

Informasjon om organisering i boligområdet Lysåsstubben-Sameie 4

Eierforhold -organisering - området

Eierseksjonssameiet

Leilighetene blir solgt som seksjonerte selveierleiligheter, organisert i eierseksjonssameie, ihht lov om eierseksjoner av 23 mai 1997, nr. 31. Konstitueringen av sameiet vil bli foretatt rett før, eller i forbindelse med at overtagelse for de første leilighetene i Sameie 4 er gjennomført.

Eierbrøken i sameiet vil beregnes utifra leilighetenes bruksareal (BRA):

Sameie 4 : Det er 20 leiligheter som er på 131 kvm, 8 leiligheter på 119 kvm, 8 leiligheter på 115 kvm og 4 leiligheter på 107 kvm.

Det vil da bli følgende eierbrøk på de ulike leilighetstypene:

131/4920-del

119/4920-del

115/4920-del

107/4920-del

Den enkelte seksjonseier plikter å innbetale kr. 2.500,- (oppstartsinnskudd) når sameiet er etablert. Dette gjøres fordi det skal være likviditet i sameiet til f.eks felles bygningsforsikring, snømåking, felles strøm og div. felleskostnader.

Beregnete månedlige fellesutgifter for de ulike leilighetstypene, når sameiet er etablert, kan forventes å utgjøre mellom 1.200,- -1.500,- pr. mnd. Budsjett og eierbrøken legges til grunn i utregningen av fellesutgiftene. Årlige kommunale avgifter, samt kabel-tv tilknytningen/årsavgift vil ikke inngå i beregningsgrunnlaget for fellesutgiftene.

Vedtekter for sameie 4 er utarbeidet og aksepteres ved kjøp av leilighet. Vedtektene er vedlegg til kontrakten om kjøp av leilighet.

Huseierforening for delfeltene

Samtlige 112 boliger(Felles for eiendommene Sameie 1-4) vil eie lokale, private fellesarealer (se områdekart for hele leilighetsutbyggingen – vedlegg til kontrakt).

For dette totale boligområdet så er fellesarealet, vegareal, grøntbelte og gangareal angitt på eget gnr.81, bnr. 311. Forvaltningsansvaret i Huseierforeningen er arealene som ligger utenfor det enkelte Eierseksjonssameie på boligområdet, men som allikevel tjener som fellesareal for alle boliger som blir bygd på området .

Opprettelsen og konstitueringen av huseierforeningen på boligområdet vil skje når konstitueringen for Sameie 1, 2, 3 og 4 er foretatt(Salgstrinn 1-3). Det er naturlig at lederne i de respektive eierseksjonsameier representerer i forvaltningen og styret av Huseierforeningen.

Bakgrunnen for at samtlige boliger tilknyttes og etableres i en huseierforening er for å ivareta nærmiljø, felles private veier- adkomstarealer, og for å bidra til et godt bomiljø!

Den enkelte førstegangskjøper forplikter seg til å innbetale kr. 2.000,- (oppstartsinnskudd) i forbindelse med opprettelsen/igangsetting av huseierforeningen. Kjøper forplikter seg videre til å bidra med den til enhver tid vedtatte, årlige kontingent til huseierforeningen og etter hvert grendelaget. Denne kontingenten vil fastsettes etter at konstituering og valg av styre er foretatt.

Fellesområde for område (ihht endring av reg.planen, datert 28.10.11) BK 2-3 og 4- Sameie 1-4:

Den enkelte bolig vil ha en ideell andel av felles veier (Lysåsstubben) vann-avløpsledninger og kabler. Dette er fellesareal som er privat og som ikke skal overtas av det offentlige. Felles vei, i Lysåsstubben vil få noe gatebelysning, og driftskostnadene for dette skal deles mellom alle de 112 boligenhetene på området(Sameie 1-4). Disse arealene og anleggene vil være private frem til kommunale tilknytningspunkter og eierbrøken til den enkelte eiendom vil være basert på en andel pr. bolig. Det vil

være de til enhver tid tilknyttede eiendommer som regulerer eierbrøken. Det vil være et privat solidarisk ansvar for det forannevnte. Det enkelte sameie er ansvarlig for sin egen stikkledning/kabler på egen tomt, frem til knyttingspunktet på felles privat anlegg og/eller til kommunale tilknytningspunkter. Det vil bli tinglyst bestemmelser i forbindelse med det forannevnte og organiseringen på boligområdet.

Vedtekter for huseierforeningen er utarbeidet og en del av vedlegget til kontrakt og aksepteres ved kjøp av leilighet.

Det tas forbehold om det totale antallet boligenheter i Sameie 1-4.

Grendelag

Den enkelte bolig vil ha pliktig medlemskap i grendelag for hele boligområdet innenfor reguleringsplanen for Ekornrudsetta 1,2 og 3. Det er i 2011/12 gjort endringer i den opprinnelige reguleringsplanen, for disponeringen av arealene hvor leilighetene i Sameie 1-4 er plassert og for enkelte av fellesarealene som fremgår i den opprinnelige reg.planen, herunder plasseringen av grendelekeplassen. De nye endringene fremgår av reguleringskartet – Del av Ekornrudsetta 3 og del av Ekornrudsetta 1 og 2, datert 28.10.2011 . Ansvar til grendelaget vil være fellesområdene, som alle kan benytte, som er avmerket på kart 1, men justert med hensyn til de forannevnte endringer i reguleringsplanen. Disse fellesområdene vil bli eid av boligene i de tilgrensende delfelt, etter hvert som utbyggingen av delfeltene foregår. Samtlige boligenheter /lokale eierseksjonssameier og/eller huseierforeninger, innenfor det totale reguleringsområdet vil ha en *rett* til benyttelse av områdene og en *plikt* til å forvalte områdene, i fellesskap. Enkelte av områdene er også regulert med tilgang for allmenheten.

Felles grøntbelte, SGS 1 – vil ikke bli ytterligere opparbeidet. Området disponeres av alle boligenheter innenfor reguleringsplanen for Ekornrudsetta 1,2 og 3 og med allmen tilgang.

(Se kart 1-vedlegg til kontrakt). Fellesområdet SGS1 på gnr. 81, bnr. 311 vil bli tinglyst med eierskap til boligene på dette delfeltet, Sameie 1-4 med en andel for hver bolig til de respektive eiendommene til de 4 planlagte sameier.

Jessheim 20.04.14