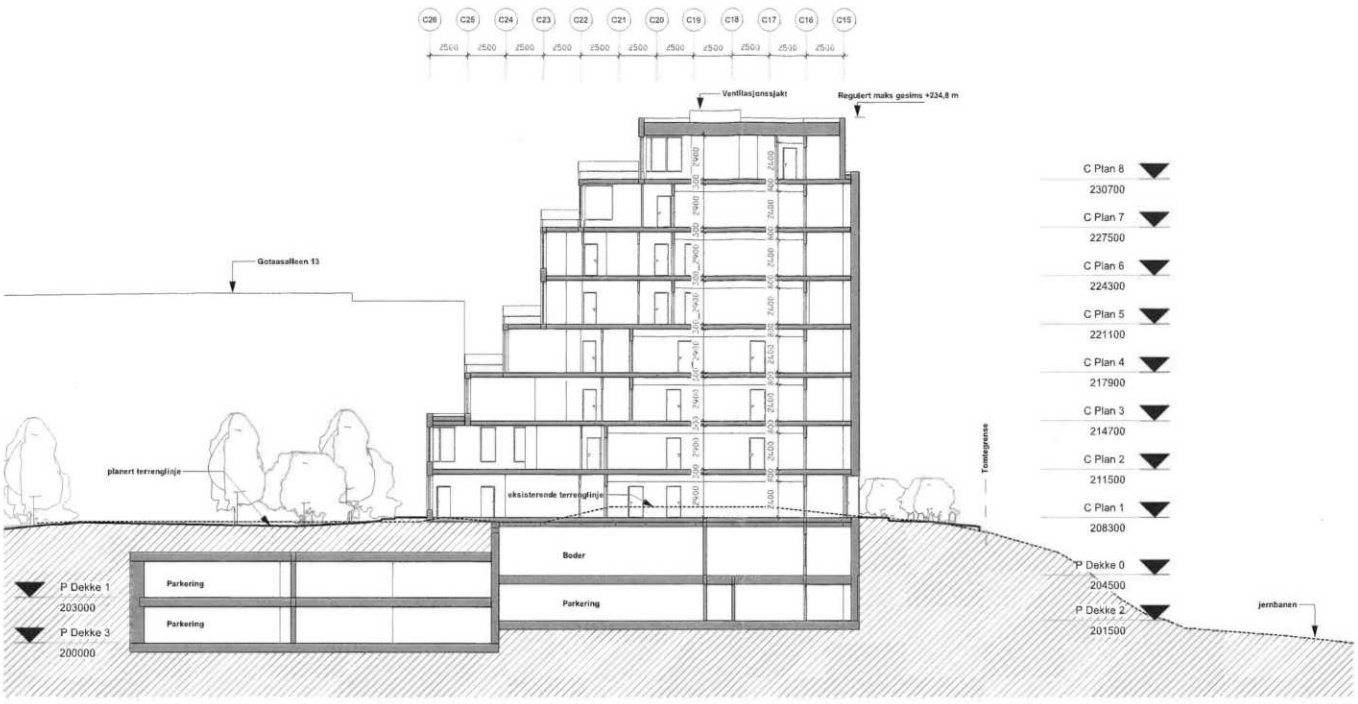



| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase |
|---|---|---|
| A-C4024 | 2 | Rammesøknad |

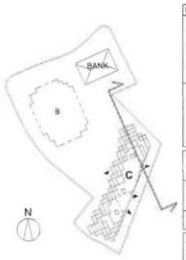
Tegningsnavn:
C Fasade nord-øst

| Dato: | Mål: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontrollt: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.06.2019 | 1 : 250 | A3 | DJ | HK | HK | |


Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgata 16 - 0158 Oslo - T: 996 21 810 - E: post@code.no




# BYGG C




| REV.NR. | REV.BESKRIVELSE: | DATO: | SIGN: | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Rammesøknad | 20.06.19 | DJ | HK |

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2050 Jessheim

Prosjektnr.
538GOT

Type prosjekt: Leilighetsbygg

Gnr./Bnr.:
135/ 177, 856, 549, 548, 245

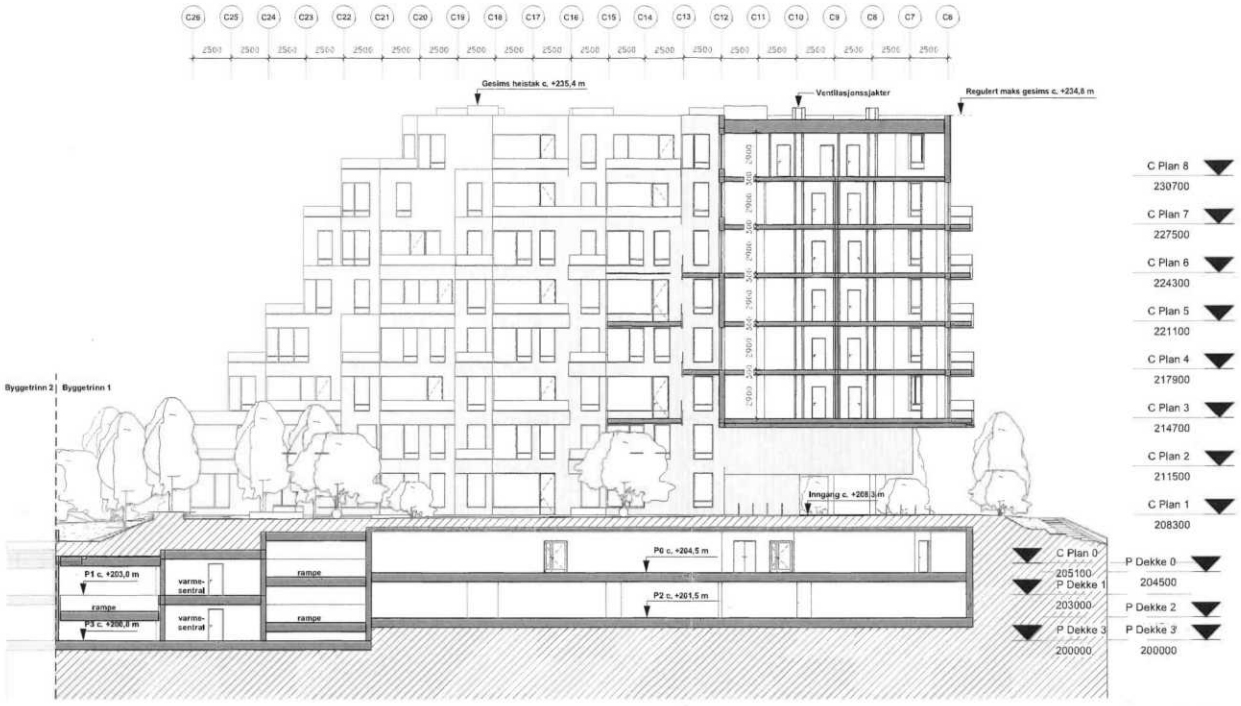
Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS
Kirkegata 17 - 0153 Oslo

| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase: |
|---|---|---|
| A-C3023 | 1 | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
C Snitt C

| Dato: | Mål: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.06.2019 | 1 : 250 | A3 | IR | HK | HK | |

Arkitekt:
code: arkitektur
Akersgata 18 - 0158 Oslo - T: 996 21 810 - E: post@code.no




# BYGG C

| REV.NR. | REV.BESKRIVELSE | DATO: | SIGN: | KONTR. |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Rammesøknad | 04.07.19 | OJ | HK |

