



aktiv.

Jernbanegata 6, 2053 JESSHEIM

Fantastisk og ny 3-roms leilighet i et ettertraktet område. Nybygg garanti. Heis. Garasjeplass. To store balkonger



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939
E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 690 000,-
Omkostn.: Kr 131 690,-
Total ink omk.: Kr 4 821 690,-
Felleskostn.: Kr 4 074,-
Selger: Fraci AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 73/73 m²
Tomtstr.: 7789 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 939
Snr. 139

Oppdragsnr.: 1008240138

Er dette ditt neste hjem?

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet - bo i hjertet av Jessheim!

Ny og tiltalende 3-roms leilighet i 3. etasje med gjennomgående høy standard og mange gode løsninger. Leiligheten er ubebodd og sto ferdigstilt i 2024 - Så her kan du flytte rett inn!

Bygget er gjennomtenkt, har høy standard og pent opparbeidet uteområder. Heisadkomst til etasjeplan, vannbåren gulvvarme i boligen, balansert ventilasjon og godt med naturlig lys, noe som gir en meget god romfølelse. Fra stuen er det direkte utgang til balkong på ca. 9 kvm. med plass til sittegruppe - et ypperlig sted å tilbringe late sommerdager.

Verdt å merke seg:

- To solrike balkonger
- Nybygg garanti
- God planløsning
- To gode soverom
- Alt inkludert i felleskostnadene
- Sentralt og ettertraktet område

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Nabolagsprofil	45
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, Stue, kjøkken, Soverom, Soverom II, Bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m² Balkong 1 og balkong 2.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7789 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med fellesarealer. Det er fine lekemuligheter for de mindre på fellesarealene, samt benker til de eldre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et ettertraktet boligområde midt i Jessheim sentrum, med gangavstand til skoler, barnehager, offentlig transport, flotte rekreasjonsområder og daglige servicetilbud – alt man kan ønske seg. Det er kort vei til fotballbaner, skøytebane, idrettshall, treningssenter og tennisanlegg.

Rett i nærheten finner du det populære friluftsområdet Nordbytjernet, et av de flotteste i Ullensaker. Nordbytjernet tilbyr en vakker badeplass med strand, volleyballbane, bade- og fiskebrygge. Herfra går det løyper gjennom skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

For dagligvarehandel finnes blant annet Coop Extra og Meny Jessheim, begge i gangavstand fra boligen. Jessheim Storsenter, med sine 140 butikker og serveringssteder, tilbyr et bredt utvalg av både kjedebutikker og spennende nisjebutikker. Gardermoen ligger cirka 10 minutter unna med bil og 15-20 minutter med buss. Oslo S nås enkelt med tog på 43 minutter, perfekt for pendlere. Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog er også lett tilgjengelige både med offentlig transport og bil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Byggemåte

Det er ikke utarbeidet en takstrappport ettersom leiligheten nylig er ferdigstilt og ubebodd. Leiligheten har ingen TG 2 eller TG 3 merkninger. Bygget er nylig bygd og man har derfor nybygg garanti ovenfor utbygger dersom noe oppstår.

Standard

Nybygg med nybyggstandard. Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en felles TV/bredbånd løsning.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med elbil-lader. Ellers er det gjesteparkering og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme: Vannbåren varme i alle rom med unntak av bad (Strøm) - entre og liten wc på samme kurs.

Blir avregnet som felleskostnad sammen med forbruk vann og effekt (fyring) varmtvann, men blir målt og avregnet virkelig forbruk.

Info strømforbruk

Det er ikke noe relaterbart strømforbruk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunen fakturerer den enkelte seksjonseier direkte for grunngelbyr kommunale avgifter og renovasjon.

Info eiendomsskatt

Det gjøres videre oppmerksom på at kommunen har innført eiendomsskatt. For andels-/aksjeboliger faktureres dette av forretningsfører i tillegg til felleskostnadene. For selveide boliger faktureres det fra kommunen. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Formuesverdi primær

Kr 1 030 836

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 123 344

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er en ca. verdi ettersom dette er nylig bygd vil ikke formuesverdien være eksakt. Formuesverdien på primærbolig er 25% av markedsverdien, mens for sekundærbolig er verdien 100% av markedsverdien.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

73/10714

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker drift og vedlikehold av fellesarealer, serviceavtaler, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsfører, bygningsforsikring, kollektiv tv/bredbåndsavtale, felles utomhusområder, strøm i fellesarealer utomhus, andre drift- og administrasjonskostnader, akonto fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) og akonto vann- og avløp.

Nivå på felleskostnader:

- Felleskostnader brøk pr kvm pr mnd kr 32

- Digital-Tv/bredbånd pr seksjon mnd kr 349
- Akonto vannbåren varme /varmtvann pr kvm pr mnd* kr 12
- Akonto kommunalt vann og avløp pr kvm pr mnd* kr 6
- Felles innkjøp ventilasjonsfilter kr 75
- P-plass pr plass pr mnd** kr 200

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 074

Sameiet

Sameienavn

Saga Terrasse 3 Sameie

Organisasjonsnummer

932527197

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 180 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

Sameie Saga Terrasse 3 ble nyopprettet i starten av 2024. Sameiets driftes pr nå på bakgrunn av forretningsfører (OBOS) sine erfaringstall. Vi gjør oppmerksom på at det kan komme endringer i stipulerte felleskostnader når sameie er driftet over en lenger periode, samt hatt sitt første hele driftsår (dette vil da være året 2024). Sameiets oppgave er til enhver tid å ha sunn og økonomisk drift.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 939, seksjonsnummer 139 i Ullensaker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1902/900087-1/10 27.01.1902 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

1913/900162-1/10 11.01.1913 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

1951/3943-2/10 21.12.1951 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 318

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

1994/10854-1/10 19.12.1994 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0
SNR: 12
Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2001/15719-1/10 20.12.2001 ERKLÆRING/AVTALE
JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL VEDR.BEGRENSNING
HANDEL MED
HJEMME-ELEKTRONIKK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2002/10871-1/10 13.09.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE
HØYSPENNINGSKABEL
PÅ D.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2002/10882-1/10 13.09.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE
HØYSPENNINGSKABEL
PÅ D.E.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2002/10911-1/10 16.09.2002 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG DRIVE EN
TRANSFORMATORKIOSK

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2005/133804-1/200 26.09.2005 BEST. OM ADKOMSTRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2005/133804-2/200 26.09.2005 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BANE NOR EIENDOM AS

ORG.NR: 980 374 505

Best vedr støyskjerm

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2007/815513-1/200 11.10.2007 UTBYGGINGSAVTALE

Gjelder del av bnr 515 og bnr 36

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2012/43120-2/200 16.01.2012 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2011/185161-1

VEKET FOR: URÅDIGHET 2011/185161-2

2009/162034-1/200 06.03.2009 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: BANE NOR SF

ORG.NR: 917 082 308

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende
KL-master

Bestemmelse om eksisterende kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2012/420228-1/200 30.05.2012 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og

vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg.

(stedsevarig rett)

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2015/279915-1/200 30.03.2015 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 792 FNR: 0

SNR: 12

Bestemmelse om adkomstrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2016/780273-1/200 30.08.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Bestemmelse om adkomstrett

Overenskomst om rettigheter og plikter ved

oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende
nettstasjon.

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2018/313902-1/200 11.01.2018

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 600 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Registrert med feil beløp

15.01.2018 Arkivref. 18/01741-2

Rettet etter tingl. §18

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/83452-1/200 21.01.2019

21:00

** DELVIS SLETTING VED AREALOVERFØRING

Pant frafalt i 7 028 m2 som skal overføres fra gnr.

135 bnr. 36 til gnr. 7 bnr. 13

2018/897110-1/200 15.06.2018

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 250 000 000

Panthaver: SEM & JOHNSEN NYE BOLIGER AS

ORG.NR: 997 812 824

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2018/897110-2/200 15.06.2018

21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Rettighetshaver: SEM & JOHNSEN NYE BOLIGER AS

ORG.NR: 997 812 824

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2018/1347483-1/200 02.10.2018

21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939
2019/220105-2/200 21.02.2019
21:00

ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 920
Bestemmesle om vedlikehold av avfallssystem
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/795834-1/200 09.07.2019
21:00
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Allmennheten gis rett til ferdsel på areal avsatt
til felles gatetun/gågate, (Saga Terrasse planid:
353)
Gjelder også senere fradelte parseller.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: ULLENSAKER
KOMMUNE
ORG.NR: 933 649 768
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/795915-1/200 09.07.2019
21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om overvann
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/795915-2/200 09.07.2019
21:00
BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om varmesentral med tilhørende føringer
Gjelder også senere fradelte parseller
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/795915-3/200 09.07.2019

21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om vedlikehold

Gensidig rett til adkomst på alle kjøreveier og
gangveier herunder trappeadkomster anlagt på
eiendommene.

Gjensidig rett til bruk av alt felles utvendig areal
som ikke er tilleggsareal grunn i
eierseksjonssameiene

Gjelder også senere fradelte parseller

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/795915-4/200 09.07.2019

21:00

BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I

VELFORENING/HUSEIERFORENING

Gjelder også senere fradelte parseller (Saga

Terrasse planid 353)

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/795915-5/200 09.07.2019

21:00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold

Gjensidig rett til nødvendig adkomst til og gjennom
garasjeanlegg som etableres under eiendommene.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2019/795915-6/200 09.07.2019

21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: JESSHEIM BYUTVIKLING AS
ORG.NR: 916 993 315
Har rett til å utføre nødvendige bygningsmessige
arbeider for å fullføre utbyggingsprosjektet Saga
Terrasse
Gjelder også senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2022/42071-1/200 12.01.2022

21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og
fornyelse

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3209 GNR: 135 BNR: 939

2024/1544780-1/200 10.06.2024

21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 600 000

Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND

ORG.NR: 937 889 275

Vei, vann og avløp

Offentlig med private stikkrør inn til boligene.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen rettslige hinder for utleie av boligen.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 690 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

117 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 690 000,00))

131 690,- (Omkostninger totalt)