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2050 Jessheim

Prosjektnr.
538GOT

Type prosjekt: Leilighetsbygg

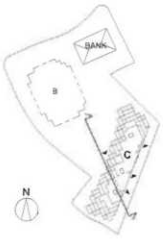
Gnr./Bnr.:
135/177, 856, 549, 548, 245

Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS

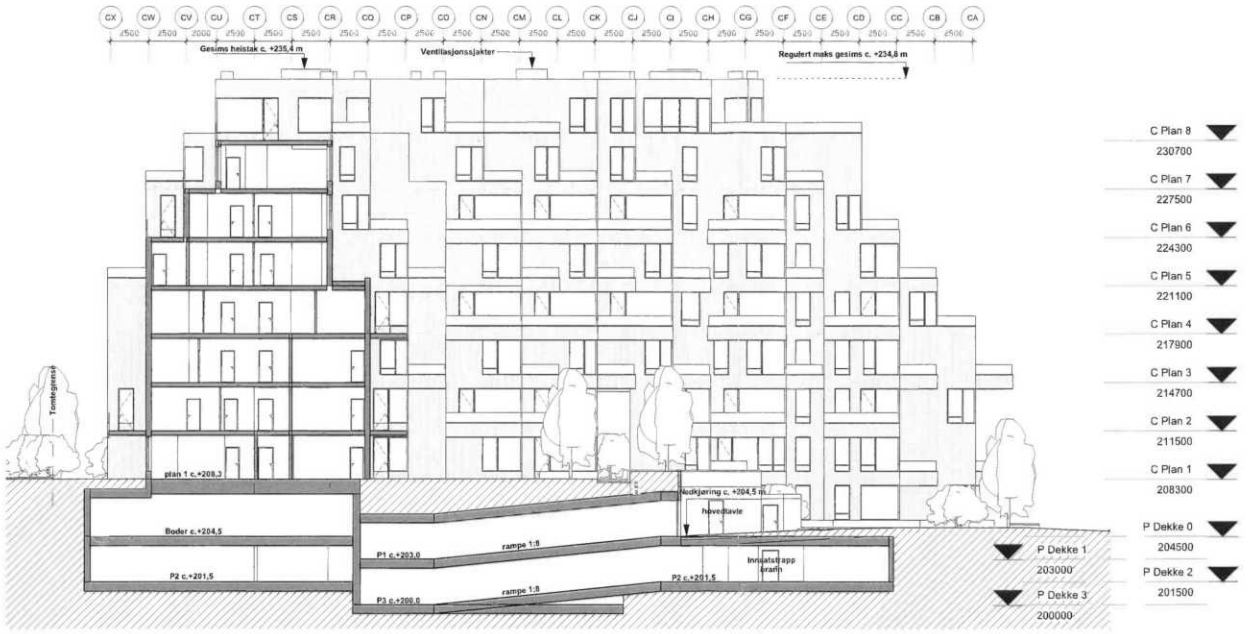
| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase |
|---|---|---|
| A-P3008 | 1 | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
P Snitt C

| Dato: | Mål: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.07.2019 | 1 : 250 | A3 | OJ | CA | HK | |




Arkitekt
c o d e : a r k i t e k t u r
Akersgata 16 - 0158 Oslo - T: 996 21 810 - E: post@code.no




# BYGG C

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Rammesøknad | 04.07.19 | DJ | HK |

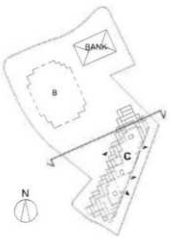
| REV.NR: | REV.BESKRIVELSE: | DATO: | SIGN: | KONTR: |
|---|---|---|---|---|

Prosjektnavn:
Gotaasalleen, Jessheim
Gotaasalleen 3C, 5A, 5B, 7
2050 Jessheim
Type prosjekt: Leilighetsbygg

Prosjektnr.:
538GOT

Gnr./Bnr.:
135/177, 856, 549, 548, 245

Tiltakshaver:
Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS

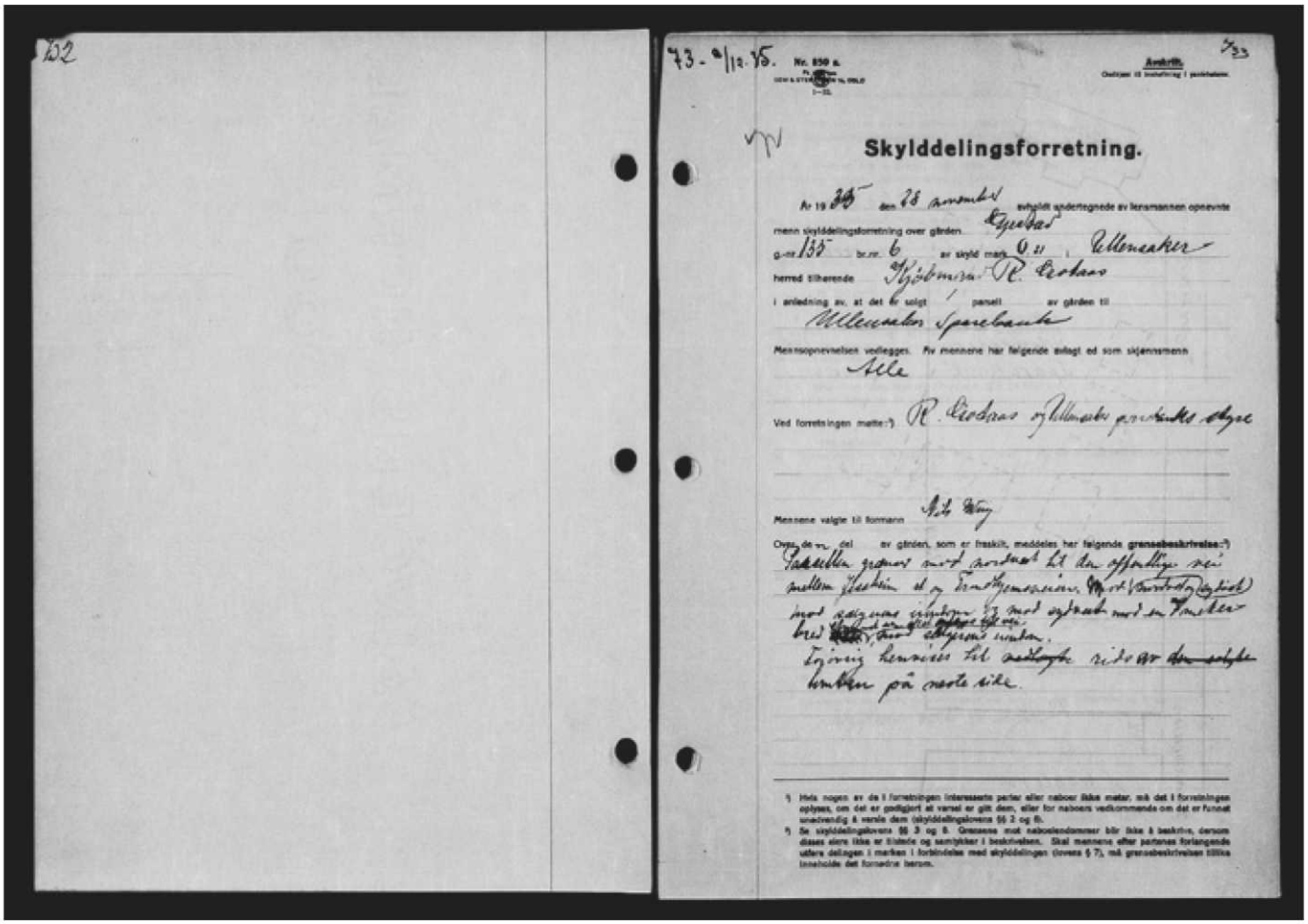



| Tegn.nr: | Revisjon: | Prosjektfase: |
|---|---|---|
| A-P3007 | 1 | Rammesøknad |

Tegningsnavn:
P Snitt B

| Dato: | Mål: | Arkstr.: | Tegnet av: | Kontroll: | Ansvarlig: | Dokumentnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.07.2019 | 1 : 250 | A3 | DJ | CA | HK | |


Arkitekt:
**code: arkitektur**
Akersgata 15 - 0158 Oslo - T: 996 21 810 - E: post@code.no



732

73-9/12.35. Nr. 859 a.

Avskrift.

733

## Skylddelingsforretning.

Anno 1935 den 26 november avholdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kjelsås

g.nr. 135 br.nr. 6 av skyld mark 6 øre 11 i Ullensaker herred tilhørende Hjelmsrud R. Kjelsås

i anledning av, at det 6 solgt / parsell av gården til Ullensaker Sparebank

Mannsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:[1]) R. Kjelsås v/Ullensaker sparebank ved styret

Mennene valgte til formann Alf Berg

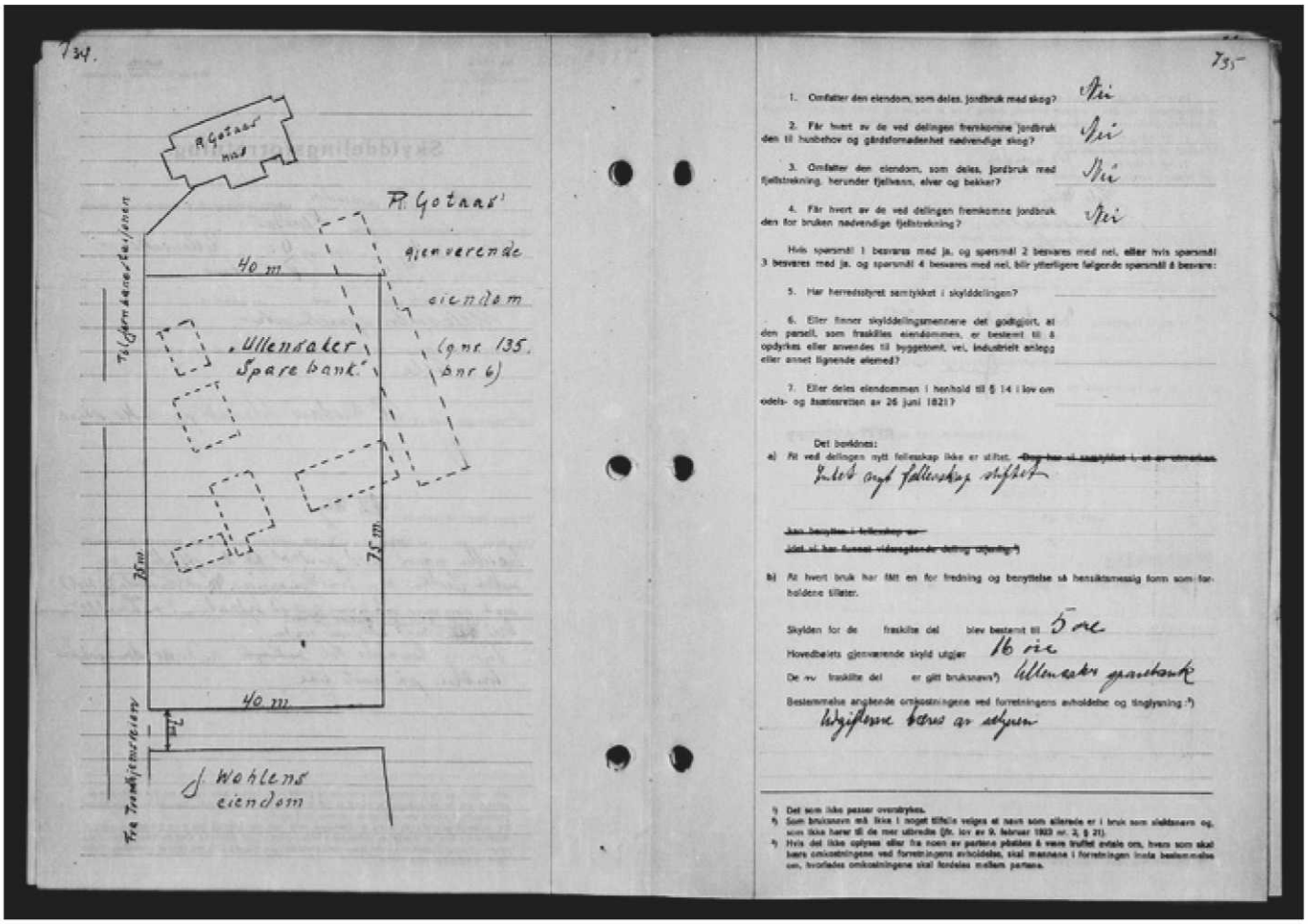
Over de nr. del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse:**[2])

Fastelln grenser mot nordøst til den offentlige vei mellom Kjelsås st. og Brumyrmoen. Mot sydøst (skjel) mot eiendommen nr. 7 med oppsatt rød stolpe, derfra [illegible] mot sydvest med en stolpe bred [illegible] derfra [illegible] mot nordvest til den offentlige vei.

Tegning henvises til nedlagte kart av den solgte parthen på neste side.

[1]) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboens vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 6).

[2]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse alene ikke er tilstrekkelige og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene ellers partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.



734.

R. Gotaas' hus

R. Gotaas' gjenværende eiendom (gnr. 135, bnr 6)

40 m

„Ullensaker Sparebank"

35 m

75 m

40 m

12

J. Wohlens eiendom

Fra Jernbanestasjonen

Til Gjern Landevei

735

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skyldsdelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesretten av 26 juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Ovenstående fellesskap er opløst~~
Tidligere fellesskap opløst

~~Som benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har fornødent vidnesgodtgjørelse for dette utsagn.~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

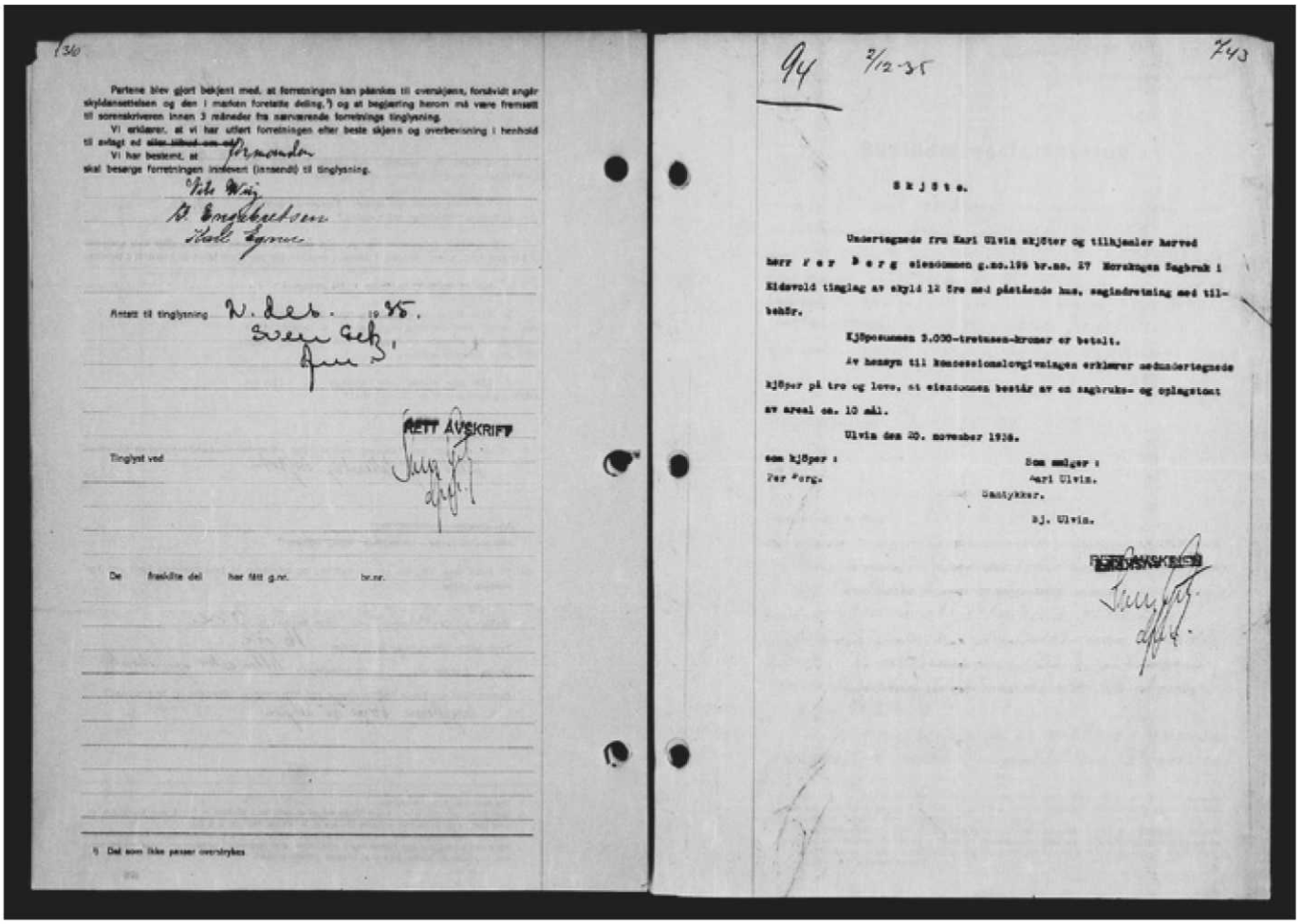
Skylden for de fraskilte del blev bestemt til 5 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 16 øre