4 821 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 690

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

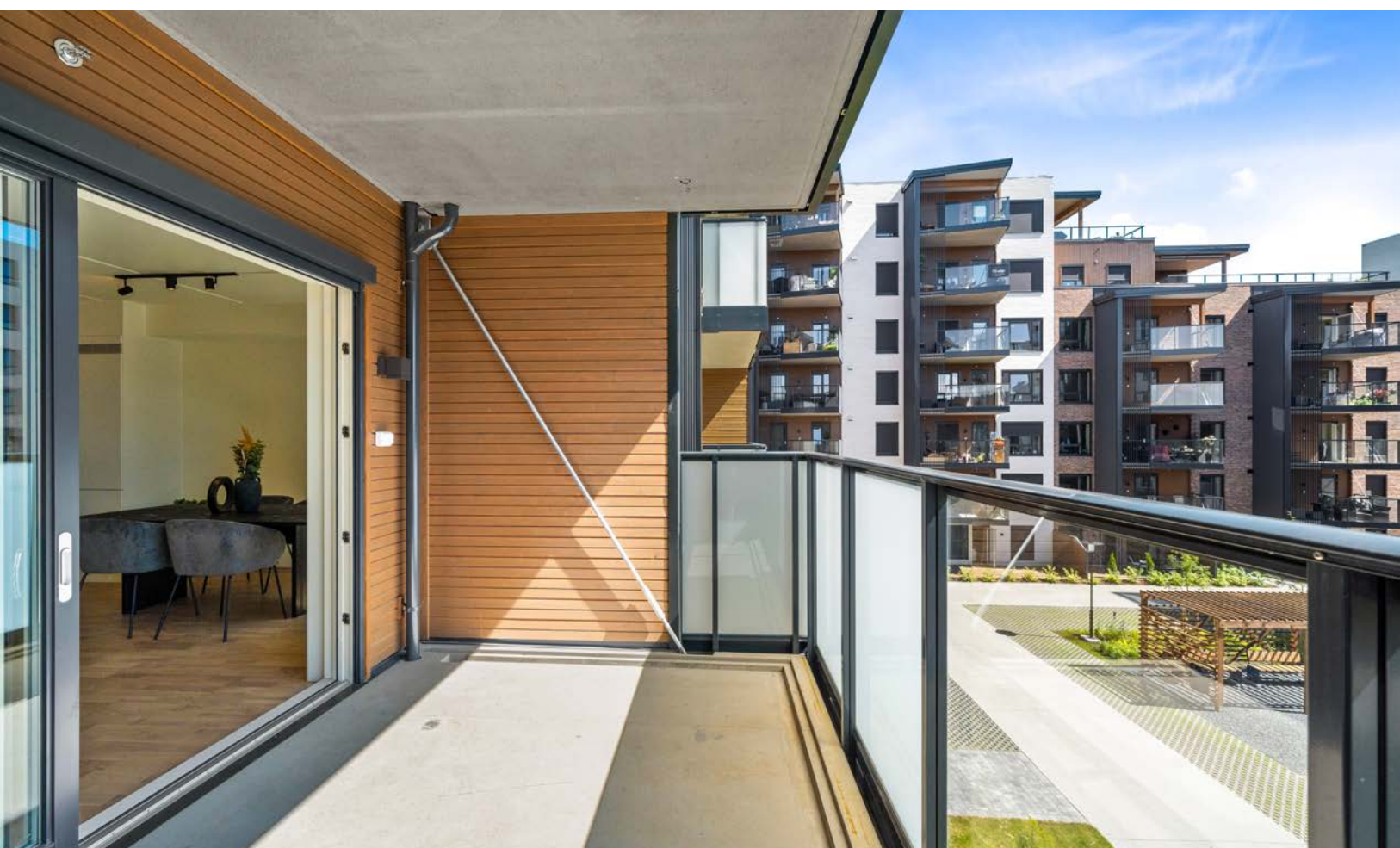
anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

Salgsoppgavedato

03.07.2024



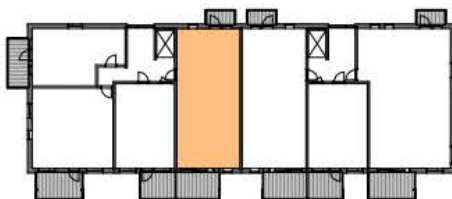
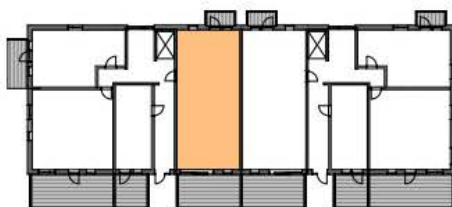
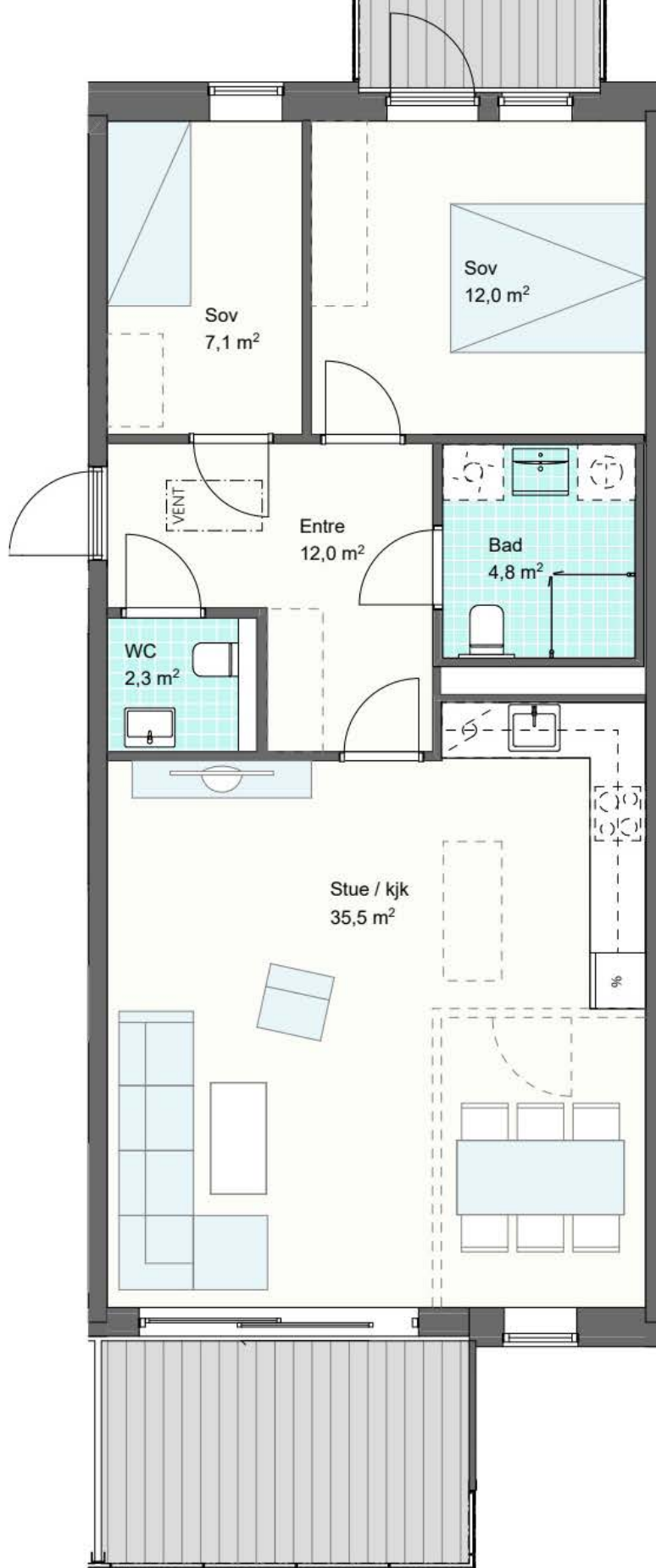
3R

BRA: 73m²

P-rom: 73m²

Balkong: 9m² + 3m²

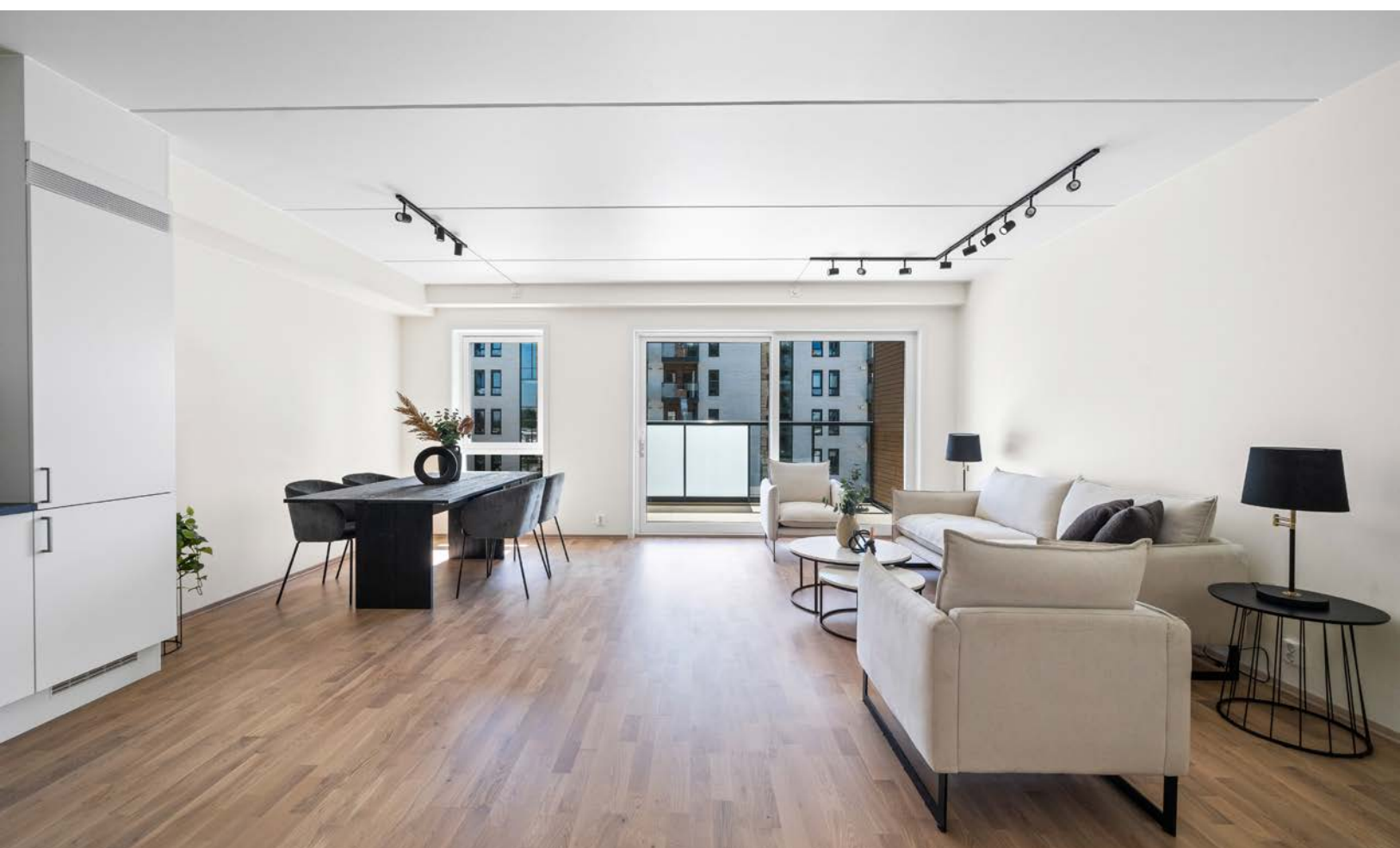
NB! 204 har terrasse på 17m² + 3m² balkong