De nu fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Ullensaker sparebank

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning.[3])
Utgiftene bæres av eiendommen

[1]) Det som ikke passer overstrykes.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som skyldsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2, § 21).
[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av parterne påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mannene i forretningen insta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.



136

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,[1]) og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed ~~eller tilbud om ed~~.

Vi har bestemt, at formannen

skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til tinglysning.

Ole Wiig
P. Engebretsen
Ludv. Lyngnes

Antatt til tinglysning N. Deb. 1935.
Sven Geh.
Lund.

RETT AVSKRIFT

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. br.nr.

[1]) Det som ikke passer overstrykes

94 7/12-35

743

Skjøte.

Undertegnede fru Kari Ulvin skjøter og tilhjemler herved herr Per Berg eiendommen g.nr.198 br.nr. 27 Herskogen Søgbruk i Eidsvold tinglag av skyld 12 øre med påstående hus, sagindretning med tilbehør.

Kjøpesummen 3.000-tretusen-kroner er betalt.

Av hensyn til konsesjonslovgivningen erklærer undertegnede kjøper på tro og love, at eiendommen består av en sagbruks- og oplagstomt av areal ca. 10 mål.

Ulvin den 30. november 1935.

som kjøper : Per Berg.

Som selger : Kari Ulvin.
Samtykker.
Bj. Ulvin.

RETT AVSKRIFT

Skjema nr. 66
Statens veivesen.

## Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved riksveiene.

Dagbok nr. 1208/37
Eidsvoll herredskontor

# ERKLÆRING

Undertegnede Ullensaker Sparebank eier av eiendommen Ullensaker Sparebank's gnr. 135 bnr. 177 i Ullensaker herred, som har fått veivesenets tillatelse til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne) gjennem riksvei nr. Trondhjemsveien vedtar for mig selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte betingelser, som er fastsatt ved veidirektørens rundskrivelse til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Arbeidet må utføres efter veivesenets anvisning og således at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes veien i forsvarlig stand efter veivesenets anvisning.
3. Mulig ulempe for anlegget ved veivesenets reparasjons- eller utbedringsarbeider er veivesenet uvedkommende.
4. Eieren er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres veiområdet eller tredjemann.
5. Eieren er forpliktet til på egen bekostning å foreta de forandringer med anlegget — eventuelt fjerne det — som veivesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Eierens erklæring, hvorved nevnte betingelser vedtas, tinglyses på hans bekostning som heftelse på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke igangsettes før tinglyst erklæring foreligger, hvis dette forlanges av veivesenet.

Jessheim, den 8. september 1937.

ULLENSAKER SPAREBANK

Martin Løken  L. Brenni

Eft. bn.

C. D. 12—36. 4000 + 2000.

Stempelmerker kr. 4,5-

Avskrift av dagbok nr. 7/3 1942 4/5
~~Vedlegg til Dagbok nr. 19~~
~~Eidsvoll herredsrett~~
13/04.

# S k j ö t e .

Undertegnede R. Gotaas (født 1o/1o - 1873) skjöter og overdrar herved til herr Waldemar Jörgensen (født 1o/11 - 1889) tomten Linjebo, g.nr. 135, b.nr. 245, av skyld mark 1 öre i Ullensaker, for kr. 4.5oo,- - kronerfiretusenfemhundre - som er avgjort på omforenet måte.

Gjerdeholdet mot selgerens eiendom, g.nr. 135, b.nr. 6, påhviler kjöperen.

Kjöperen har rett til å delta i en felles planlagt kloakkledning, mot å bære 1/6-part av anleggsomkostningene, regnet fra samlekum utenfor kjöperens grense og nedover. Til samlekummen legger han selv ledning som må passere fornöden septic-tank og/eller rensekum för den når samlekummen. Kjöperen har rett til å före sin kloakkledning (og eventuelt vannledning i samme gröft) over nedre del av naboeiendommen i nordvest (Husers tomt). - Vedlikeholdet av den felles kloakkledning påhviler kjöperen med 1/6-part. - Kjöperen er forövrig gjort kjent med de planlagte linjer for kloakkanlegget.

I felles vannledning som forutsettes lagt, skal kjöperen også ha rett til å inntre mot å betale 1/6-part av fellesledning med anordninger som kreves til denne.

GRUNNBOKSRAPPORT
SERVITUTTER
VEDTEKTER
BUDSJETTER

Kjöperen er kjent med at det for denne tomt og selgerens tilliggende areal er bestemt at det her ikke må drives noen virksomhet som er til gene for naboer ved støi, lukt eller lignende.

På den solgte tomt må ikke drives kjöpmannsforretning eller bakeri.

J e s s h e i m, den 1. mai 1942.

R. Gotaas (sign.)

Vedtas:

W. Jörgensen (sign.)

Det bekreftes at herr R. Gotaas og herr Waldemar Jörgensen egenhendig har underskrevet dette skjöte og at de begge er over 21 år.

Dato som ovenfor

Paul Svensgaard (sign.)
advokat.

Vedlegg: Ervervstillatelse fra Handelsdepartementet av 27. april 1942.

Eidsvoll sorenskriverembede 5/5. 42.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
SOGNSVEIEN 70 A
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-19-9003 (Haakon Berg)
Vår referanse: 1728855/9031603
Bestilling: A1 2019-02-07 19

Dato
07.02.2019

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 4794 | 10 | 9.5.1989 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0235 ULLENSAKER | 135 | 6 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

GRUNNBOKSRAPPORT
SERVITUTTER
VEDTEKTER
BUDSJETTER

DAGBOKFØRT
09.05.89 04794
SORENSKRIVEREN I
EIDSVOLL
A264

# AVTALE

Mellom eieren av Sparebankgården gnr 135 bnr 177

og

eieren av Gotaasgården gnr 135 bnr 6, begge Ullesaker kommune

er det idag inngått slik avtale:

A. Veirett på vestsiden av Sparebankgården.

1. Sparebankgården gis herved rett til å bruke den etablerte private veien på vestsiden av eiendommen som adkomst fra Gotaasalléen til eiendommens gårdsplass. Bruksretten er begrenset til gårdens arbeidstakere. Dersom annen parkering forekommer skal avkjørslen til eiendommen stenges med kjetting og lås. På gårdsplassen skal det settes opp skilt med opplysning om privat parkering.

2. Som godtgjørelse for denne veirett skal eieren av Sparebankgården betale et engangsbeløp stort kr. 50.000,-. Beløpet forfaller til betaling så snart nærværende avtale foreligger i tinglyst stand. Utgifter til snøbrøyting og vedlikehold blir å fordele likt mellom brukerne av den private veien.