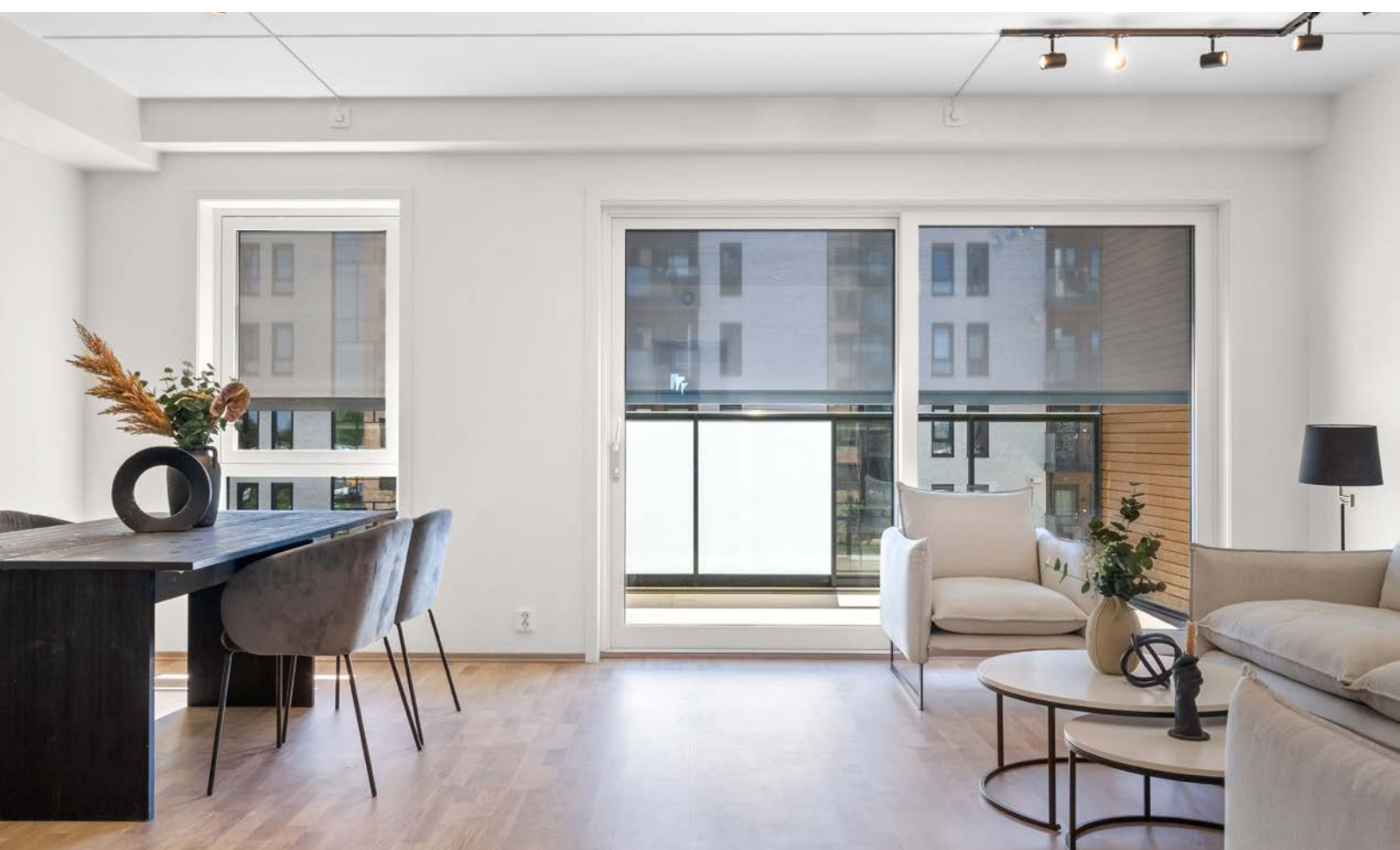


N

















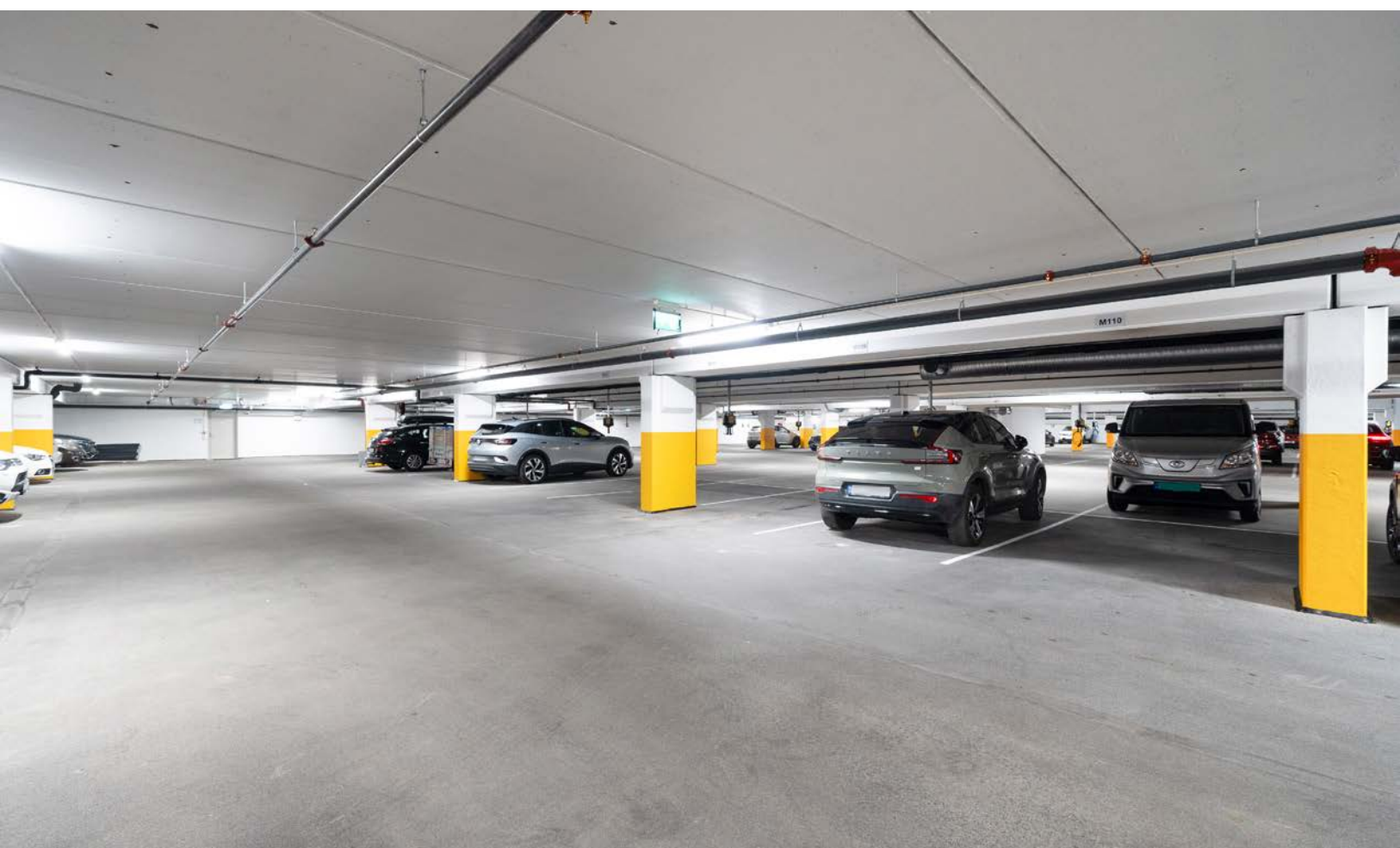






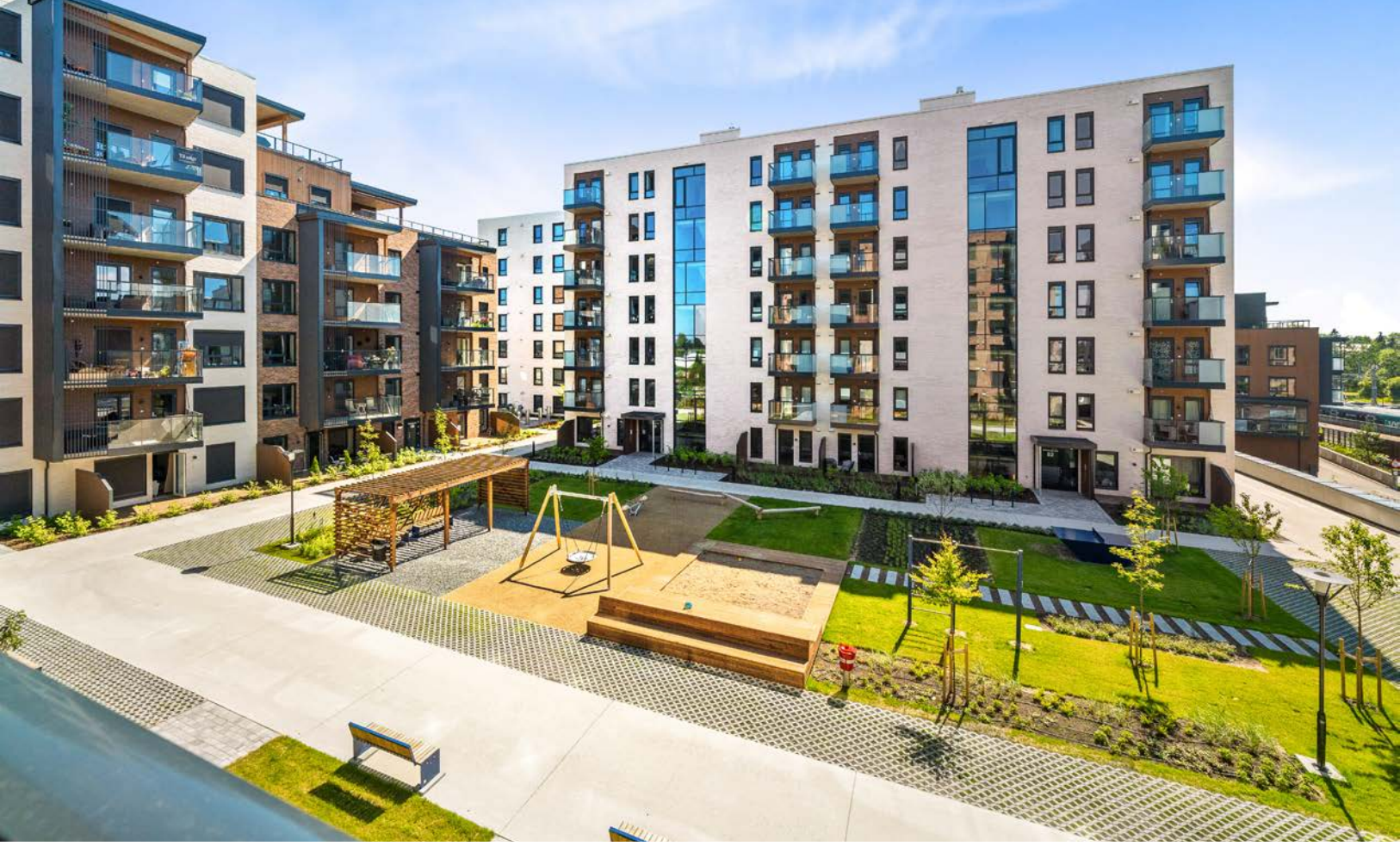






















Vedlegg

Nabolagsprofil

Jernbanegata 6 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Henrik Bulls veg Linje 438, 450	4 min	0.3 km
Jessheim stasjon Linje F6, R13, R13x	6 min	0.4 km
Oslo Gardermoen	11 min	

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 22 klasser	6 min	0.4 km
Døli skole (1-7 kl.) 406 elever, 20 klasser	23 min	1.6 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.) 378 elever, 22 klasser	22 min	1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 15 klasser	10 min	0.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 14 klasser	14 min	1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min	1.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min	

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter	6 min
Recharge Jessheim Storsenter	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

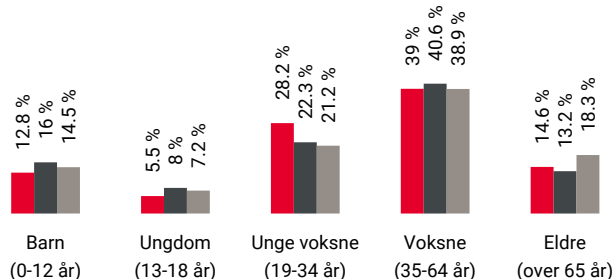
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jessheim øst	2 728	1 386
Jessheim	25 243	11 446
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	16 min	1.1 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	17 min	1.2 km
Hoppensprett Skogmo (0-5 år) 80 barn	16 min	1.2 km




Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Jessheim	7 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

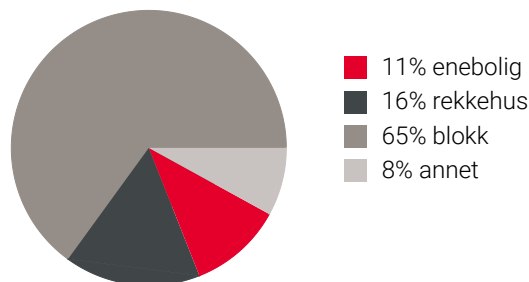
 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

-  Jessheim skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Allergot ungdomsskole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km
-  Spent Jessheim 5 min 
-  Fresh Fitness Jessheim 9 min 

Boligmasse







«Kort vei til alle fasiliteter»

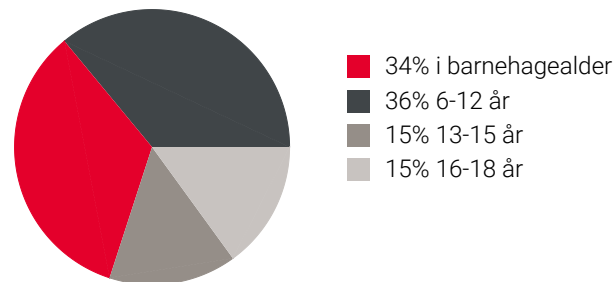
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Jessheim Storsenter 7 min 
-  Vitusapotek Jessheim Storsenter 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

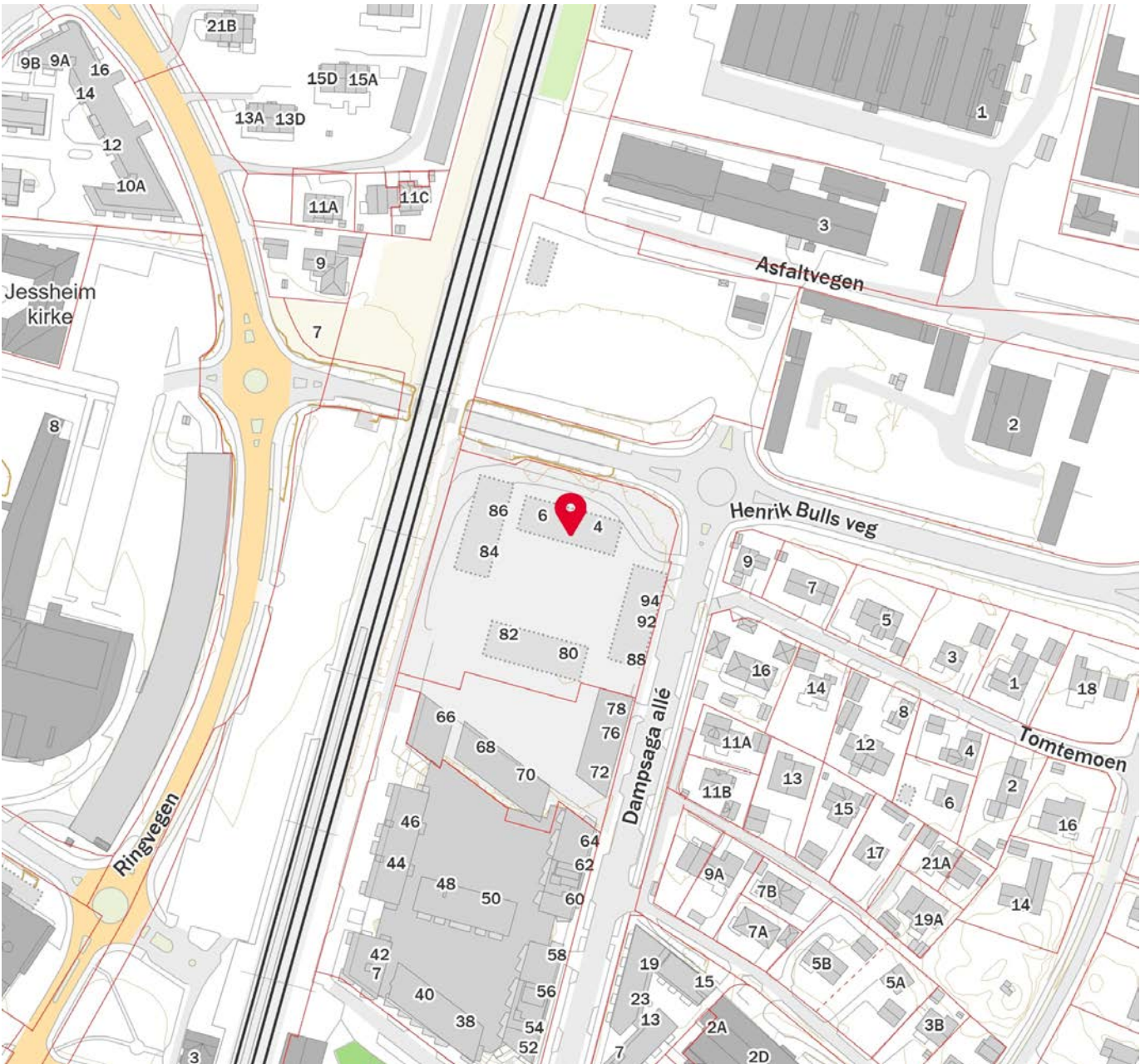
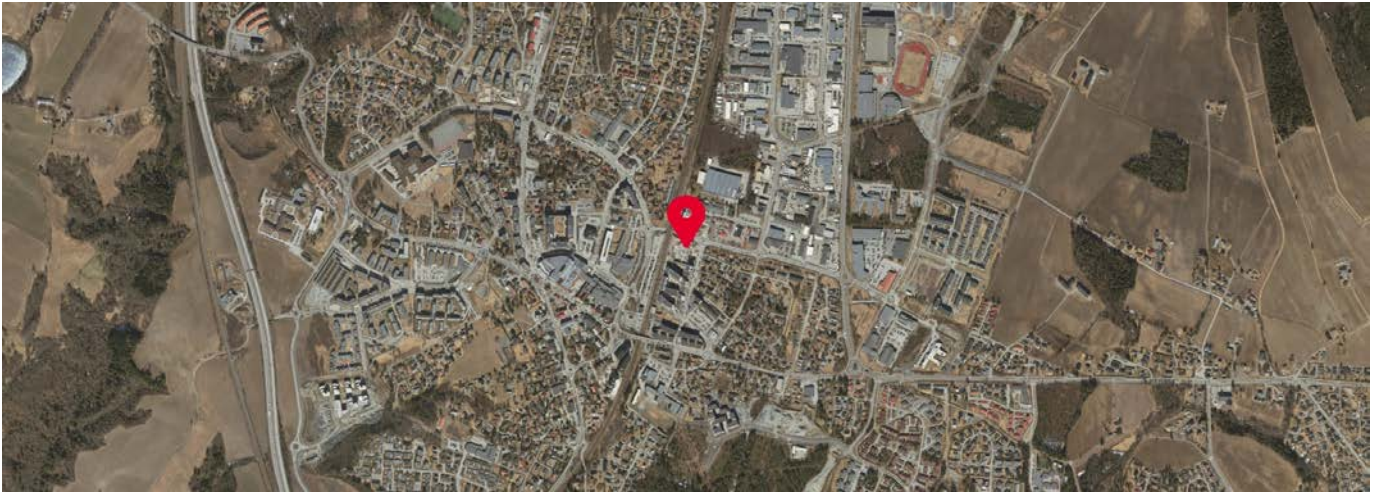