B. Veirett på østsiden av Sparebankgården.

1. Sparebankgården har rett til kjøreadkomst fra Gotaas-alléen til eiendommens gårdsplass over Gotaasgårdens tomt. Adkomsten etableres langs grensen mot Sparebankgården, og kan nyttes av såvel ansatte som kunder.

2. Som kompensasjon for denne veirett har Gotaasgården til enhver tid rett til bruk av 5 av de parkeringsplasser som er opparbeidet på Sparebankgårdens eiendom. Utenom bankens åpningstid vil Gotaasgården, så sant sikkerhetsmessige årsaker ikke er til hinder, kunne nytte alle de opparbeidede parkeringsplassene til kundeparkering.

3. Utgifter til vedlikehold av felles kjøreadkomst over Gotaasgårdens eiendom fordeles likt mellom brukerne. Sparebankgårdens bidrag til dekning av utgifter til snøbrøyting for samme område, settes lik 1/10 av Gotaasgårdens brøyteutgifter.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

4. Eieren av Sparebankgården skal beplante grensen mot eiendommen gnr 135 bnr 549 slik at boligen blir skjermet. Valg av planter vil bli foretatt i samråd med eieren av gnr 135 bnr 549.
Sparebankgården har gjerdeplikt mot samme eiendom.

Nærværende avtale som blir å tinglyse på de berørte eiendommer er utstedt i to eksemplarer - ett - til hver av partene.

Oslo, den 21. mars 1989

Sparebankgårdene A/S

Jessheim, den 15. mars 1989.

Gotaasgården,

Gotaasgården
2050 JESSHEIM

Rett gjenpart bekreftes

RUNAR GUTTORMSEN
ADVOKAT

STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN NYEBOLIGER OSLO
SOGNSVEIEN 70 A
0855 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 304-19-9003 (Haakon Berg)
Vår referanse: 1728858/9031617
Bestilling: A1 2019-02-07 20

Dato
07.02.2019

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 941606 | 200 | 31.8.2017 | KJØPEKONTRAKT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0235 ULLENSAKER | 135 | 177 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | |
|---|---|
| Step Eiendom AS | |
| Adresse: | |
| c/o Hobrå Eiendom AS, Karibakken 34 | |
| Postnummer: / Poststed: | |
| 2053 Jessheim | |
| Fødselsnr./Org.nr. / Ref.nr. | |
| 916687656 | |

Doknr: 941606 Tinglyst: 31.08.2017
STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Gotaasalleen 7 AS | 990222703 |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0235 | Ullensaker | 135 | 177 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

B

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Gotaasgården Handel AS | 982578922 |

Rett kopi bekreftes

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 25.08.2017 | Tim A. Holmvik / Per Henrik Bråthen |

TIM A. HOLMVIK PER HENRIK BRÅTHEN



GRUNNBOKSRAPPORT
SERVITUTTER
VEDTEKTER
BUDSJETTER

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Gotaasgården Handel AS har rett til å kjøpe det næringsareal som er planlagt oppført i 1. etasje i nytt bygg i Gotaasalleen 7, gnr. 135 bnr. 177 i Ullensaker kommune ("Eiendommen"). Avtalt pris er NOK 15 000 ekskl. mva. per m2 BTA næringsareal. Arealene skal overleveres som rålokale.

Gotaasgården Handel AS har rett til å kjøpe parkeringsplasser på Eiendommen. Antall parkeringsplasser som skal kjøpes skal baseres på næringsarealets størrelse, med 1 parkeringsplass per 100 m2 BTA næringsareal. Avtalt pris per parkeringsplass er NOK 100 000.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)** [7]

Det som tinglyses er et utdrag av partenes avtale signert 24.05.2017, hvor ytterligere detaljer er regulert.

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Jessheim, 25.08.2017 | Tim A. Holmvin<br>Tim A. Holmvin |
| | Per Hendrik Dråthen<br>PER HENDRIK DRÅTHEN |

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0024 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3384665/23171912
Bestilling: C3 2024-01-26 (4) 68

Dato
26.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 624 | 10 | 26.1.1978 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3209 ULLENSAKER | 135 | 177 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/624/10
Uthentet 2024-01-26 10:05


Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 624/26/78

18/A190

Godkjent av Justisdepartementet til innhefting i pantebøkene.

# Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

4/182 | Vedlegg nr. 4/N

**TELEVERKET**

| Grunneier (navn) | | | | Født (dato og år) |
|---|---|---|---|---|
| | Arthur Digerud | | | 13.05.11 |
| **Eier av (gårdsnavn)** | **Linjebo** | **G.nr.** 135 | **Br.nr.** 245 | **Kommune** Ullensaker |

**Grunneieren gir Televerket rett til å plassere på eiendommen:**

| Linje/kabelfeste på bygninger | Stolper/Bardunfester | | | Kabelgrøft | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Innmark | Utmark | Skog | Innmark | Utmark | Skog |
| stk. | stk. | stk. | stk. | 42 m | m | m |

**Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):**

| | | |
|---|---|---|
| 42 m. innmark | à kr. | = kr. 50,00 |
| | à kr. | = kr. |
| | à kr. | = kr. |
| | à kr. | = kr. |
| | | I alt kr. 50,00 |

**Summen med bokstaver** Kronerfemti 0/100 — **som er betalt**

**Televerket har rett til**

å holde linjen rydda for tre og greiner ..... m på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger med ..... merker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Jessheim den 17. januar 1978
Sted, dato årstall

For Televerket

J. Aam
Underskrift

ARTH. DIGERUD
Underskrift av grunneier

Underskriveren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

**For Televerkets noteringer**

| Offisiell titel på anlegget | Linjeseksjon |
|---|---|
| Stolpenummer | |

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført (måned og år)

Bl. 121 e.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/624/10
Uthentet 2024-01-26 10:05


# Utdrag av

## Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10, med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordiske forgrenings- eller spredningskabler gjennem almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov.

Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forøvrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordre den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennem hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordre at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Tvist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbagebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføining over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uden Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbeider paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0024 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3384666/23171917
Bestilling: C3 2024-01-26 (4) 67

Dato
26.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 891164 | 200 | 15.8.2022 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3209 ULLENSAKER | 135 | 177 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Erklæring om rett i fast eigedom [1]

| Innsendar sitt namn (rekvirent) | |
|---|---|
| Gotaasalleen Bolig AS | |
| Adresse: | |
| c/o Stor-Oslo Eiendom, Dronning Eufemias gate 16 | |
| Postnummer: | Poststad: |
| 0191 | Oslo |
| Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. |
| 925 289 167 | |

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 891164 Tinglyst: 15.08.2022
STATENS KARTVERK

**1. Heimelshavar (til eigedomen som retten skal hefte på)**

| Namn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| GOTAASALLEEN BOLIG AS | 925 289 167 |
| GOTAASALLEEN NÆRING BANKBYGGET AS | 924 758 597 |
| GOTAASALLEEN NÆRING AS | 924 758 589 |

**2. Eigedom (der retten skal hefte) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenamn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3033 | Ullensaker | 135 | 932,177 | | |
| 3033 | Ullensaker | 135 | 935 | | |
| 3033 | Ullensaker | 135 | 937 | | |
| 3033 | Ullensaker | 135 | 934 | | |

**3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B**

A

**Rett for fast eigedom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenamn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3033 | Ullensaker | 135 | 857 | | |
| 3033 | Ullensaker | 135 | 244 | | |
| 3033 | Ullensaker | 135 | 243 | | |
| 3033 | Ullensaker | 135 | 233 | | |

B

**Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)**

| Namn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|

| Dato | Heimelshavar si underskrift [5] |
|---|---|
| 12.08.22 | Ingvild |

**4. Skildring av kva retten går ut på[6]**

Rettighetshaver har rett til å etablere en gjennomkjøring til egen eiendom fra parkeringskjeller i avgivers eiendom. Det innebærer at rettighetshaver kan etablere/bygge en gjennomkjøring i avgivers parkeringskjeller, samt lage den nødvendige forbindelsen under bakken mellom rettighetshaver og avgivers eiendom for å etablere en gjennomkjøringsløsning. Rettighetshaver har også rett til å legge vegg til egen parkeringskjeller direkte i veggen til avgivers parkeringskjeller, se område markert grønt på kart. Rettighetshaver har rett til å gjøre de tilpasninger som rettighetshaver anser nødvendig for å etablere/ bygge en forbindelse mellom parkeringskjellerne. Rettighetshavers tilpasninger må likevel ikke svekke avgivers parkeringskjeller.

Rettighetshaver har rett til adkomst over kjørevei inn til parkeringskjelleren på avgivers eiendom og rett til kjøring gjennom parkeringskjelleren og frem til rettighetshavers eiendom. Rettigheten gjelder også anleggstrafikk, men likevel slik at rettighetshaver må hensynta avgivers bruk av parkeringskjelleren.

Rettighetshaver er forpliktet til å betale andel av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av kjørevei og parkeringsanlegg på avgivers eiendom, fordelt iht. bruk.

Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn ☒ Ja ☐ Nei

**5. Andre avtalar (som ikkje skal tinglysast)[7]**

Se Vedlegg 1 kart og Vedlegg 2 vedr. dekning av kostander

**6. Underskrifter**

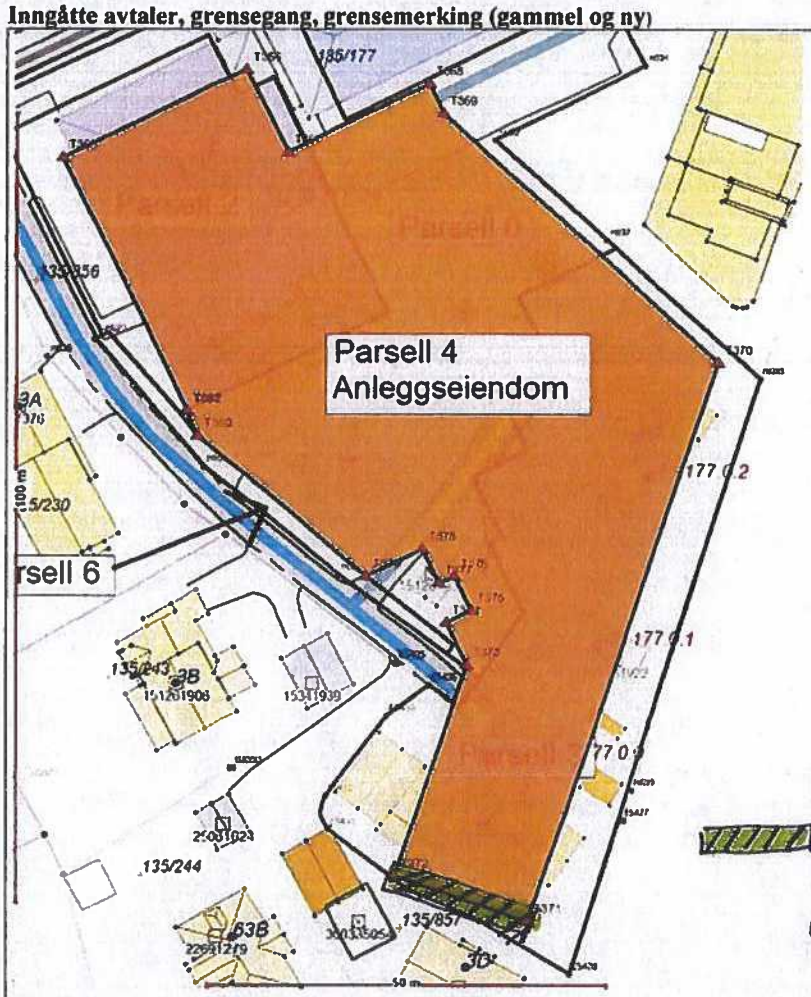
| Stad og dato | Heimelshavar si underskrift [8] |
|---|---|
| Oslo 12.08.22 | |

Notar:

1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysingslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Kartverket, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysingsattest.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysingsgebyret.
3) Eigedomen der retten ligg.
4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysingslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom, kan han teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshеimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv.

# Vedlegg 1

**Inngåtte avtaler, grensegang, grensemerking (gammel og ny)**




Røde trekanter markerer grenser for anleggseiendommens utstrekning under bakken.

Anleggseiendommens grunnflate er beregnet til 4135 kvm.

Det vil ikke bli foretatt innmåling eller merking fra kommunens side.

**Koordinater:**

| Punktnavn | Status | X | Y | H |
|---|---|---|---|---|
| T365 | G | 6669036.540 | 620739.629 | 201.500 |
| T366 | G | 6669047.785 | 620762.515 | 201.500 |
| T367 | G | 6669037.288 | 620767.673 | 201.500 |
| T368 | G | 6669045.999 | 620785.524 | 199.600 |
| T369 | G | 6669042.211 | 620787.386 | 199.600 |
| T370 | G | 6669010.651 | 620822.038 | 200.900 |
| T371 | G | 6668939.938 | 620797.921 | 200.900 |
| T372 | G | 6668945.619 | 620781.283 | 200.900 |
| T373 | G | 6668972.423 | 620790.405 | 200.900 |
| T374 | G | 6668977.836 | 620787.745 | 200.900 |
| T375 | G | 6668979.379 | 620790.887 | 200.900 |
| T376 | G | 6668983.637 | 620788.795 | 200.900 |
| T377 | G | 6668982.796 | 620786.867 | 201.100 |
| T378 | G | 6668987.104 | 620784.751 | 201.100 |
| T379 | G | 6668983.703 | 620777.831 | 201.100 |
| T380 | G | 6669001.396 | 620756.619 | 201.100 |
| T381 | G | 6669004.440 | 620755.124 | 201.500 |
| T382 | G | 6669004.550 | 620755.348 | 201.500 |

**---------- KUN FOR LOKAL MATRIKKELMYNDIGHET ----------**

**Bestyrerens underskrift**

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen..
Innholdet i protokollen er gjort kjent for alle frammøtte.

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| | | |

**I medhold av Matrikkellovens § 46 kan forretningen påklages til fylkesmannen.**

**Vedlegg 2**

**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses)

**Dekning av kostnader**
Kostnader til opparbeidelse/etablering av gjennomkjøring til rettighetshavers eiendom skal dekkes av rettighetshaver.

**Avgivers medvirkningsplikt**
Dersom rettighetshaver etablerer parkeringskjelleren i området markert på kartet, har rettighetshaver rett til å kreve at avgiver frasier seg eiendomsretten til arealet som blir del av parkeringskjeller til rettighetshaver. Avgiver plikter å medvirke til signering av nødvendige dokumenter i forbindelse med utbygging, herunder grensejustering, arealoverføring ol. for å sikre at rettighetshaver blir eier av parkeringskjelleren som oppføres på del av avgivers eiendom. Avgiver må blant annet signere på søknadsdokumenter ol. Avgiver plikter også å medvirke til å fjerne alle heftelser av betydning på arealet som blir del av parkeringskjelleren til rettighetshaver. Avgiver plikter også å utstede skjøte og andre dokumenter om det er nødvendig. Avgiver plikter å delta i møte og oppmåling dersom kommunen krever dette.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-23-0010 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3063414/20409445
Bestilling: C3 2023-01-17 (6) 13

Dato
17.01.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 890944 | 200 | 15.8.2022 | BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT<br>BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE<br>BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3033 ULLENSAKER | 135 | 177 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

**Dokumentet returneres:**
**Gotaasalleen Bolig AS**
**c/o Stor-Oslo Eiendom AS**
**Dronning Eufemias gate 16**
**0191 Oslo**

## Erklæring

**Gjensidige rettigheter;**
Den til enhver tids eiere av gnr. 135 bnr. 177, bnr. 932, bnr. 933, bnr. 934 og bnr. 935 gir hverandre gjensidig rettighet til følgende;

1. Rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. Rett til å ha bygninger liggende nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrense. Herunder rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen eiendom/bygning fra hverandres eiendommer, der man ikke kan benytte egen eiendom. Samt ved behov for bruk av stige, lift eller annet utstyr for å kunne utføre vedlikeholdsarbeid. Evt berørte områder skal tilbakeføres til tilsvarende standard som det var før arbeidene.

Andre rettigheter;

1. Den til enhver tids eiere av gnr. 135 bnr. 177 og bnr. 932 gir den til enhver tids eiere av gnr. 135 bnr. 934 og bnr. 953 rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.
2. Den til envher tids eiere *) av gnr. 135 bnr. 177 gir den til enhver tids eiere av gnr. 135 bnr. 933 rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.
3. Den til enhver tids eiere av gnr. 135 bnr. 937 gir den til enhver tids eiere av gnr. 135 bnr. 177, bnr. 932, bnr. 934 og bnr. 935 rett til adkomst over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.

Erklæringen kan tinglyses på berørte eiendommer.
Alle ovennevnte eiendommer er i Ullensaker kommune.

Sted Oslo, den 12.08.2022

**Hjemmelshaver til gnr. 135 bnr. 177, bnr. 932, bnr. 933, bnr. 934 og bnr. 935**
Gotaasalleen Næring AS org.nr. 924 758 589
Gotaasalleen Bolig AS org.nr. 925 289 167
Gotaasalleen Næring Bankbygget AS org. nr. 924 758 597

v/ Ingvild Hovstein Aardal iht. fullmakt

*) Gnr. 135 bnr. 935 iht. kart 15.08.2022.

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes Thomas Johnsrud

Doknr: 890944 Tinglyst: 15.08.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-23-0010 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3063411/20409430
Bestilling: C3 2023-01-17 (6) 10

Dato
17.01.2023

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 863943 | 200 | 8.8.2022 | BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3033 ULLENSAKER | 135 | 934 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

**Dokumentet returneres:**
Gotaasalleen Bolig AS – org.nr. 925 289 167
c/o Stor- Oslo Eiendom AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

# Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 135 bnr. 935 snr. 51 og snr. 81 gir heisens tilsynsperson, alarm/vaktselskap, ettersynsfirma, kontrollorgan og lignende tilkomst til heis som er plassert i seksjonen ved behov etter nærmere avtale. Det gis rett til nødvendig adkomst over eiendommen for tilkomst til nødbetjening, drift, vedlikehold og sikkerhetskontroll av heis i gnr. 135 bnr. 935 snr. 51 og 81.
   Rettighetshaver er Gotaasalleen sameie Hagehuset org.nr. 929 587 669

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 135 bnr. 934 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 135 bnr. 935 snr. 1-81 rett til felles adkomst og bruk av felles takhage på vår eiendom, mot pliktig drift og vedlikehold.

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Oslo, den 11.06.2022

Alle eiendommer er i Ullensaker kommune.
**Hjemmelshaver til gnr. 135 bnr. 935 snr. 51 og snr. 81**
Gotaasalleen Bolig AS- org.nr. 925 289 167

**Hjemmelshaver til gnr. 135 bnr. 934**
Gotaasalleen Bolig AS- org.nr. 925 289 167
Gotaasalleen Næring AS- org.nr. 924 758 589

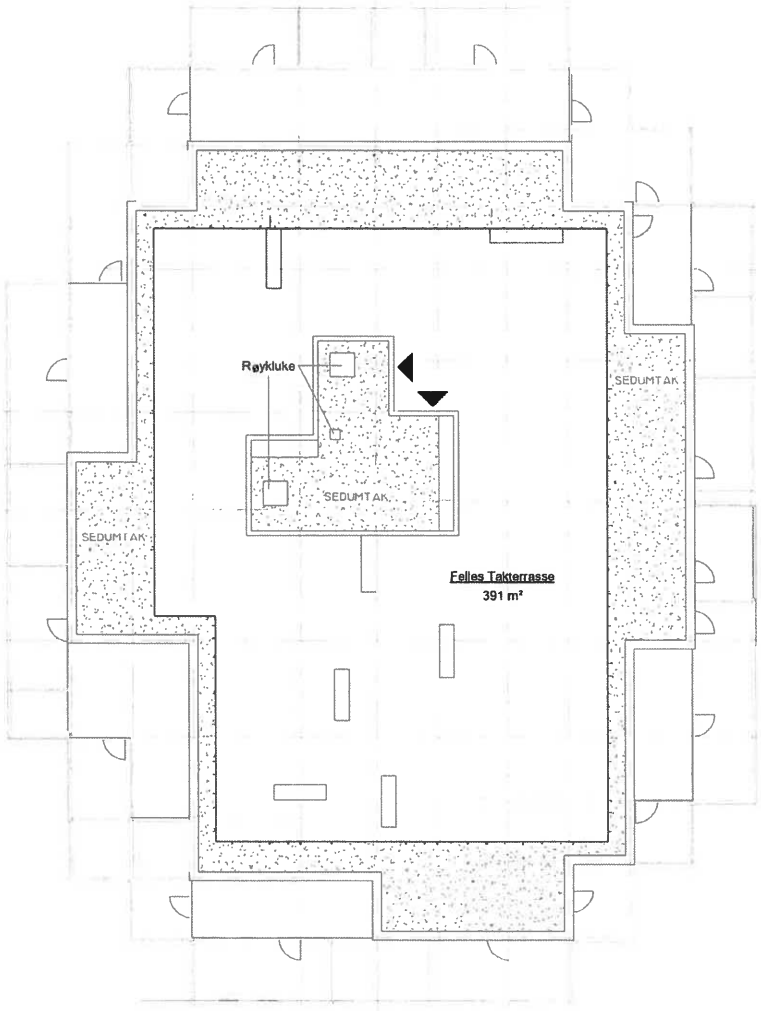
Doknr: 863943 Tinglyst: 08.08.2022
STATENS KARTVERK

Gotaasalleen Bolig AS og Gotaasalleen Næring AS
v/Jenny Josefine Holen iht. fullmakt

Rett kopi bekreftes.

Liv Oda Taksgaard 4/8-22
Eiendomsmeglerfullmektig

Seksjoneringstegninger
Gotaasalléen sameie Torghuset
Gnr. 135 bnr. 934
Ullensaker kommune




STATENS KARTVERK

Takplan

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 9
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-22-0165 (Merete Ruud)
Vår referanse: 2926355/19232338
Bestilling: C3 2022-08-09 (7) 89

Dato
09.08.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 561628 | 200 | 25.5.2022 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3033 ULLENSAKER | 135 | 935 | 0 | 0 |

[/] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613637568
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 933649768 | ULLENSAKER KOMMUNE | Postboks 470, 2051 JESSHEIM |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 925289167 | GOTAASALLEEN BOLIG AS | | c/o Stor-Oslo Eiendom AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3033 | 135 | 935 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 1 | 37 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 2 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 3 | 46 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 4 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 5 | 86 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 6 | 37 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 7 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 8 | 46 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 9 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 10 | 87 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 11 | 37 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 12 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 13 | 46 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 14 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 15 | 87 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 16 | 37 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 17 | 91 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 18 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 19 | 64 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Doknr: 561628 Tinglyst: 25.05.2022
STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 20 | 38 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 21 | 37 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 22 | 68 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 23 | 49 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 24 | 64 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 25 | 38 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 26 | 48 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 27 | 70 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 28 | 64 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 29 | 38 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 30 | 95 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 31 | 64 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 32 | 38 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 33 | 71 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 34 | 65 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 35 | 38 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 36 | 34 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 37 | 77 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 38 | 41 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 39 | 90 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 40 | 34 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 41 | 78 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 42 | 112 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 43 | 78 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 44 | 112 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 45 | 78 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 46 | 112 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 47 | 78 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 48 | 112 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 49 | 66 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 50 | 94 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 51 | 202 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 52 | 70 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 53 | 111 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 54 | 55 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 55 | 72 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 56 | 68 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 57 | 46 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 58 | 111 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 59 | 55 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 60 | 111 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 61 | 45 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 62 | 35 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 63 | 111 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 64 | 55 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 65 | 97 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 66 | 45 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 67 | 35 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 68 | 111 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 69 | 55 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 70 | 74 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 71 | 45 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 72 | 35 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 73 | 111 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 74 | 116 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 75 | 66 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 76 | 111 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 77 | 129 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 78 | 35 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 79 | 98 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 80 | 103 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 3033 | 135 | 935 | 0 | 81 | 149 / 5687 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Ullensaker | Postboks 470, 2051 Jessheim | Terje H Brudal |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Gotaasalleen Bolig AS | 925 289 167 | jenny@soeiendom.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| c/o Stor Oslo eiendom AS, Postboks 606 | 0106 | Oslo | 938 29 848 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0235 | Ullensaker | 135 | 935 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 925 289 167 | Gotaasalleen Bolig AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

**Samlebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 37 | | 13 | B | 46 | | 25 | B | 38 | | 37 | B | 77 | | 49 | B | 66 | |
| 2 | B | 49 | | 14 | B | 49 | | 26 | B | 48 | | 38 | B | 41 | | 50 | B | 94 | |
| 3 | B | 46 | | 15 | B | 87 | | 27 | B | 70 | | 39 | B | 90 | | 51 | B | 202 | |
| 4 | B | 49 | | 16 | B | 37 | | 28 | B | 64 | | 40 | B | 34 | | 52 | B | 70 | |
| 5 | B | 86 | | 17 | B | 91 | | 29 | B | 38 | | 41 | B | 78 | | 53 | B | 111 | |
| 6 | B | 37 | | 18 | B | 49 | | 30 | B | 95 | | 42 | B | 112 | | 54 | B | 55 | |
| 7 | B | 49 | | 19 | B | 64 | | 31 | B | 64 | | 43 | B | 78 | | 55 | B | 72 | |
| 8 | B | 46 | | 20 | B | 38 | | 32 | B | 38 | | 44 | B | 112 | | 56 | B | 68 | |
| 9 | B | 49 | | 21 | B | 37 | | 33 | B | 71 | | 45 | B | 78 | | 57 | B | 46 | |
| 10 | B | 87 | | 22 | B | 68 | | 34 | B | 65 | | 46 | B | 112 | | 58 | B | 111 | |
| 11 | B | 37 | | 23 | B | 49 | | 35 | B | 38 | | 47 | B | 78 | | 59 | B | 55 | |
| 12 | B | 49 | | 24 | B | 64 | | 36 | B | 34 | | 48 | B | 112 | | 60 | B | 111 | |
| Sum tellere: | | 5687 | | | | Nevner = | | 5687 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 16.03.2022 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 16.03.2022 | |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo, 16/03-22 | | Gotaasalleen Bolig AS<br>v/ Jenny Josefine Holen iht. fullmakt |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3033 | Ullensaker | 135 | 935 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 24/5-22 | | Ullensaker kommune JESSHEIM |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 16.03.2022 | |

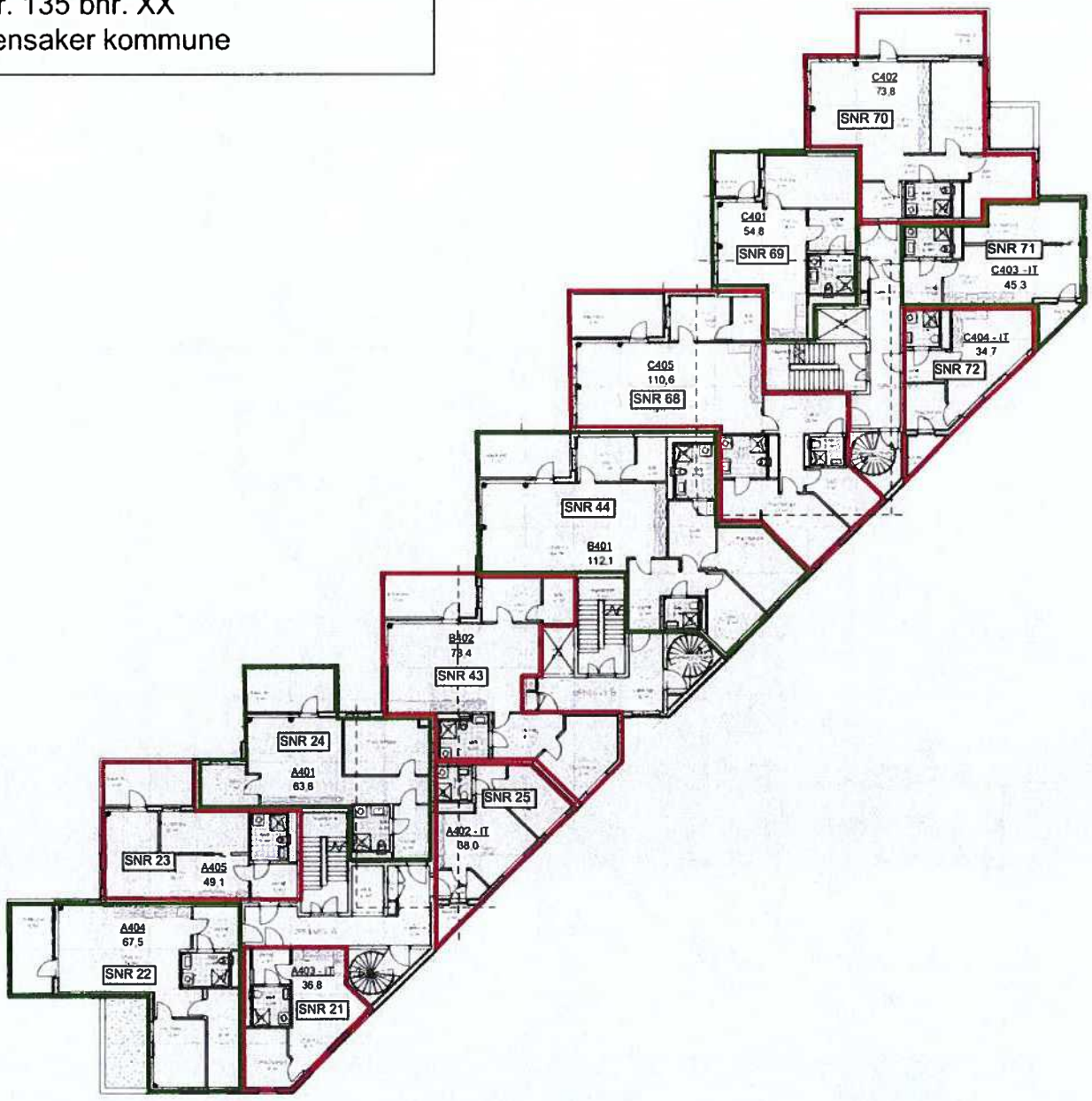
## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjons-nummer | | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | | Samlebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | | | | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
| 61 | B | 45 | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | B | 35 | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | B | 111 | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | B | 55 | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | B | 97 | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | B | 45 | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | B | 35 | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | B | 111 | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | B | 55 | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | B | 74 | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | B | 45 | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | B | 35 | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | B | 111 | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | B | 116 | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | B | 66 | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | B | 111 | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | B | 129 | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | B | 35 | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | B | 98 | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | B | 103 | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | B | 149 | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | 5687 | | | | Nevner = | | 5687 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 16.03.2022 | |

Seksjoneringstegninger
Gotaasalléen sameie Hagehuset
Gnr. 135 bnr. XX
Ullensaker kommune




4. etasje

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Gotaasalleen 11, 2050 Jessheim
Gnr. 135, Bnr. 935, Snr. 23, Ullensaker kommune.

**Oppdragsnummer:**
121260129


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Brustad & Partnere

**Saksbehandler:** Lotte Parmegiani Årseth

**Telefon / Mobil:** 63 97 61 00 / 476 58 878

**E-post:** lotte.aarseth@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---