0% 48%

-  Jessheim øst
-  Jessheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Saga Terrasse 3 Sameie

HUS G4 og H4

Agenda

- Orientering om organisering, forretningsførsel og vedtekter
- Budsjett, felleskostnader, forsikring
- Beboerportal Vibbo.no
- Eks. ord årsmøte
- Godkjenning honorar
- Valg av to styremedlemmer

Informasjonsmøte
Eks ord årsmøte
7.11.2023

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Espen Jørgensen
Kari-Anne Lindland

Saga Terrasse 3 Sameie

- Eierseksjonssameie
- 180 boligseksjoner og 3 næringsseksjon fordelt på 4 bygg H4, G4 H5, L4
- Gararasjeanlegg og felles uteområder
- Gnr 135 Bnr 939
- Eiendommen er seksjonert



Forretningsførsel

- OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Innkreving av felleskostnader og betaling av fakturaer
- Føring av regnskap og utarbeidelse av budsjett
- Årsregnskap og tredjepartsopplysninger til eierne
- Deltagelse på årsmøte
- Håndtering av forsikringssaker
- Rådgivning av generell karakter
- Eierskifter
- Styreportal
- Beboerportal – Vibbo.no



Vedtekter

- Fastsatt av utbygger ved seksjonering
- Følger eierseksjonsloven
- Øverste myndighet – Årsmøtet
- Fordelingsnøkkel bygger på boligens bruksareal
- Styret – sørge for forsvarlig drift og vedlikehold fellesareal og bygningsmasse
- Seksjonseier – ansvar for vedlikehold av egen bolig



Felleskostnader

- Drift og vedlikehold
- Serviceavtaler
- Styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar
- Bygningsforsikring
- Kollektiv TV/bredbåndsavtale
- Felles utomhusområder
- Strøm i fellesarealer
- Andre drifts- og administrasjonskostnader
- Fjernvarme (oppvarming/varmt tappevann) individuell avregning
- Kommunale avgifter >vann- og avløp



Budsjett

Budsjettforslag utarbeides av forretningsfører i samarbeid med utbygger. Vedtas av styret

Ca. nivå på felleskostnader:

• Felleskostnader brøk pr kvm pr mnd	kr	30-32
• Digital-Tv/bredbånd pr seksjon mnd	kr	349
• Akonto vannbåren varme bad/vann og avløp pr kvm pr mnd*	kr	12
• Akonto kommunalt vann og avløp pr kvm pr mnd*	kr	6
• P-plass pr plass pr mnd**	kr	200

* Individuell avregning iht måler ** Kun for de som har kjøpt p-plass

Nivå på felleskostnader kan bli endret.



Startkapital til sameiet

- Oppstartskapital til sameiet:
- 2 mnd ekstra felleskostnader
- Engangsinnbetaling fra første kjøper
- Sameiet har kapitalbehov i oppstartsfasen til å dekke løpende kostnader
- Avregnes/tilbakebetales ikke
- Engangsbeløp fra første kjøper.



Forsikring

- Tryg Forsikring
- Fullverdi bygningsforsikring som dekker hele bygningsmassen
- Inkluderer også bla. styreansvarsforsikring, ulykkesforsikring ved dugnad mv
- Husk; egen innboforsikring



Vibbo

På vibbo.no finner du alt du trenger å vite om ditt borettslag.

Hold deg oppdatert med nyheter og varsler fra styret.

Finn enkelt frem til praktisk informasjon delt inn i temaer.

Få oversikt over kontaktpersoner og deres ansvarsområder.

Lag oppslag selv! Erstatte den gamle korktavla.

The screenshot displays the Vibbo website interface. At the top, there is a navigation bar with the Vibbo logo, a search icon, and a menu icon. The main navigation links are Forside, Nyheter, Oppslag, Temaer, and Kontakter. Below the navigation bar, there is a featured article titled "Vibbotoppen" with a sub-header "Hammersborg Torg 1, Oslo" and a note "En tjeneste fra OBOS". The article features a photograph of a modern apartment building. Below the featured article, there is a promotional banner for "Snakk sammen i grupper" (Talk together in groups) with a "Plev ut grupper" button. The "Nyheter" (News) section contains three news items: "Velkommen til Vibbo" (dated 1. februar), "Nå kan du lage din egen gruppe!" (dated 9. september), and "Test av brannvarslingsanlegget" (dated 1. februar). Each news item includes a small image, a brief description, and a "Slik bruker du Vibbo" button. At the bottom of the news section, there is a link "Se alle nyheter ->".

Ekstraordinært årsmøte

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av stemmeberettigede
- C) Valg av referent og to personer til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. HONORAR TIL STYRET

3. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer



Honorar til styret

Det er forskjellige faktorer som spiller inn på størrelsen til styrehonoraret. Det er vanlig at styret får ekstra honorar hvis det er/har vært et særlig arbeidskrevende år. For eksempel hvis man har gjennomført en større rehabilitering eller oppstart av et nytt sameiet.

Gjennomsnittlig årlig styrehonorar for boligselskaper forvaltet av OBOS Eiendomsforvaltning AS var i 2022 på kr. 1 560 per bolig. Se <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt>.

Årlig styrehonorar for ett normalt år vil for Saga 3 Sameie ligge i størrelsesorden rundt kr. 280 000,-. Honorar til styret vedtas av årsmøtet.

Oppstartsfasen for sameiet er ekstra arbeidskrevende for styret. Styret vil i denne perioden inngå alle nødvendige service- og driftsavtaler for sameiet, delta på befaringer med leverandører og utbygger, overtakelse av fellesarealer, sette seg inn i alle tekniske anlegg i tillegg til å etablere rutiner og tilrettelegge og bistå beboerne i den krevende perioden det er å flytt inn i ny bolig. Mye av dette arbeidet gjøres på dagtid. For å gjøre denne prosessen så smidig og effektiv som mulig er det etablert et styre bestående av:

Styreleder: Ole Kristian Krogsæter (Styreleder i Saga Terrasse 1 Sameie og Saga Terrasse 2 Sameie)

Styremedlem:

Kennet Rustad (styremedlem i Saga Senter og Saga Terrasse 2 Sameie, driftsansvarlig i Saga Terrasse 1 og 2 samt driftsansvarlig for næring på Saga)

Bjørn Magnus Bårdseng (repr. for utbygger Jessheim Byutvikling AS)



Honorar til styret

- Ole Kristian og Kenneth har god kjennskap til Saga 1 og Saga 2, og kjenner prosjektet veldig godt, og vil være en stor ressurs for sameiet i denne perioden.
- Bjørn Magnus Bårdseng er med i styret får ivareta interessene til boliger som ikke er ferdigstilt og som er under oppføring. I tillegg skal styret utvides med to valgte fremtidige eiere på dagens møte.
- Dersom det er flere enn 2 kandidater som melder seg, vil det bli gjennomført digitalt valg i etterkant av møtet.
- Nytt styre for sameiet velges senest på årsmøte i juni 2024.

Kompensasjon til sameiet

- For at sameiet skal få en så god start som mulig vil utbygger Jessheim Byutvikling AS kompensere sameiet for kostnadene til styrehonorar og oppstartskostnader med kr. 100 000,-



Forslag til vedtak

Det foreslås på denne bakgrunn at styret for perioden oktober 2023 til og med desember 2024 får et styrehonorar på kr 100 000,-

For perioden januar 2024 til og juni 2024 med foreslås ett styrehonorar på kr 136 000,-

Styret avgjør selv innbyrdes fordeling av honorar basert på ansvarsområder, deltagelse på befaring og overleveringer, og styremøter.

Styremedlem Bjørn Magnus Bårdseng (repr. for utbygger Jessheim Byutvikling AS) får ikke styrehonorar.



Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet består pt. av: Styreleder: Ole Kristian Krogsæter (Styreleder i Saga Terrasse 1 Sameie og Saga Terrasse 2 Sameie)

Styremedlem:

Kennet Rustad (styremedlem i Saga Senter og Saga Terrasse 2 Sameie, driftsansvarlig i Saga Terrasse 1 og 2 samt driftsansvarlig for næring på Saga)

Bjørn Magnus Bårdseng (repr. for utbygger Jessheim Byutvikling AS)

I henhold til sameiets vedtekter kan styret bestå av 1 leder med 2 til 4 styremedlemmer. Da Saga Terrasse 3 Sameie blir ett stort sameie med 180 boliger og 3 næringslokaler fordelt på flere bygg, foreslås det at styret utvides med 2 styremedlemmer.

Dersom det er flere enn 2 kandidater som melder seg, vil det bli gjennomført digitalt valg i etterkant av møtet. Styremedlemmene velges frem til årsmøte juni 2024.

Nytt styre for sameiet velges på årsmøte i juni 2024.





**Informasjonsmøte Saga Terrasse 3
Sameie**



Agenda

- Jessheim Byutvikling AS:
 - Bjørn Magnus Bårdseng og Jarle Eriksen
- Styre Saga Terrasse Sameie 1 og 2:
 - Ole Kristian Krogsæter og driftsansvarlig Kennet Rustad
- Takst Befaringscenteret:
 - Jostein Silkebækken og Ine Jahr Moe
- OBOS Eiendomsforvaltning AS
 - Espen Jørgensen og Kari – Anne Lindland

Saga Terrasse består av totalt 496 leiligheter, 8 næringslokaler og garasjer

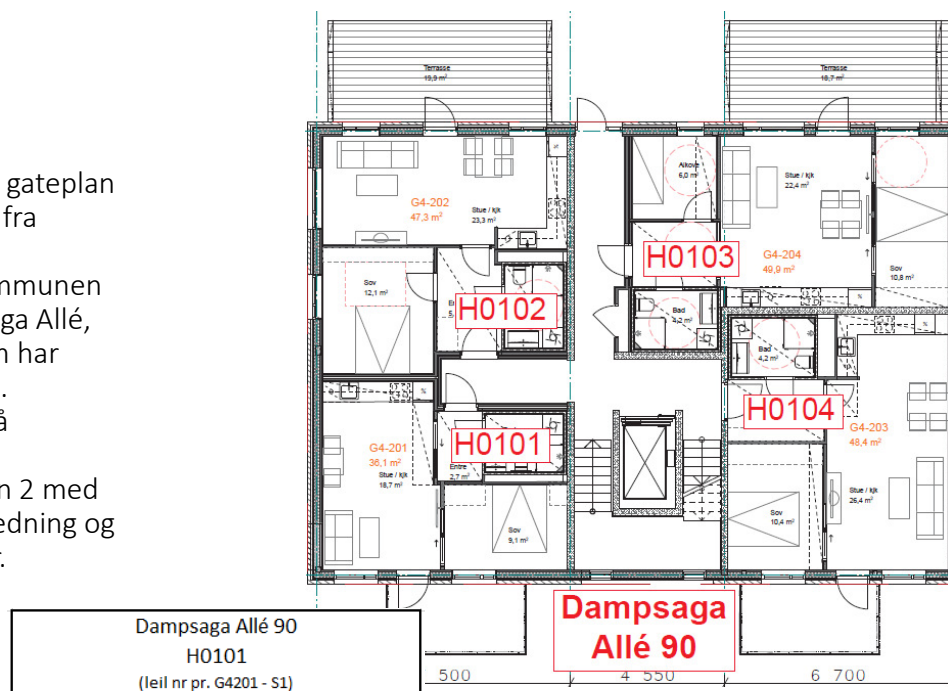
Sameie 1
Totalt 213 leiligheter

Sameie 2
Totalt 103 leiligheter

Sameie 3
180 leiligheter
Deloverlevering Q1 og Q2
2024
11 ledig leiligheter for salg



G4 har adressering fra gateplan og H4 har adressering fra gårdsrommet. Alle husene har av kommunen fått adresse – Dampsaga Allé, med unntak av H5 som har adresse Jernbanegata . Kommunen besluttet å markere 1.etasje fra gårdsromsdekket i plan 2 med bakgrunn i brann og redning og tildeling av H-nummer.





LØSNINGSBESKRIVELSE
SAGA TERRASSE P-HUS

APCOA FLOW

Abonnement / beboerparkering

APCOA



P-tillatelsen kan administreres i appen, f.eks. endring av kjøretøy

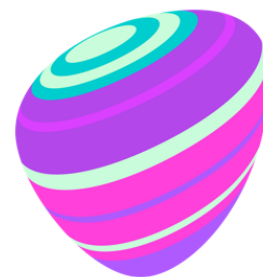
Enkel og intuitive løsning med kart- og søkefunksjon

- Egenutviklet plattform for abonnementsparkering mot frekventerte brukergrupper
- Aktuelle produkter (måned, halvår, år etc.) legges ut for kjøp med utfyllende beskrivelse av ønsket abonnement / produkt, vilkår m.m.
- Beboere på Saga Terrasse trenger ikke inngå abonnement, de får tildelt en rettighet av styret
 - Denne rettigheten kan administreres gjennom APCOA Flow
 - Detaljert info om onboardings prosessen kommer
- Porten vil gå opp automatisk for de med gyldig rettighet / abonnement – krever at man har registrert korrekt skiltnummer i Flow

2

KOLLEKTIV AVTALE MED INTERNETT OG TV FRA TELIA

- 5 års varighet – fiber inn i hver leilighet - kr 349,- per mnd per enhet.
- TV & Dekoder: TV & Strømming med 30 poeng. 12. faste kanaler og 30. poeng til fordeling på enkeltkanaler eller strømmetjenester. Telia [box](#) (med støtte for 4K-oppløsning, start forfra og arkiv. Last ned egne [apper](#) fra Google-store: [Netflix](#), [Disney+](#), [osv](#))
- Internetthastighet 50/50 [mbps](#) til alle. Bestill høyere hastighet ved behov via «Min side» på [www.telia.no](#)
- Fibersentral og Telia [box](#) blir utplassert i bolig og forhåndsaktivert – enkelt!
Fibersentral har støtte for siste [WiFi](#)-standard: [WiFi 6](#), sikrer god trådløs dekning.
- Bolig klargjort med WAN og LAN uttak i stue. (Fibersentral kobles til WAN-uttak)
- Oppgraderinger og endring av abonnement gjøres etter innflytting: «Min Side» på [telia.no](#)
- Egen leveransesupport åpen noen uker før, under og noen uker etter overlevering. [Tlf:](#) 21 90 60 50.



Saga Terrasse – Elbil lading



Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for elbil lading

For deg som har elbil og ønsker å lade når du flytter inn:

Ca 2 uker før innflytting vil du få beskjed om hvordan du bestiller lading til din p-plass. Bestillingen er et månedsabonnement tilpasset ditt forbruk av kwt. Innmaten til ladeboksen vil bli tilsendt i posten til deg – som du enkelt klikker på selv i det ferdig installerte ladepunktet på din plass

Månedsprisen inkluderer alt av kostnader – inkludert strøm Det er ingen etableringskostnad for ladeboksen

Ditt månedsabonnement kan:

- Endres hvis/når du ønsker
- Sies opp uten bindingstid
- Se status og forbruk på «min side»

For deg som ikke har elbil

Hvis du ikke har elbil gjør du ingen ting – da venter du til du eventuelt får elbil en gang i fremtiden.

Har du noen spørsmål?
Grete Guldal Halvorsen
grete.guldal.halvorsen@aneo.com
Mobil 93046309
<https://www.aneo.com/tjenester/mobility/>



ANEO

Pris ladepakke

Prisene inkluderer:

- Strøm
- Bruk av ladeboks (ingen etableringskostnad)
- Forsikringer og garanti
- Eventuelt reparasjoner og utskifting av ladeboks
- Kundesenter
- Administrasjon
- Fakturering
- Rollover til neste måned

Hva koster strøm?

- Pris kWt – sesongvariasjoner
- Nettlease – økes ved økt forbruk
- Effektledd – «overforbruk»

Med en ladepakke fra Aneo trenger du ikke å tenke på svingninger i strømprisen, månedsprisen er den samme uansett.

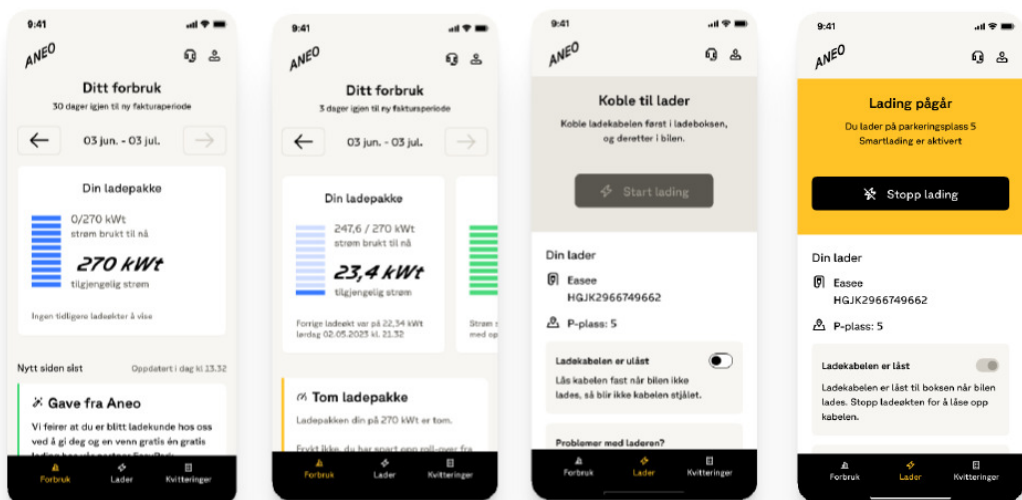
Priser pr måned

50kwt	kr 229
85kwt	kr 289
135kwt	kr 349
200kwt	kr 459
270kwt	kr 569
335kwt	kr 679
420kwt	kr 809
500kwt	kr 899
585kwt	kr 1019
670kwt	kr 1129
835kwt	kr 1299

ANEO

Full oversikt på Min Side

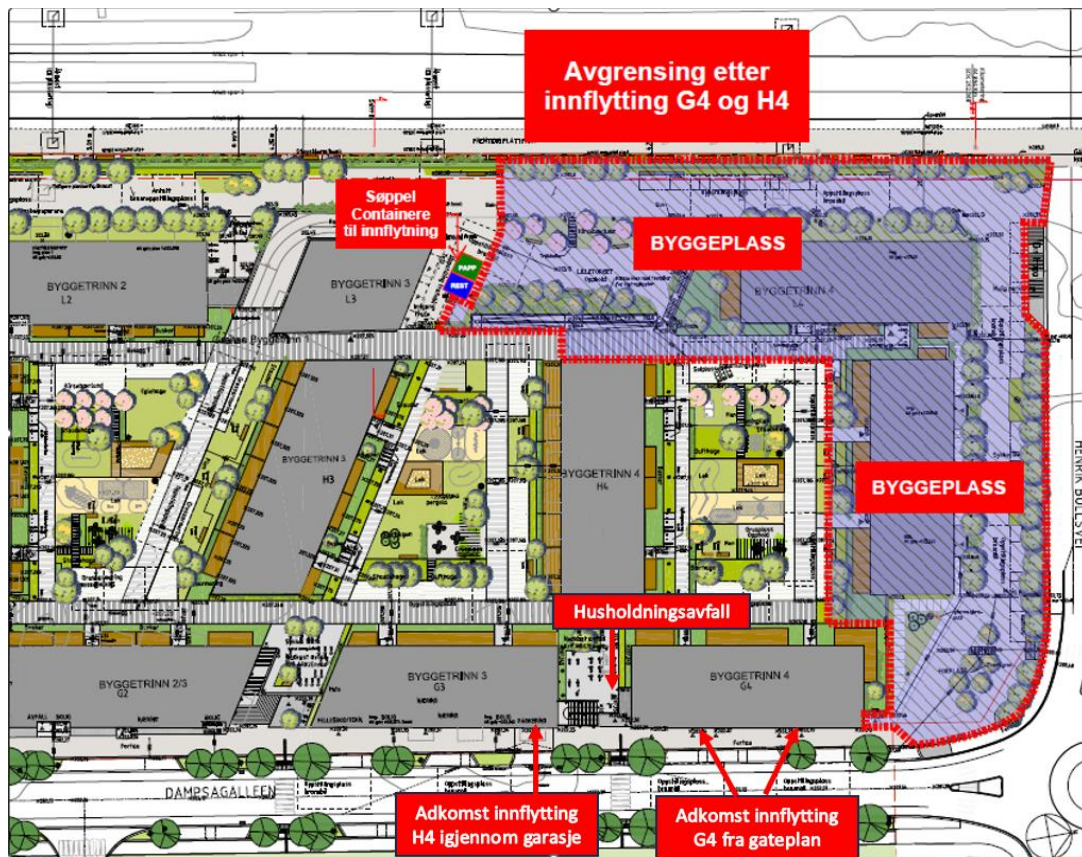
- Forbruk
- Hvor mye er igjen
- Oppgrader / nedgrader
- Stopp / start lading
- Lås kabel



ANEO

Merknader etter innflytting

- **Alle henvendelser eller reklamasjoner skal meldes skriftlig til reklamasjon@omfjeld.no**
- Skriv navn på boligprosjektet og leil.nr/seksj.nr/H-nr i emnefeltet, og trykk «send». Husk å opgi kontaktinformasjon.
- I retur e-post vil dere motta et saksnummer og videre informasjon rundt utfylling av reklamasjonsskjemaet.
- Alternativt kan det sendes brev til Ø. M. Fjeld AS, PB 476, 2051 Jessheim, og dere vil bli kontaktet for videre saksgang
- I tidsrommet 11 – 14 måneder etter innflytting vil boligeier få tilbud om en ettårsbefaring.



Hensyn ved innflytting

- Fellesarealer overleveres til Styret i Saga Terrasse før innflytting så dette er nå deres felles eie. Vi bemerker for ordensskyld at det er viktig at alle er forsiktig og viser hensyn i forhold til skader på vegger, gulv heiskupe ol. Vær også ekstra forsiktig med nedforede sprinklerhoder i himlingen.
- Entreprenøren har dekket inn heiskupeen for å minimere skadene på denne – men det er viktig at man fortsatt er forsiktig.
- Dersom noe blir skadet eller ødelagt er det sameiet som må betale for utbedringer
- Minner også om å vise hensyn og ha god køkultur i forhold til bruk av heis og sjauing i trapper. Husk at det er deres fremtidige nabo som flytter inn sammen med dere 😊

Oppmøte ved ferdigbefaring og overtagelse Dampsaga Allé nr 60 - styrerom



Takst & BefaringsSenteret AS

- Kjøper av bolig og Takst & BefaringsSenteret AS er med på ferdigbefaringer og overleveringer.
- Takst & BefaringsSenteret opptrer som en objektiv tredjepart og har mandat til å undertegne overtakelsesprotokoll på vegne av byggherre og entreprenør.
- En objektiv tredjepart er viktig for å sikre at alle rettigheter og plikter blir ivaretatt, og Takst & BefaringsSenteret påser samtidig at overleveringene blir ryddige og korrekt gjennomført.

Slik jobber Takst & Befaringscenteret med ferdigbefaring og overtakelser:

- Først, ved ferdigbefaringen, går Takst & Befaringscenteret gjennom alle de teoretiske og formelle sidene ved overtakelsen sammen med kjøper
- Vi forklarer prosessen grundig og beskriver de ulike kravene som stilles til et nybygg med referanser til både Bustadoppføringslova og Standarder
- Deretter gjøres en fysisk inspeksjon av leiligheten slik at kjøper får anledning til kontrollere at leiligheten er i henhold til de spesifikasjoner som er avtalt i kjøpekontrakt og tilvalg. Dette gjøres ved en systematisk gjennomgang rom for rom, hvor det kontrolleres at det ikke er vesentlige avvik fra hva som er tillatt

- Dersom det oppdages feil eller mangler, blir de markert og protokollført i en egen mangelliste. Når befaringen er gjennomført, vil entreprenøren gå tilbake i leiligheten og gjøre de siste justeringer før leiligheten er klar til overtakelse. Mangellisten hjelper både byggherre og entreprenør til å levere et mest mulig feilfritt bygg.

Overlevering

- Ved overlevering vil Takst & Befaringscenteret gjennomføre en kontroll sammen med kjøper og påse at alle feil og mangler er rettet opp– og om det er nye avvik
- Strøm og energimålere avleses og registreres over på eier, overtakelsesprotokoll signeres og nøkler utleveres hvis megler bekrefter at innbetaling av kjøpesum inkl. tilvalg er utført

- For en kjøper er det å overta en ny leilighet et stort øyeblikk.
 - Vårt mandat er å bistå med en god overleveringsprosess.
 - Vi lykkes med vårt oppdrag dersom kunden føler seg ivaretatt.
-
- Spørsmål etter ferdigbefaringer kan stiles til:
ettermarked@takst-befaringssenteret.no

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Saga Terrasse 3 Sameie

Møtedato: 07.11.23

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Pakkhuset i Sagaparken, Sveavegen 36, 2053 Jessheim

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Espen Jørgensen og Kari-Anne B. Lindland.

Møtet ble åpnet av Espen Jørgensen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Espen Jørgensen foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Tilstedte var utbygger Jessheim Byutvikling AS eier samtlige seksjoner og fremtidige seksjonseiere i Saga Terrasse 3 Sameie etter fullmakt fra utbygger.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kari-Anne Lindland foreslått, og som protokollvitne ble Ishfaq Ahmad og Heidi Sleire. foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Honorar til styret

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret for perioden oktober 2023 til og med desember 2024 får et styrehonorar på kr 100 000,-.

For perioden januar 2024 til og med juni 2024 med foreslås ett styrehonorar på kr 136 000,-

Styret avgjør selv innbyrdes fordeling av honorar basert på ansvarsområder, deltagelse på befaring og overleveringer, og styremøter.

Styremedlem Bjørn Magnus Bårdseng (repr. for utbygger Jessheim Byutvikling AS) får ikke styrehonorar.

Vedtak: Godkjent.

2 Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet består pt. av:

Styreleder:

Ole Kristian Krogsæter (Styreleder i Saga Terrasse 1 Sameie og Saga Terrasse 2 Sameie)

Styremedlem:

Kennet Rustad (styremedlem i Saga Senter og Saga Terrasse 2 Sameie, driftsansvarlig i Saga Terrasse 1 og 2 samt driftsansvarlig for næring på Saga)

Bjørn Magnus Bårdseng (repr. for utbygger Jessheim Byutvikling AS)

I henhold til sameiets vedtekter kan styret bestå av 1 leder med 2 til 4 styremedlemmer. Da Saga Terrasse 3 Sameie blir ett stort sameie med 180 boliger og 3 næringslokaler fordelt på flere bygg, foreslås det at styret utvides med 2 styremedlemmer.

Dersom det er flere enn 2 kandidater som melder seg, vil det bli gjennomført digitalt valg i etterkant av møtet. Styremedlemmene velges frem til årsmøte juni 2024.

A) Som styremedlem frem til årsmøte 2024, ble Ishfaq Ahmad foreslått

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

Som styremedlem frem til årsmøte 2024, ble Viggo Lystad foreslått

Vedtak: Godkjent ved akklamasjon.

Det ble foreslått at det velges en valgkomite før neste årsmøte.

Møtet ble hevet kl.: 19.07. Protokollen signeres av

Møteleder: Espen Jørgensen /s/

Fører av protokollen: Kari-Anne B. Lindland /s/

Protokollvitne: Ishfaq Ahmad /s/

Heidi Sleire /s/

VEDTEKTER

for

Saga Terrasse 3 Sameie, org. nr. 932 527 197

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 3 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen-

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 180 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (lokale) på eiendommen gnr. 135, bnr. 939 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder, terrasser og annet slik som angitt på tinglyste seksjoneringstegninger

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skille og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 181-183, og boligseksjoner 1-180 har evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på **vedlegg 1**

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjon 181-183 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, fasade oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

3-2.2 Boligseksjonene 1-180 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene
- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av **vedlegg 2**. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Jessheim Byutvikling AS til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger Jessheim Byutvikling inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst. jfr vedlegg 2

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

Sameiet har ikke egne parkeringsplasser.

Det er en egen garasjeeiendom under bebyggelsen som er skilt ut som egen anleggseiendom gnr 135 bnr 940, som er organisert som ett tingsrettslig sameiet; Saga Garasjesameie, med eget styre og vedtekter.

Nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, og råderett fremkommer av vedtektene for Saga Garasjesameie, **vedlegg 3**

Styret i sameiet har fullmakt til å etablere avtale om samdrift/felles regnskapsførsel, ivaretagelse forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon med underliggende garasjeeiendom gnr. 135 bnr 940, Saga Garasjesameie.

Dersom Saga Terrasse 3 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne i garasjeeiendommen gnr 135 bnr 940 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Saga Terrasse 3 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon garasjeeiendommen med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres da i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Saga Terrasses 3 Sameies regnskap.

De ideelle eierne av garasjeeiendommen gnr 135 bnr 940 skal dekke alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeeiendommen samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes garasjeanlegget, jfr Saga Garasjesameies vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 181-183 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 181-183 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 181-183 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 181-183 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde og bekoste tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

- (4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller 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. og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonser. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader; Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner 181-183(lokaler) boligseksjoner seksjon 1-180.

Kostnader til eiendommen ikke lar seg henføre til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner 181-183 (lokaler) eller boligseksjoner s 1-180 skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 181-183 (lokale) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom seksjon 181-183:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jfr § 5-1 (2)

(3) Boligseksjoner seksjon 1-180 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom boligseksjonene 1-180:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt

mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for seksjoner 1-180(bolig) og seksjon 181-183 (lokaler):

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier i og rundt bebyggelsen gårsrom med trapper og øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Sameiet blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen.

Sameiet v/ Techem viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk.

Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

Næringsseksjoner (lokaler) vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrukk på sameiets hovedvannmåler.

(7) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

(8) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(10) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(11) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner 181-183 (lokale) boligseksjoner seksjon 1-180, skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Det kan velges inntil 4 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 stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) 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 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 alle styremedlemmene

(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 og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (1).

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 årsrapport
- 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 sameiere 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 på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

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 optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) 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. 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
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier 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 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.

11-2 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.

11-3 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg

I ht tinglyst erklæring vedr felles teknisk infrastruktur, gjensidig bruks og adkomstrett til felles utearealer, adkomstrett til garasjeanlegg og felles drifts og vedlikeholdsansvar, skal det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom/«Rettighetshaver», som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

For ivaretagelse av rettigheter og plikter etter denne erklæring kan Utbygger Jessheim Byutvikling AS opprette en driftsforening.

Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.939 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), har rett og plikt til medlemskap i den driftsforening som evt. blir opprettet.

Vedlegg:

#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstilling av prosjektet

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstilling og endelig tildeling av boder til seksjoner i sameiet.

#3 : Vedtekter for Saga Garasjesameie – Utarbeides og fastsettes av Jessheim Byutvikling AS

Vedlegg inntas uten ytterligere vedtak fra årsmøte.

Hus H4 og G4

Adresse	Nr	Bolig nr	Seksj.nr	bod nr
Dampsaga alle	82	H0103	S71	L4.33
Dampsaga alle	82	H0102	S70	H5.113
Dampsaga alle	82	H0101	S69	L4.43
Dampsaga alle	80	H0103	S50	L4.58
Dampsaga alle	80	H0102	S49	H5.117
Dampsaga alle	80	H0101	S48	L4.57
Dampsaga alle	82	H0203	S74	L4.35
Dampsaga alle	82	H0202	S73	H5.114
Dampsaga alle	82	H0201	S72	L4.34
Dampsaga alle	80	H0203	S53	L4.60
Dampsaga alle	80	H0202	S52	L4.45
Dampsaga alle	80	H0201	S51	L4.59
Dampsaga alle	82	H0303	S77	L4.37
Dampsaga alle	82	H0302	S76	H5.115
Dampsaga alle	82	H0301	S75	L4.36
Dampsaga alle	80	H0303	S56	L4.62
Dampsaga alle	80	H0302	S55	L4.44
Dampsaga alle	80	H0301	S54	L4.61
Dampsaga alle	82	H0403	S80	L4.49
Dampsaga alle	82	H0402	S79	H5.116
Dampsaga alle	82	H0401	S78	L4.40
Dampsaga alle	80	H0403	S59	L4.64
Dampsaga alle	80	H0402	S58	L4.42
Dampsaga alle	80	H0401	S57	L4.63
Dampsaga alle	82	H0503	S83	L4.51
Dampsaga alle	82	H0502	S82	H5.119
Dampsaga alle	82	H0501	S81	L4.50
Dampsaga alle	80	H0503	S62	H5.79
Dampsaga alle	80	H0502	S61	L4.41
Dampsaga alle	80	H0501	S60	L4.65
Dampsaga alle	82	H0603	S86	L4.53
Dampsaga alle	82	H0602	S85	H5.118
Dampsaga alle	82	H0601	S84	L4.52
Dampsaga alle	80	H0603	S65	H5.77
Dampsaga alle	80	H0602	S64	L4.46
Dampsaga alle	80	H0601	S63	H5.78
Dampsaga alle	82	H0703	S89	L4.55
Dampsaga alle	82	H0702	S88	L4.32
Dampsaga alle	82	H0701	S87	L4.54
Dampsaga alle	80	H0703	S68	H5.75
Dampsaga alle	80	H0702	S67	L4.47
Dampsaga alle	80	H0701	S66	H5.76
Dampsaga alle	90	H0101	S1	H5.94
Dampsaga alle	90	H0102	S2	H5.95

Dampsaga alle	90	H0104	S4	H5.96
Dampsaga alle	90	H0103	S3	H5.74
Dampsaga alle	94	H0101	S21	H5.68
Dampsaga alle	94	H0102	S22	H5.24
Dampsaga alle	94	H0104	S24	H5.67
Dampsaga alle	94	H0103	S23	H5.66
Dampsaga alle	90	H0201	S5	H5.97
Dampsaga alle	90	H0202	S6	H5.98
Dampsaga alle	90	H0204	S8	H5.36
Dampsaga alle	90	H0203	S7	H5.73
Dampsaga alle	94	H0201	S25	H5.65
Dampsaga alle	94	H0202	S26	H5.55
Dampsaga alle	94	H0204	S28	H5.64
Dampsaga alle	94	H0203	S27	H5.63
Dampsaga alle	90	H0301	S9	H5.37
Dampsaga alle	90	H0302	S10	H5.38
Dampsaga alle	90	H0304	S12	H5.39
Dampsaga alle	90	H0303	S11	H5.32
Dampsaga alle	94	H0301	S29	H5.62
Dampsaga alle	94	H0302	S30	H5.72
Dampsaga alle	94	H0304	S32	H5.61
Dampsaga alle	94	H0303	S31	H5.60
Dampsaga alle	90	H0401	S13	H5.40
Dampsaga alle	90	H0402	S14	H5.41
Dampsaga alle	90	H0404	S16	H5.42
Dampsaga alle	90	H0403	S15	H5.33
Dampsaga alle	94	H0401	S33	H5.59
Dampsaga alle	94	H0402	S34	H5.70
Dampsaga alle	94	H0404	S36	H5.58
Dampsaga alle	94	H0403	S35	H5.57
Dampsaga alle	90	H0501	S17	H5.43
Dampsaga alle	90	H0502	S18	H5.12
Dampsaga alle	90	H0504	S20	H5.45
Dampsaga alle	90	H0503	S19	H5.34
Dampsaga alle	94	H0501	S37	H5.56
Dampsaga alle	94	H0502	S38	H5.54
Dampsaga alle	94	H0504	S40	H5.51
Dampsaga alle	94	H0503	S39	H5.50
Dampsaga alle	94	H0601	S41	H5.52
Dampsaga alle	94	H0602	S42	H5.53
Dampsaga alle	94	H0604	S44	H5.47
Dampsaga alle	94	H0603	S43	H5.46
Dampsaga alle	94	H0701	S45	H5.35
Dampsaga alle	94	H0703	S47	H5.49
Dampsaga alle	94	H0702	S46	H5.48

Hus L4 og H5

Adresse	Nr	Bolig nr	Seksj.nr	bod nr
Dampsaga alle	84	H0101	S90	L4.01
Dampsaga alle	84	H0102	S91	L4.02
Dampsaga alle	84	H0104	S93	L4.03
Dampsaga alle	84	H0103	S92	L4.09
Dampsaga alle	86	H0101	S106	H5.126
Dampsaga alle	86	H0102	S107	L4.28
Dampsaga alle	86	H0104	S109	H5.125
Dampsaga alle	86	H0103	S108	H5.124
Dampsaga alle	84	H0201	S94	L4.04
Dampsaga alle	84	H0202	S95	L4.05
Dampsaga alle	84	H0204	S97	L4.06
Dampsaga alle	84	H0203	S96	L4.16
Dampsaga alle	86	H0201	S110	H5.123
Dampsaga alle	86	H0202	S111	L4.27
Dampsaga alle	86	H0204	S113	H5.122
Dampsaga alle	86	H0203	S112	H5.103
Dampsaga alle	84	H0301	S98	L4.07
Dampsaga alle	84	H0302	S99	L4.08
Dampsaga alle	84	H0304	S101	L4.67
Dampsaga alle	84	H0303	S100	L4.15
Dampsaga alle	86	H0301	S114	H5.104
Dampsaga alle	86	H0302	S115	L4.26
Dampsaga alle	86	H0304	S117	H5.105
Dampsaga alle	86	H0303	S116	H5.106
Dampsaga alle	84	H0401	S102	L4.69
Dampsaga alle	84	H0402	S103	L4.70
Dampsaga alle	84	H0404	S105	L4.68
Dampsaga alle	84	H0403	S104	L4.14
Dampsaga alle	86	H0401	S118	H5.107
Dampsaga alle	86	H0402	S119	L4.25
Dampsaga alle	86	H0404	S121	H5.108
Dampsaga alle	86	H0403	S120	H5.109
Dampsaga alle	86	H0501	S122	L4.22
Dampsaga alle	86	H0503	S124	H5.110
Dampsaga alle	86	H0502	S123	H5.111
Dampsaga alle	86	H0601	S125	L4.24 - L4.48
Dampsaga alle	86	H0603	S127	H5.121
Dampsaga alle	86	H0602	S126	H5.112
Dampsaga alle	86	H0701	S128	L4.23
Dampsaga alle	86	H0703	S130	H5.120
Dampsaga alle	86	H0702	S129	L4.31
Jernbanegata	6	H0103	S133	L4.30
Jernbanegata	6	H0104	S134	H5.101
Jernbanegata	6	H0102	S132	H5.102

Jernbanegata	6	H0101	S131	L4.29
Jernbanegata	4	H0104	S162	H5.23
Jernbanegata	4	H0103	S161	H5.01
Jernbanegata	4	H0102	S160	H5.22
Jernbanegata	4	H0101	S159	H5.02
Jernbanegata	6	H0203	S137	L4.19
Jernbanegata	6	H0204	S138	H5.99
Jernbanegata	6	H0202	S136	H5.100
Jernbanegata	6	H0201	S135	L4.18
Jernbanegata	4	H0203	S165	H5.21
Jernbanegata	4	H0202	S164	H5.03
Jernbanegata	4	H0201	S163	H5.20
Jernbanegata	6	H0303	S141	L4.21
Jernbanegata	6	H0304	S142	H5.13
Jernbanegata	6	H0302	S140	H5.14
Jernbanegata	6	H0301	S139	L4.20
Jernbanegata	4	H0303	S168	H5.19
Jernbanegata	4	H0302	S167	H5.04
Jernbanegata	4	H0301	S166	H5.18
Jernbanegata	6	H0403	S145	H5.81
Jernbanegata	6	H0404	S146	H5.10
Jernbanegata	6	H0402	S144	H5.11
Jernbanegata	6	H0401	S143	H5.80
Jernbanegata	4	H0403	S171	H5.31
Jernbanegata	4	H0402	S170	H5.05
Jernbanegata	4	H0401	S169	H5.30
Jernbanegata	6	H0503	S149	H5.83
Jernbanegata	6	H0504	S150	H5.93
Jernbanegata	6	H0502	S148	H5.09
Jernbanegata	6	H0501	S147	H5.82
Jernbanegata	4	H0503	S174	H5.29
Jernbanegata	4	H0502	S173	H5.06
Jernbanegata	4	H0501	S172	H5.28
Jernbanegata	6	H0603	S153	H5.85
Jernbanegata	6	H0604	S154	H5.91
Jernbanegata	6	H0602	S152	H5.92
Jernbanegata	6	H0601	S151	H5.84
Jernbanegata	4	H0603	S177	H5.27
Jernbanegata	4	H0602	S176	H5.07
Jernbanegata	4	H0601	S175	H5.26 + H5.44
Jernbanegata	6	H0703	S157	H5.87
Jernbanegata	6	H0704	S158	H5.89
Jernbanegata	6	H0702	S156	H5.90
Jernbanegata	6	H0701	S155	H5.86
Jernbanegata	4	H0703	S180	H5.25
Jernbanegata	4	H0702	S179	H5.08
Jernbanegata	4	H0701	S178	H5.16 + H5.17
Sameie3 - vaktmesterbod				L4.66

Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.10
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.11
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.12
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.13
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.38
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.39
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.56
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.15
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.69
Usolgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.88



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Jernbanegata 6
2053 JESSHEIMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Wold

Oppdragsnummer: 1008240138

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.07.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre