

aktiv.

Dampsaga allé 86, 2053 JESSHEIM

**Moderne 3-roms selveileilighet  
beliggende i 1.etg med balkong og  
sentral beliggenhet på Jessheim.  
Parkeringsplass sportsbod**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Råholt

Glabakkgutua 22, 2070 Råholt. TLF. 63 93 00 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 424,-  
**Selger:** Espen Berge Kvam

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 68/81 kvm  
**Tomtstr.:** 7789 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 939  
**Snr.** 107  
**Oppdragsnr.:** 1206250033

# Moderne 3-roms selveileilighet beliggende i 1.etg med balkong og sentral beliggenhet på

Dampsaga Alle 86 er en moderne og tiltalende 3-roms leilighet, beliggende i et populært og sentralt boligfelt på Jessheim. Leiligheten ligger i første etasje og har en praktisk og gjennomtenkt planløsning samt en romslig balkong.

Beliggenheten er svært attraktiv, kun et steinkast fra Jessheim sentrum, hvor du finner alt av butikker, spisesteder og kollektivtilbud. Området byr også på gode skole- og jobbmuligheter, samt et bredt utvalg av fritidstilbud, inkludert lokale idrettslag, flotte turmuligheter, Jessheim Storsenter og en moderne kino.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	54
Energiattest .....	59
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	150

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 68 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> 1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

BRA-b: 8 m<sup>2</sup> 1.etasje: Innglasset balkong.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

8 m<sup>2</sup> 1.etasje: Innglasset balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

Sportsbod nr LY- 28 i felles kjeller.

1 stk biloppstillingsplass nr M77 i felles parkeringkjeller.

Bod og biloppstillingsplass er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad eller oppmålt. TGIU

Se vedlagt eierskifterapport.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

7789 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Opparbeidet gressplener med beplantning og lekeapparater.

**Beliggenhet**

Dampsaga allé 86 ligger midt i hjertet av Jessheim sentrum, et område som mange elsker for sin sentrale og populære beliggenhet i Ullensaker kommune. Her har du alt du trenger rett i nærheten! Dagligvarebutikker er bare noen få minutters gange unna, og om du vil ha et større utvalg, er Jessheim Storsenter kun 11 minutters spasertur unna. Dette er det største senteret på Øvre Romerike med rundt 140 butikker og spisesteder – her finner du noe for enhver smak. I tillegg har Jessheim gode togforbindelser til Oslo og ligger bare noen minutter fra Oslo lufthavn. Med kort vei til E6, riksvei 174 og E16 er det også enkelt å komme seg rundt med bil.

Om du er glad i aktivitet og idrett, har du mange muligheter her! Jessheim byr på fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisbaner. Jessheim stadion har en stor is- og flerbrukshall, og det moderne svømmeanlegget som åpnet i 2022 er perfekt for både trening og avkobling. Bare en kort kjøretur unna ligger Bakkedalen park- og idrettsanlegg, som har noe for alle.

Er du mer interessert i kultur, finner du Jessheim kulturhus rett i nærheten. Her kan du få med deg konserter, teater, kunstutstillinger, kinofilmer og mye mer. For golfentusiastene er Miklagard kun en liten biltur unna, og dette er en av Norges beste golfbaner med flotte fasiliteter og en prisvinnende restaurant.

Leiligheten har ikke bare en sentral beliggenhet – den gir deg også enkel tilgang til flotte naturopplevelser. Jessheim er kjent for sine mange merkede turstier, som starter fra steder som Allergot ungdomsskole, Teigen skytebane eller Fladbyseter. Om vinteren kan du nyte en opplyst skiløype og besøke en hyggelig markastue med servering. Bare én kilometer unna ligger idylliske Nordbytjernet, et populært friluftsområde med tilrettelagte stier, perfekte for både barnevogner og rullestoler. Her kan du bade, spille volleyball eller prøve fiskelykken fra bryggene. Fra Nordbytjernet kan du utforske stier som tar deg gjennom skogen ved Vestmoen og videre til andre flotte områder som Olaløkka og Gardermoen

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

**Skolekrets**

Jessheim skole (1-7 kl.) - 0.4km unna

**Offentlig kommunikasjon**

Jessheim stasjon - 0.4km unna

**Bygningssakkyndig**

August Magnus

**Type takst**

Eierskifterapport

**Byggemåte**

Frittliggende boligbygg i ett sameie oppført i 2024. Leiligheten ligger i 1.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med takpapp, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Gjør oppmerksom på at leiligheten har vært utleid og selger har ikke bebodd eiendommen det siste året.

**Innhold**

Boligen inneholder 2 soverom, en gang/entre, kjøkken og stue i åpen løsning, en balkong, bad, parkering i felles parkeringsanlegg og skjermet bod i bod areal.

**Standard**

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og

vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmann har ikke avdekket noen forhold som han har vurdert til TG2 eller TG3

Se vedlagt eierskifterapport.

### **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.

Det er satt inn garderobeskap på soverom som følger salget, samt noen fastmonterte lamper/gardinstenger.

### **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**

Det følger med TV/internett grunnpakke i sameiets felleskostnader.

### **Parkering**

Det medfølger parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg.

Det er mulighet for leie av elbil lader på parkering. Leietaker har informert om at dette koster 300 i mnd + strømforbruk på ladingen

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

8762423

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres

av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### **Oppvarming**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme via radiatorer i stue og på soverom. Elektriske varmekabler på bad.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 5 346

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene gjelder for renovasjon

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke generell eiendomsskatt i Ullensaker kommune

### **Info formuesverdi**

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs



statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **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**

60/10714

#### **Felleskostnader inkluderer**

Fjernvarme a konto 720,00

Ventilasjonsfilter 75,00

Felleskostnader 1 920,00

Vann/avløp akonto 360,00

Internett 349,00

Tot 3 424kr

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 424

## 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 er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Det foreligger ikke et årsregnskap. Siden byggene ble oppført og tatt i bruk i 2024 kommer det ikke budsjett for årsregnskap før ved neste ordinære årsmøte, vi har fått opplyst om at dette skal avholder omkring Mai.

### **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 vedtekstutkastet 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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 135, bruksnummer 939, seksjonsnummer 107 i Ullensaker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3209/135/939/107:

27.01.1902 - Dokumentnr: 900087 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1913 - Dokumentnr: 900162 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1951 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:318

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1994 - Dokumentnr: 10854 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12

Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 15719 - Erklæring/avtale  
JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL VEDR.BEGRENSNING HANDEL MED  
HJEMME-ELEKTRONIKK  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10871 - Erklæring/avtale  
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØYSPENNINGSKABEL  
PÅ D.E.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10882 - Erklæring/avtale  
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØYSPENNINGSKABEL  
PÅ D.E.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2002 - Dokumentnr: 10911 - Erklæring/avtale  
RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG DRIVE EN  
TRANSFORMATORKIOSK  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Best. om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Bane Nor Eiendom AS  
Org.nr: 980 374 505  
Best vedr støyskjerm

Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2007 - Dokumentnr: 815513 - Utbyggingsavtale  
Gjelder del av bnr 515 og bnr 36  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Prioritetsbestemmelse  
Veket for: Pantedokument 2011/185161-1/200  
Veket for: Urådighet 2011/185161-2/200  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2009 - Dokumentnr: 162034 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Bane Nor Sf  
Org.nr: 917 082 308  
Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende KL-master  
Bestemmelse om eksisterende kabler  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2012 - Dokumentnr: 420228 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg.  
(stedsevarig rett)  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2015 - Dokumentnr: 279915 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2016 - Dokumentnr: 780273 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av  
frittliggende nettstasjon.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2018 - Dokumentnr: 1347483 - Bestemmelse om nettstasjon  
Rettighetshaver: Elvia AS  
Org.nr: 980 489 698  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning  
Bestemmelse om adkomstrett  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2019 - Dokumentnr: 220105 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:920  
Bestemmesle om vedlikehold av avfallssystem  
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795834 - Bestemmelse om adkomstrett  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune  
Org.nr: 933 649 768  
Allmennheten gis rett til ferdsel på areal avsatt til felles gatetun/gågate, (Saga Terrasse

planid: 353)

Gjelder også senere fradelte parseller.

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om overvann

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om varmesentral med tilhørende føringer

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett

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

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder også senere fradelte parseller

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening

Gjelder også senere fradelte parseller (Saga Terrasse planid 353)

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett

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

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - 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

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 42071 - 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

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 220406 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 107

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 60/10714

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for boligen

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.02.2025.



### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Saga terrasse» m/best. vedtatt 02.02.2016.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **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.

## 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Selger informerer at det er mulighet for rask overtagelse

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

106 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 317 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 320 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 350

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

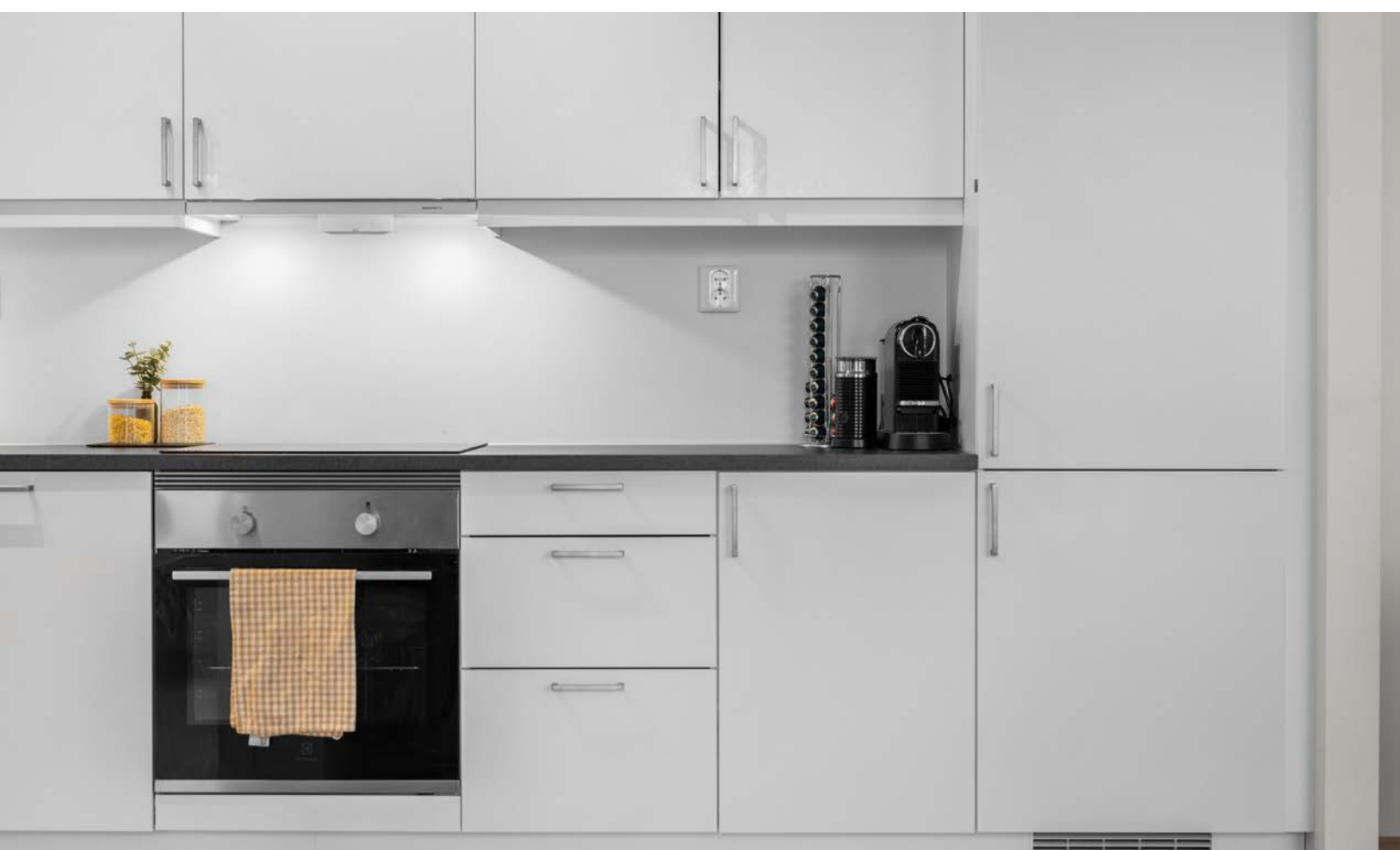
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Råholt, Gladbakkgutua 22  
2070 Råholt  
Tlf: 639 30 000

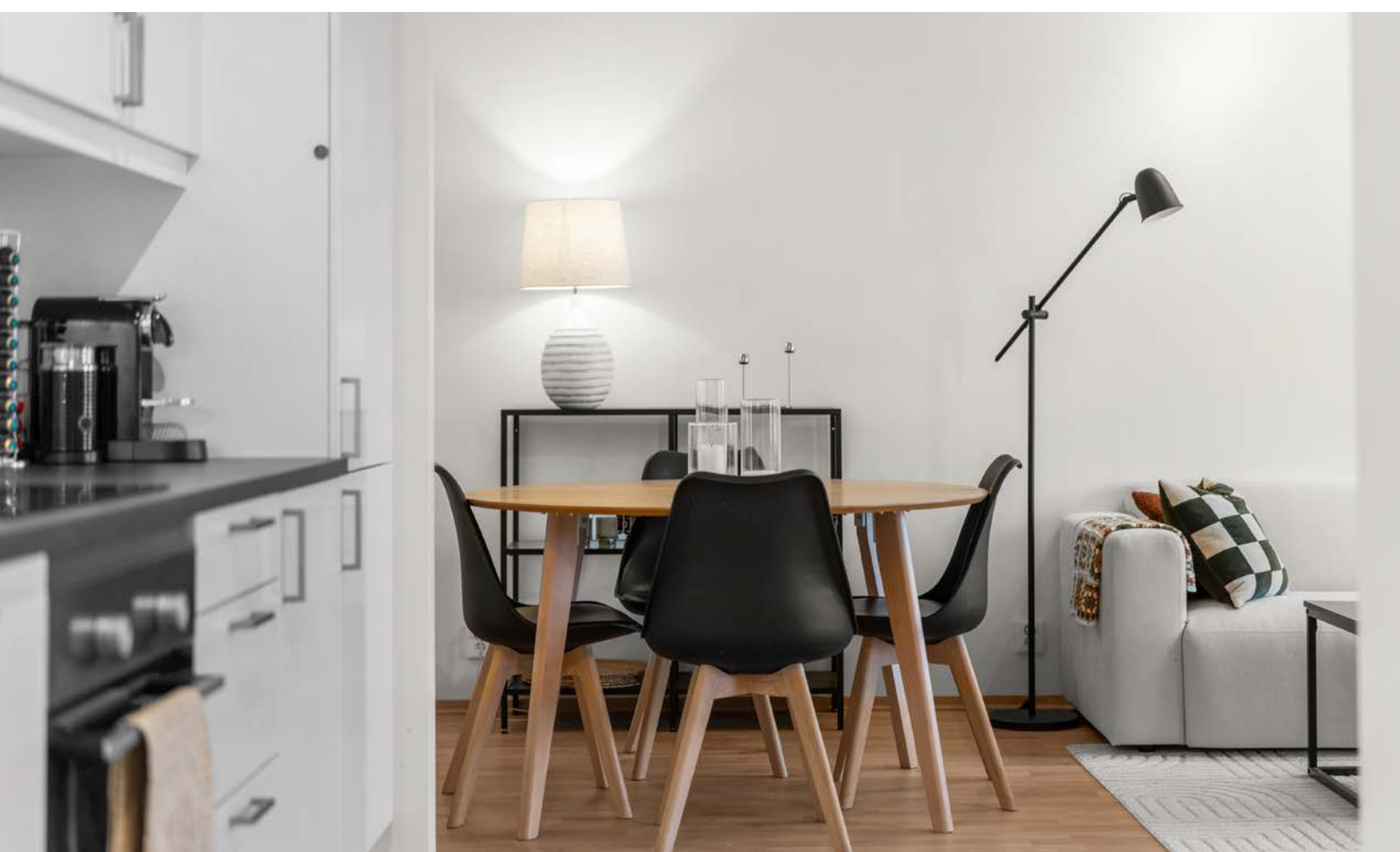
### **Salgsoppgavedato**

14.03.2025













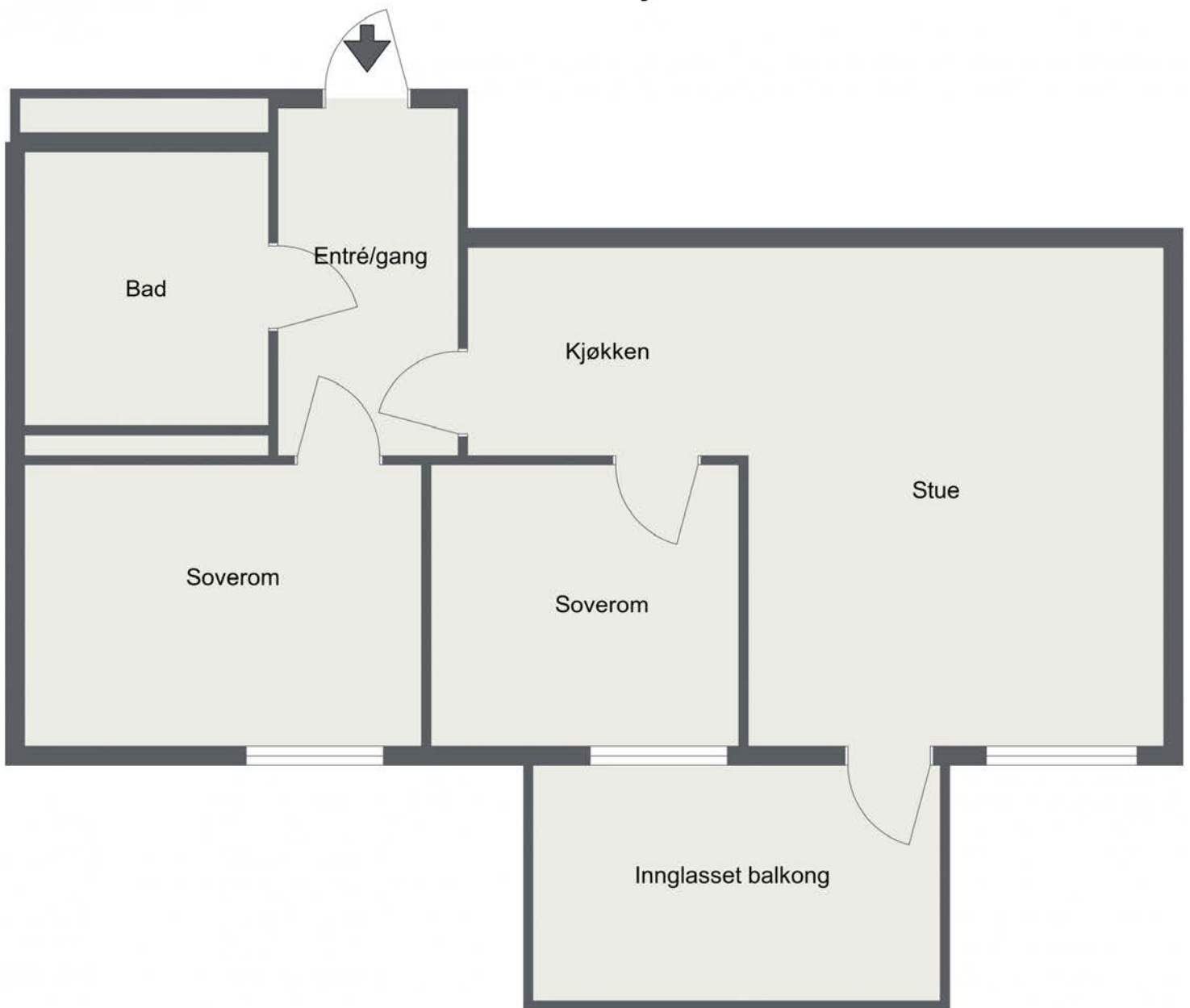


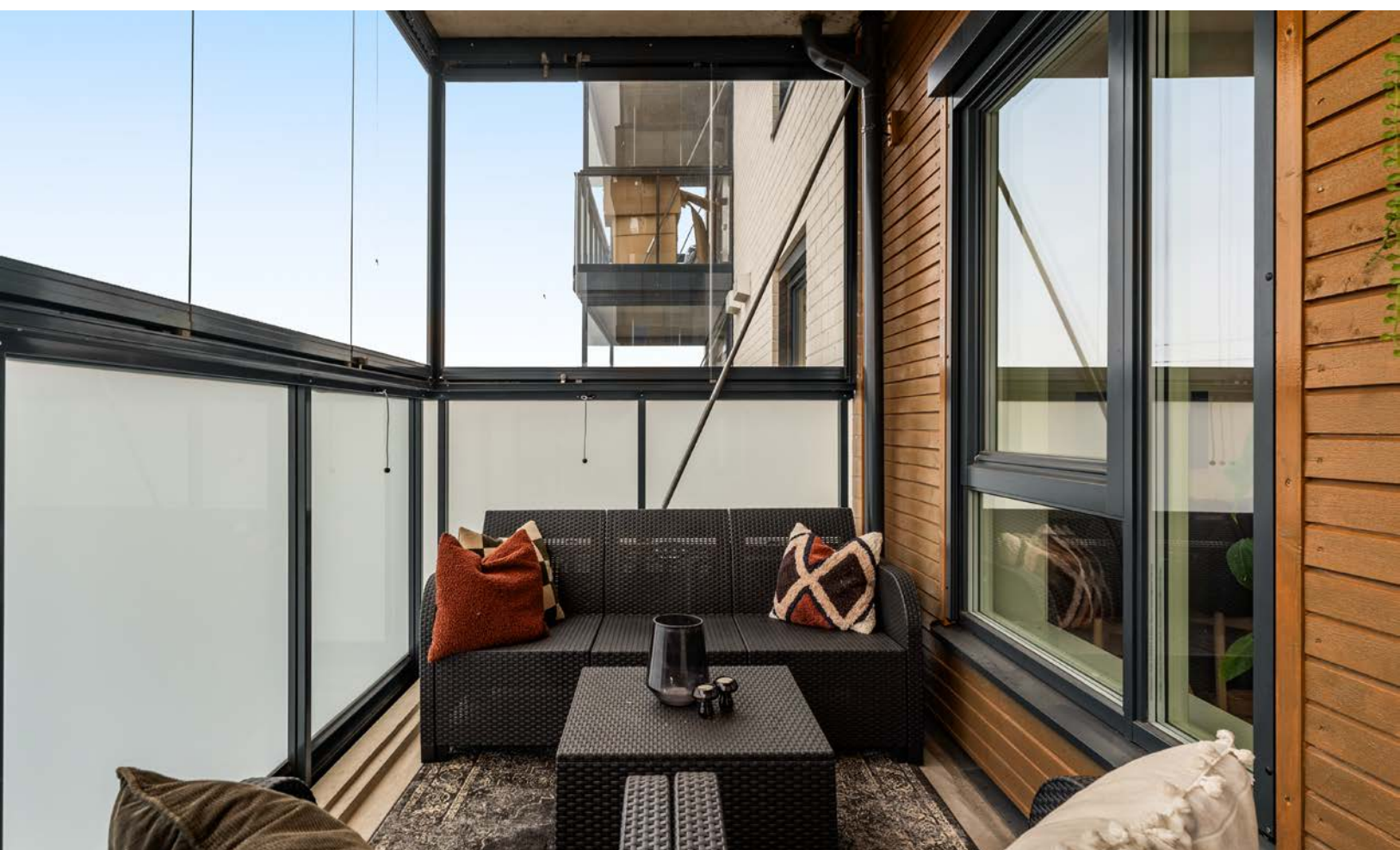
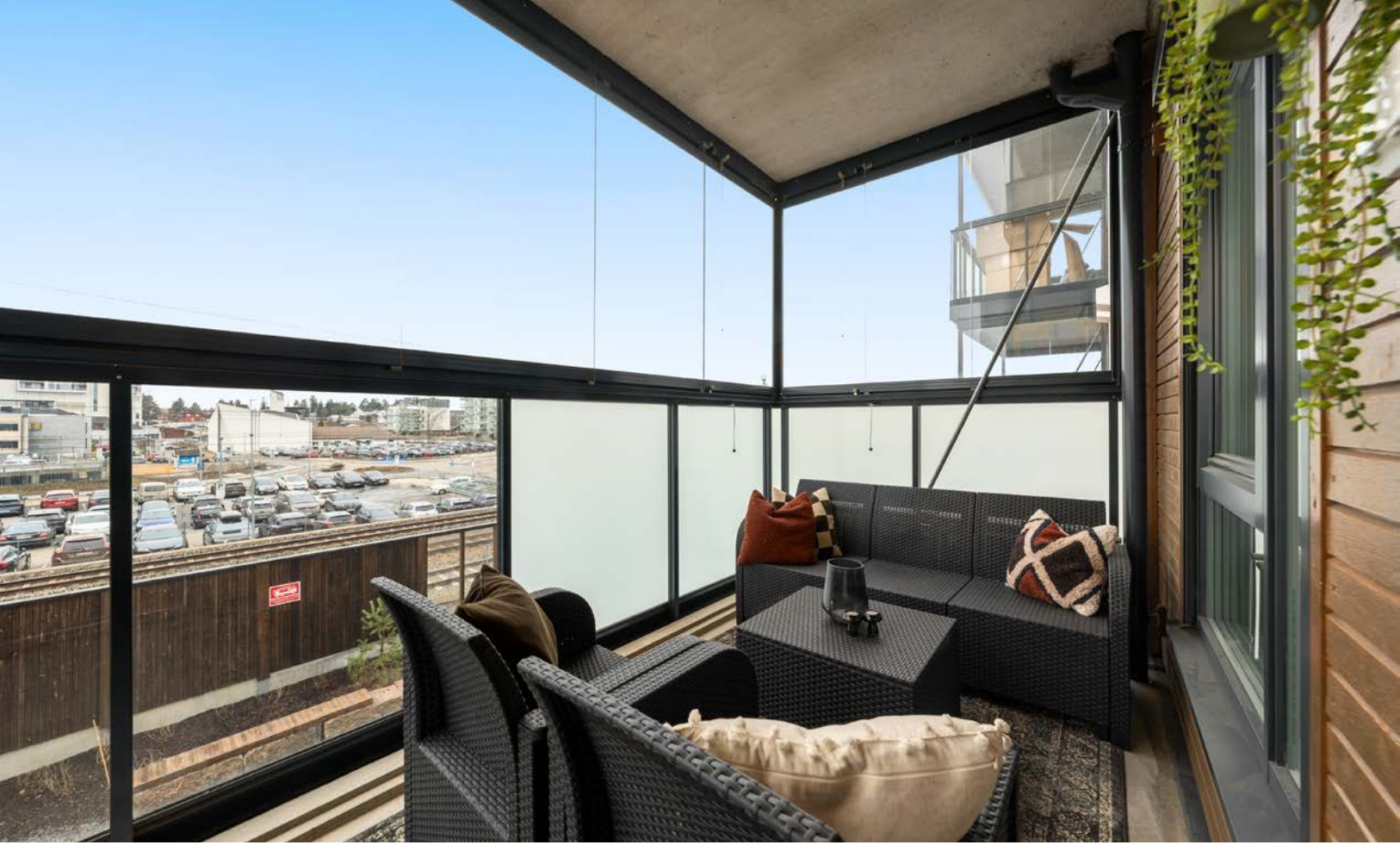






# 1. Etasje

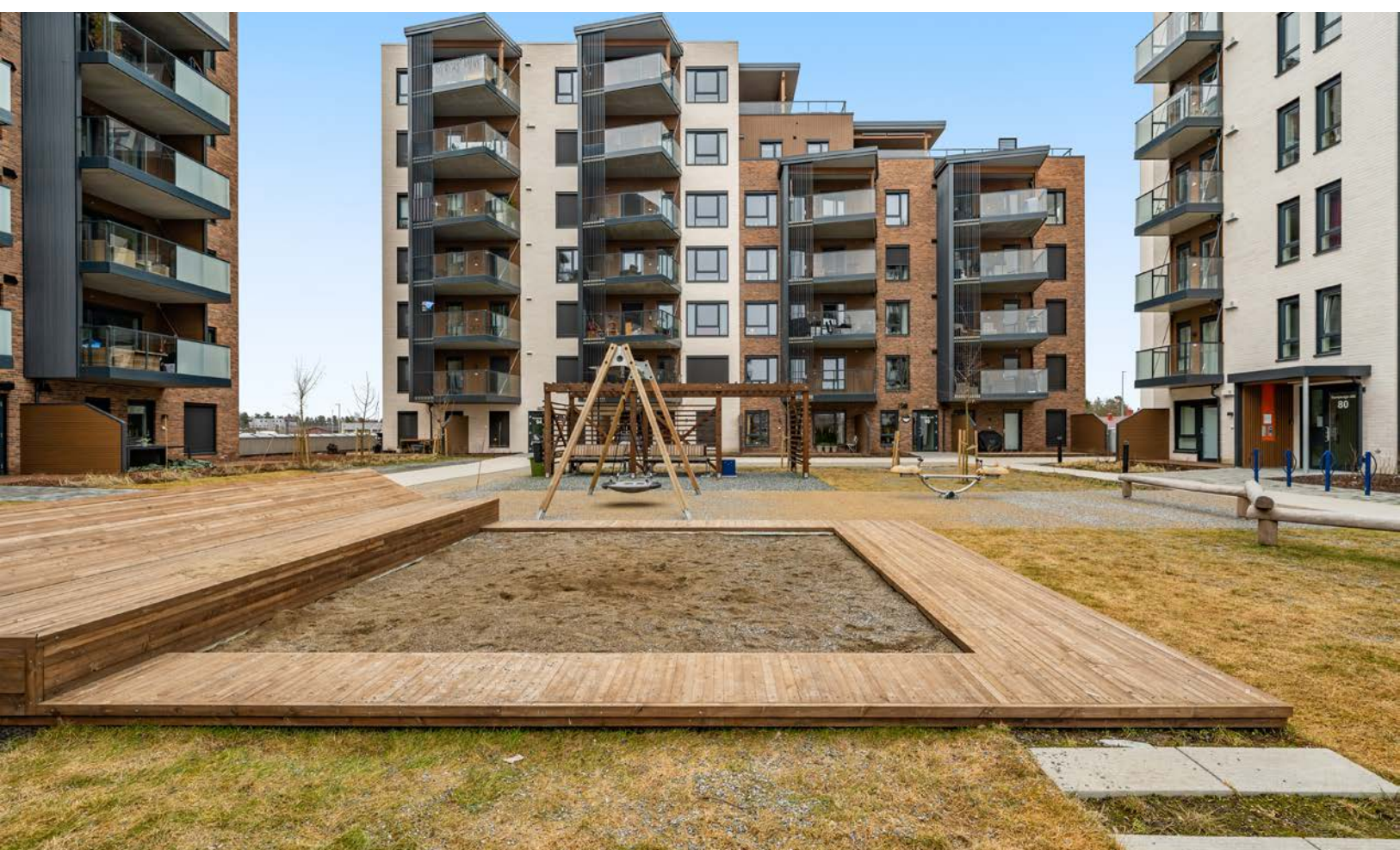


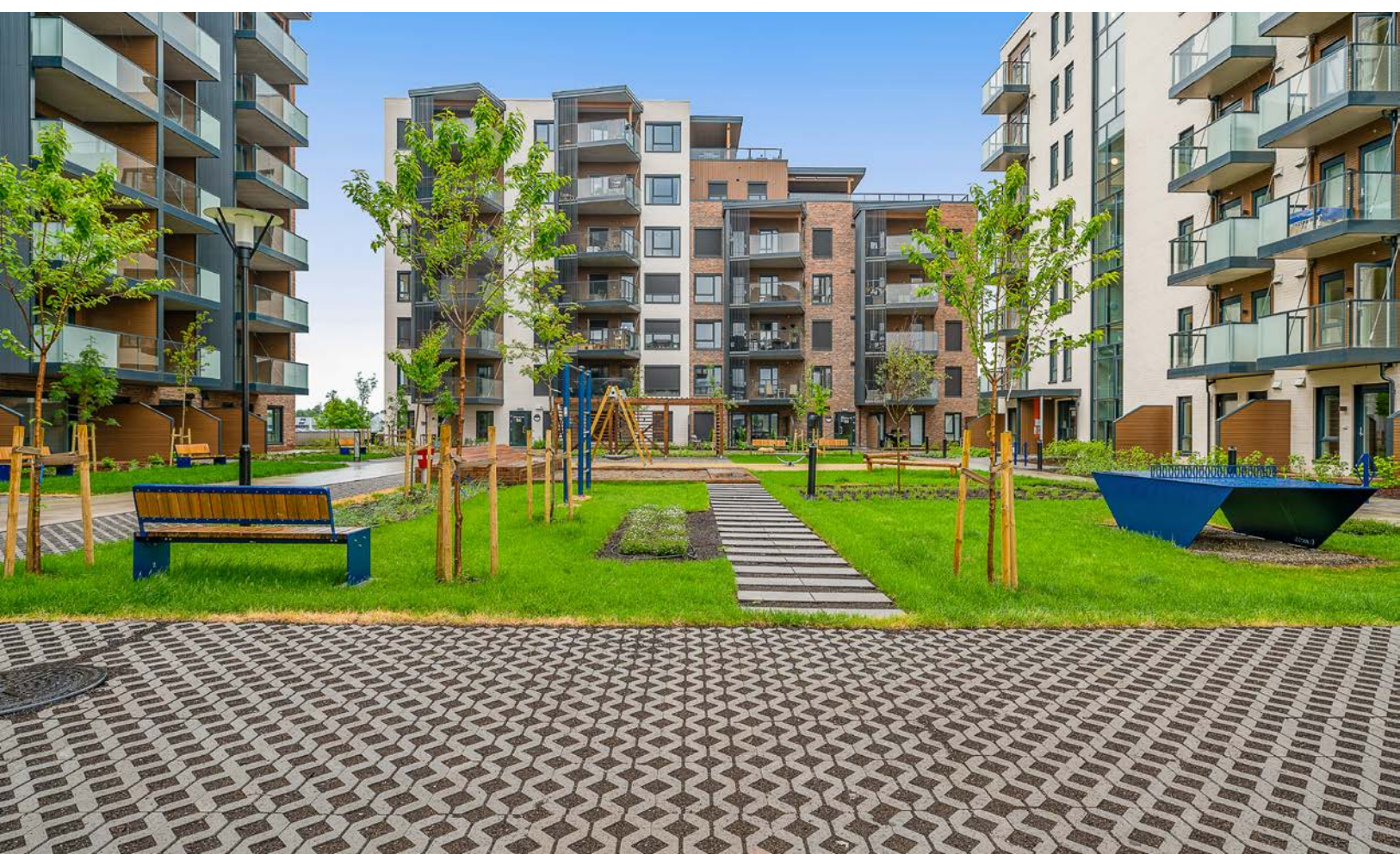


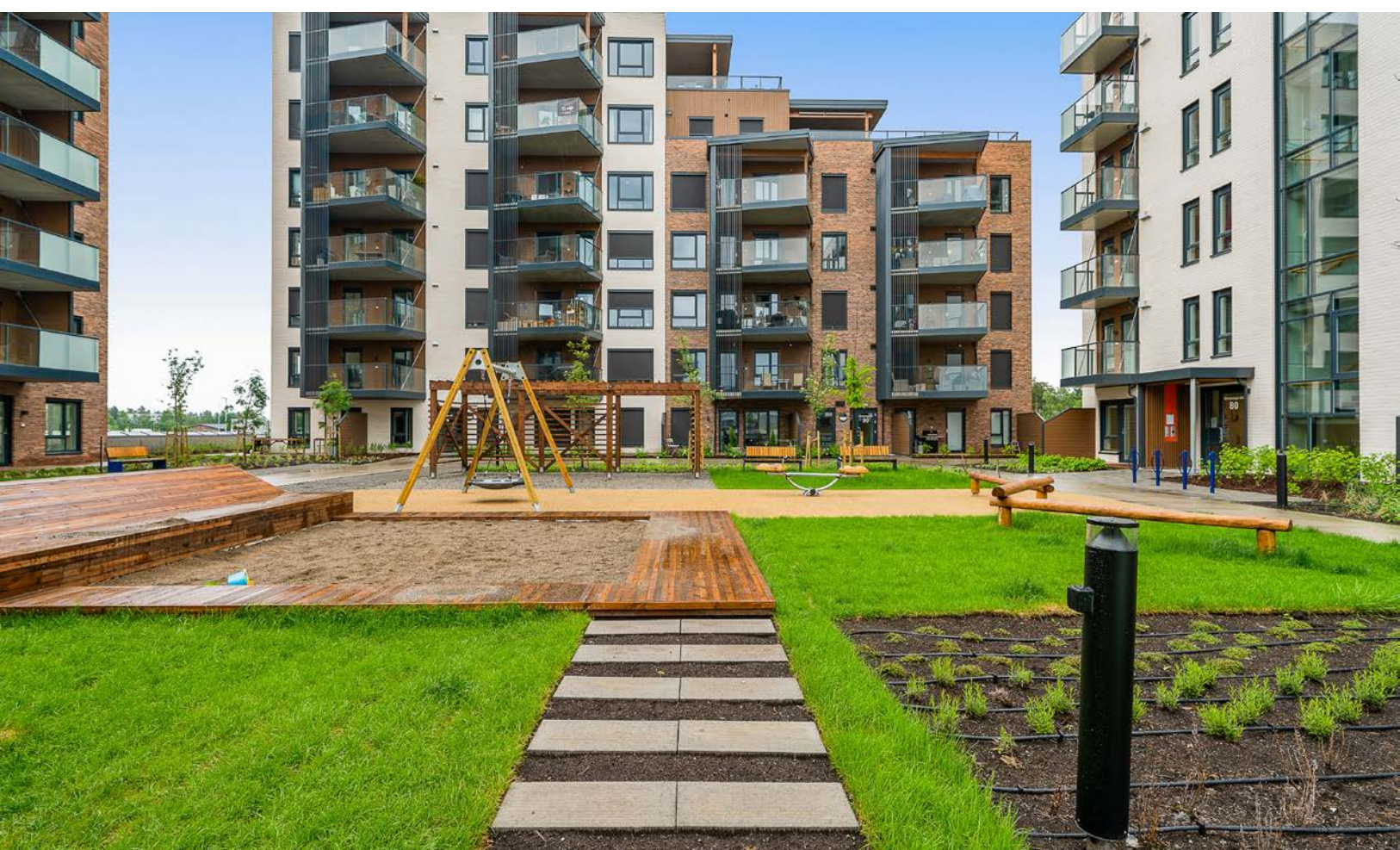


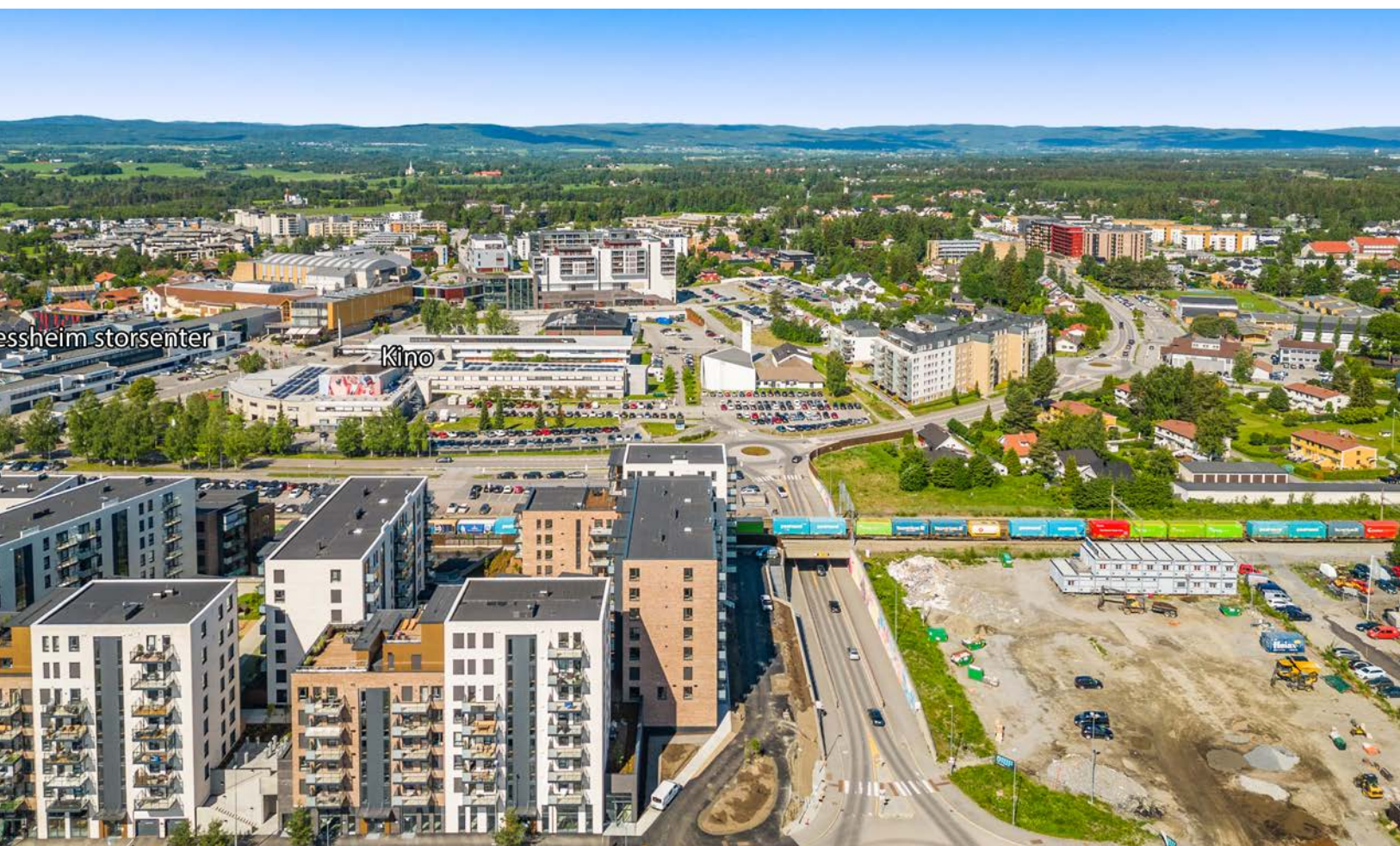








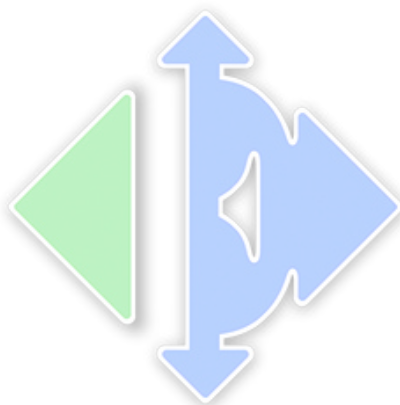






# Vedlegg

Leilighet  
Dampsaga allé 86  
2053 Jessheim



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

**Utført av:**  
Takstmann  
**August Magnus**  
Dato: 14/03/2025

Postboks 31  
Jessheim 2051  
98023301  
august@tmam.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Straksiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

### EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:135, Bnr: 939
Hjemmelshaver:	Espen Berge Kvam
Seksjonsnummer:	107
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2024
Tomt:	Felleseie tomt 7 789 m <sup>2</sup>
Kommune:	3209 ULLENSAKER

### BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Espen Berge Kvam
Befaringsdato:	12.03.2025
Fuktmåler benyttet:	MMS3 PROTIMETER
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

### OM TOMTEN:

Flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller. Opparbeidet gressplener med beplantning og lekeapparater.

**OM BYGGEMETODEN:**

Frittliggende boligbygg i ett sameie oppført i 2024. Leiligheten ligger i 1.etasje. Antatt støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med takpapp, yttervegger i betong forblendet med fasadeplater, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leilighet i sameie er det primært innvending i leiligheten og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Boligbygget er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense.

Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire.

Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettetsiden til NGU.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i normalt god stand og greit vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Boligselskap: Saga terrasse 3 sameie

Organisasjonsnr: 932527197

**DOKUMENTKONTROLL:**

- Takstmannens egne observasjoner 12.03.2025
- Egenerklæringsskjema 07.03.2025
- Samsvarserklæring utført av Lyn Elektro AS den 03.06.2022 og Gardermoen Elektro AS den 30.01.2024
- Byggetegninger fra byggeår
- Megler (meglerpakke) 14.03.2025
- Ferdigattest 20.02.2025

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Malt gips, malt betong og fliser.

Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.

Gulv: Parkett og fliser.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Boligsalg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

- Hjemmelshaver har ikke selv bodd i leiligheten, ingen vesentlige endringer er gjort etter byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 424.- pr. mnd.

Herav inkludert:

- Fjernvarme a-konto kr 720.-
- Ventilasjonsfilter kr 75.-
- Felleskostnader 1 920.-
- Vann/avløp a- konto kr 360.-
- Internett kr 349.-

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Underetasje		5				
1.etasje	68		8	8		
SUM BYGNING	68	5	8	8		
SUM BRA	81					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

68m<sup>2</sup>

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

**BRA-e:**

5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

**MERKNADER OM AREAL:**

01.01.2024 tredje ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>. Fra og med 17.02.2025 vill ikke P-rom og S-rom bli ført opp ikke opp i tabellen over, men føres allikevel opp i teksten under og kun som orienterende.

BRA-e: 68m<sup>2</sup>

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

BRA-b: 8m<sup>2</sup>.

1.etasje: Innglasset balkong.

Sum BRA: 81m<sup>2</sup>.

Underetasje: Sportsbod i felles kjeller.

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

1.etasje: Innglasset balkong.

TBA: 8m<sup>2</sup>.

1.etasje: Innglasset balkong.

P-rom: 68m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang, bad, soverom 1, soverom 2 og stue med åpen kjøkkenløsning.

S-rom: 8m<sup>2</sup>.

1.etasje: Innglasset balkong.

Målt takhøyde i stue/soverom 2.61m.

Målt takhøyde i gang 2.20m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Sportsbod nr LY- 28 i felles kjeller.

1 stk biloppstillingsplass nr M77 i felles parkeringkjeller.

Bod og biloppstillingsplass er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar, derfor ikke satt tilstandgrad eller oppmålt. TGIU

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Overskyet og 4 minusgrader.  
Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.  
Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer o.l er ikke foretatt.  
Funksjonstesting av markiser, persiener o.l er ikke foretatt.

Det er kun stedvis gjort enkelte målinger (krysslaser og avstandsmåler) eller inngrep i konstruksjonen der hvor dette er beskrevet.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av bygningssakkyndige fra Kartverket og Eiendomsverdi.no, avvik kan forekomme.

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leiligheten blir oppvarmet av vannbåren varme via radiator på stue og på soverom, elektriske varmekabler på bad.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Amund Østbye Svarstad

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

### **August Magnus**

Takstmann og Malermester.

Jeg har 25 år erfaring i byggebransjen med å analysere, reparere og bygge boliger.

14/03/2025



August Magnus

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.  
Tak/himling: Malt gips.

Bad fra 2024 inneholder:

- Vegghengt dusj med ett-greps blandebatteri og svingbare glassdører.
- Servantskap med folierte skuffer og servant med ett-greps blandebatteri.
- Vegghengt speil.
- WC med innebygd systerne.
- Rørstokkskap bak innebygd systerne.
- Opplegg for vaskemaskin. Se punkt 6.1

Vegger, innredning og tak/himlinger fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for bad er 15 - 25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser med nedsenket dusjsone og varmekabler.

Det ble utført en enkel test av overflatene der det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, flisegulv fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2024
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.



Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membran.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom til bad, grunnet at badet er fra 2024. TGIU

Det ble fuktsøkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vegger og gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Vegger: Malt gips og malt betong.

Tak/himlinger: Malte betongelementer.

Gulv: Parkett.

Åpen kjøkkenløsning fra 2024 inneholder:

- Kjøkkeninnredning med glatte folierte fronter og skuffer.
- Laminatbenkeplate med overlimt vask og ett-greps blandebatteri.
- Komfyrvakt.
- Waterguard med sensor montert under kjøkkenbenk.
- Kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg. Se punkt 6.3

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv. TG1

Hvitevarer er ikke funksjonstestet. TGIU Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under. TGIU Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Kjøkkeninnredning, vegger, tak/himling fremstår i normalt god stand. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid for kjøkken er 15 - 20 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av gipsplater er 8 - 16 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Vegger: Malt gips og malt betong.  
 Tak/himlinger: Malte betongelementer og malt gips.  
 Gulv: Parkett.

Vegger, tak/himlinger og gulv i leiligheten fremstår i normalt god stand. TG1

Garderobeskap er ikke satt tilstandgrad på. TGIU

På befaringsdagen ble det fuktsøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv i øvrige rom. TG1

Etasjeskiller: Retningsavvik/hellingsavvik målt lokalt avvik på 0mm til 5mm. TG1 Retningsavvik er målt med krysslaser på tilfeldige utvalgte steder på overflaten på gulvet i boligen, med en lengde på ca 2 meter. Lokalt avvik målt i entre på 5mm. Retningsavvik på vegger og tak/himlinger er ikke målt.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av plater er 8- 16 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betong/mur er 10 - 20 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med malte trerammer har 3-lags isoleringsglass produsert fra 2024.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer og balkongdør, ingen funksjonsavvik. TG1

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen.

Punkttert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punkttert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Ytterdør med glattmalt overflate antatt produsert i fra byggeår. (Ytterdør har synlig brann- og lydklassifisert merking)  
 Innvendige hvitmalt glatte dører antatt produsert i fra byggeår.

- Malte dørgerikter.

- Lakkerte fotlister.

- Lakkerte terskler.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av ytterdør og innedører, ingen funksjonsavvik. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og beising av vinduer er 2- 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling og lakkering av tredører er 2 - 6 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TBA:

Innglasset balkong på 8m2 med adkomst via stue oppført i betongkonstruksjon. TGIU

Det settes ikke tilstandgrad på balkonger da dette er sameiets felles byggemasse og vedlikeholdsansvar.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før represjon av betong 15 - 25 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før maling av betonggulv er 5 - 9 år.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

- Avløpsrør i plast og vannrør i plast, metall og kobber.
- WC med innebygd sisterner på bad.
- Sluk i dusjsone på bad.
- Rørstokkskap plassert bak innbygd sisterner på bad.
- Hovedstoppekran plassert i rørstokkskap.
- Opplegg for vaskemaskin på bad.

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør. TG1

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for kobberør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast 25 -50 år.

Utskifting/vedlikehold: Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 - 40 år.

Utskifting/vedlikehold: Blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10 - 25 år, anbefalt brukstid 15 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting av gulvsluk er 30 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting armaturer 10 - 30 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal forventet levetid før utskifting klosetter og servanter 25 - 45 år.

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvann tilkoblet fjernvarmeanlegg. TGIU

**Merknader:** Fjernvarmeanlegg er sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar derfor ikke satt tilstandgrad. TGIU

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2024  
 Det var sist inspisert i 2024  
 Det var rengjort i 2024  
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og kjøkkenventilator med avtrekk til anlegg.  
 Ventilasjonsaggregat plassert i tak/himling i gang.

Anlegget er kun visuelt inspisert. TG1  
 Det anbefales filterbyte ved ett eierskifte.

Generelt:

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg.  
 Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Normal tid før rens av filter og ventilasjonsrør er 1 - 3 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.  
 Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet lever til før utskifting av balansert anlegg er 15 -20 år.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på vegg i entre.

- Automatsikringer og jordfeilbryter.

- 12 fordelingskurser.

Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Lyn Elektro AS den 03.06.2022 og Gardermoen Elektro AS den 30.01.2024

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det anbefales på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll av boliginstallasjon ved ett eierskifte.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor.

Det settes ikke tilstandgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon.

**Merknader:** Utskifting/vedlikehold: Antatt normal forventet levetid før utskifting av elektriske anlegg i boliger er ca 25 - 30 år.

## Vær oppmerksom på:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

---

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

---

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Råholt	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1206250033	
<b>Selger 1 navn</b>	
Espen Berge Kvam	
<b>Gateadresse</b>	
Dampsaga allé 86	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
JESSHEIM	2053
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1206250033

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: EBK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

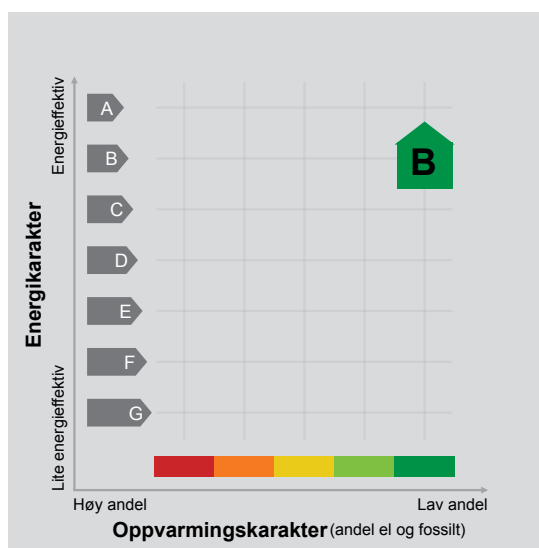
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Berge Kvam	9e278b88bb6f765760fba7 02d5cf0333566f7fcd	07.03.2025 09:00:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1206250033

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Dampsaga allé 86
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	939
Seksjonsnummer	107
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301014657
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	9aab3b6c-f891-4e6f-8b10-7dcb31e29e86
Dato	02.04.2024
Innmeldt av	Energima Analyse AS v/ HANS-GUNNAR EIKELAND GREPPERUD



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Egendefinert

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2024
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	2610
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Handwritten scribbles at the top of the page.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dampsaga allé 86  
Postnummer: 2053  
Sted: JESSHEIM  
Kommune: Ullensaker  
Bolignummer: H0102  
Dato: 02.04.2024 18:53:06  
Energimerkenummer: 9aab3b6c-f891-4e6f-8b10-7dcb31e29e86

Kommunennummer: 3209  
Gårdsnummer: 135  
Bruksnummer: 939  
Seksjonsnummer: 107  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301014657

### Tiltak 1: Egendefinert

På generelt grunnlag foreslås tiltak som kan gjennomføres av bruker. Tiltakene vil erfaringsmessig bidra til å redusere energiforbruket. Energiattesten utarbeides imidlertid på bakgrunn av boligens bygningstekniske forhold, og tiltakene vil følgelig ikke ha innvirkning på energimerket. Ca. halvparten av boligens energibruk går til oppvarming. Luft kort og effektivt i stedet for å la vinduet stå på gløtt. Da unngås nedkjøling av gulv, tak og vegger. Senk innetemperaturen. For hver grad temperaturen kan senkes, reduseres energibehovet til oppvarming med ca. 5 %. Tips for inneklime vinter: Har du gulvvarme. Husk at denne trenger tid på å regulere. Ikke still på varmen med store utslag. Tips for inneklime sommer: Sørg for å benytte solavskjerming. Har du utvendig solavskjerming. Sørg for at denne går ned/skjermer om morgenen når du går på jobb. Da vil du komme hjem til en svalere leilighet. Benytt vindusutlufting om natten når utetemperaturen er lav.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Dampsaga allé 86  
Postnummer: 2053  
Sted: JESSHEIM  
Kommune: Ullensaker  
Bolignummer: H0102  
Dato: 02.04.2024 18:53:06  
Energimerkenummer: 9aab3b6c-f891-4e6f-8b10-7dcb31e29e86

Kommunennummer: 3209  
Gårdsnummer: 135  
Bruksnummer: 939  
Seksjonsnummer: 107  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 301014657

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

### Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	1 300 m <sup>2</sup>
Areal tak	475 m <sup>2</sup>
Areal gulv	475 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	433 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	2 610 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	2 610 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	6 812 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	92,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	29.02.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,80 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,31
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,87

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
<b>Beregningsprogram</b>	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.018
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
<b>Energirådgiver</b>	
Firma	Energima Analyse AS
Navn person	Fellesbruker
<b>Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS</b>	
<b>Netto energibudsjett</b>	
Romoppvarming	19,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	89,7 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	244 470 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,66 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	151 781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,66 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	244 470 kWh/år
<b>Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.</b>	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år
<b>Beregnet levert energi ved normalklima</b>	
Elektrisitet	105 846 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	138 624 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	244 470 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,8 %

# Nabolagsprofil

Dampsaga allé 86 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Jessheim stasjon	4 min
Linje R13, R13x	0.3 km
Jessheim skole	5 min
Linje 420, 430, 439, 440, 446, 450	0.4 km
Oslo Gardermoen	12 min

## Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)	6 min
490 elever, 21 klasser	0.5 km
Døli skole (1-7 kl.)	17 min
401 elever, 20 klasser	1.4 km
Gystadmarka skole (1-7 kl.)	19 min
388 elever, 21 klasser	1.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
323 elever, 13 klasser	0.8 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
318 elever, 15 klasser	1 km
Jessheim videregående skole	13 min
1150 elever, 63 klasser	1.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	15 min

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Jessheim Storsenter	7 min
Bohus Jessheim	9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

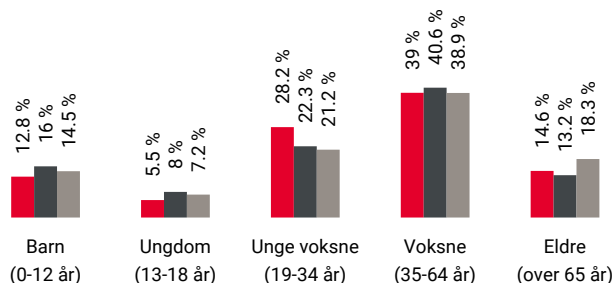
Veldig bra 84/100



## 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)	14 min
69 barn	1.2 km
Verkensveien barnehage (0-5 år)	15 min
50 barn	1.2 km
Hoppenspretthallen barnehage (0-5 år)	15 min
115 barn	1.3 km




## Dagligvare

Coop Extra Saga Senter	5 min
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Jessheim	6 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Gående

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

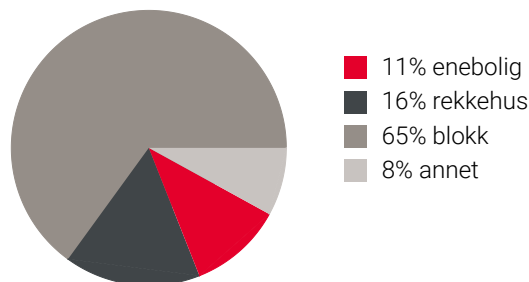
 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

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

## Sport

-  Jessheim skole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Allergot ungdomsskole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.7 km
-  Spent Jessheim 5 min 
-  Fresh Fitness Jessheim 8 min 

## Boligmasse







«Kort vei til alle fasiliteter»

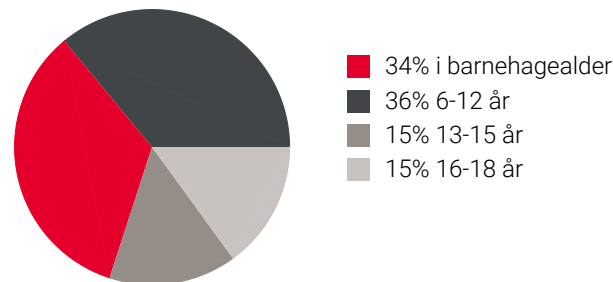
Sitat fra en lokalkjent



## 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

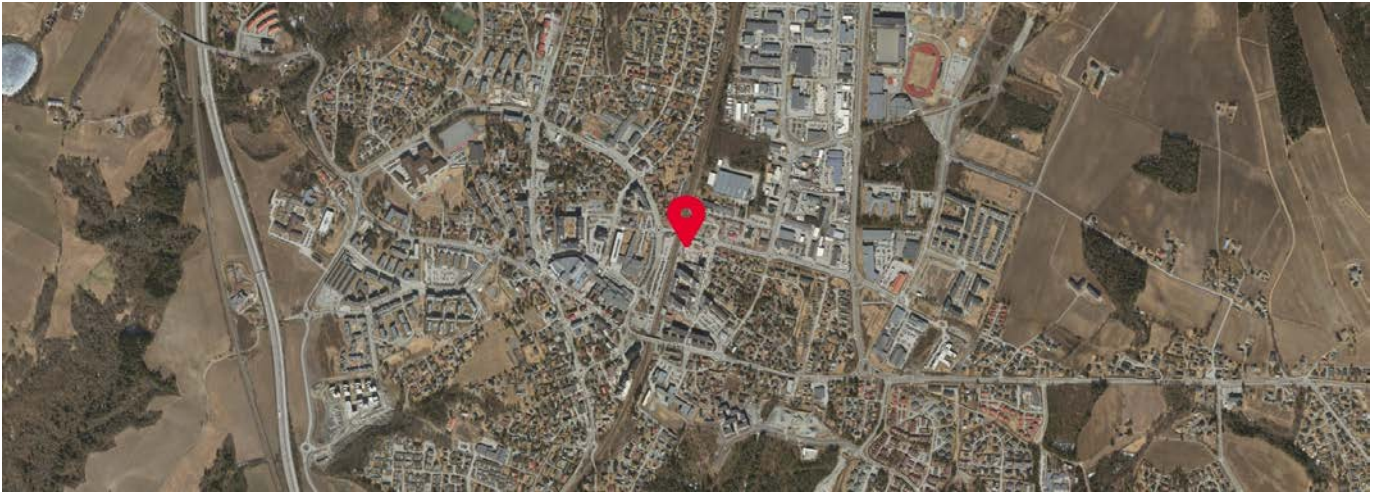



0% 48%

-  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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Råholt v/Søndre Østbye Svarstad  
Gladbakkgutua 28, 2070 RÅHOLT  
E-post: [sondre.svarstad@aktiv.no](mailto:sondre.svarstad@aktiv.no)

Deres ref.: 1206250033 . Vår ref.: 2075-1-107

Dato: 10.03.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Saga Terrasse 3 Sameie  
Organisasjonsnr: 932527197  
Seksjonseier: Kvam, Espen Berge  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 107  
Adresse: Dampsaga Allé 86, 2053 JESSHEIM  
Seksjonsnummer: 107  
Gnr. 135  
Bnr. 939

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000)- polisenummer 8762423.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming, varmtvann og forbruk vann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no> For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 - 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no) Enkelte seksjonseiere har p-plass i anleggseiendom (S. 2076 Saga Garasjesameie) gnr 135 bnr 940 - ideell eierandel pr plass 1/274. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Vennligst gi oss beskjed dersom garasjeplassen skal følge med i salg av boligseksjonen. Enkelte seksjonseiere har en ekstra bod i Saga Terrasse 2 Sameie. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av bod (se gebyr for garasje). Felleskostnader for boden kommer i tillegg. Vennligst gi oss beskjed dersom den eksterne boden skal følge med i salg av boligseksjonen.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 424,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	720,00	
Ventilasjonsfilter	75,00	
Felleskostnader	1 920,00	
Vann/avløp akonto	360,00	
Internett	349,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	126,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	12 397,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kari-Anne Lindland pr. e-post: kari.anne.lindland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Kristian Krogsæter, e-post: saga3@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: saga3@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 2075  
SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 22. august kl. 20:00 og lukker 25. august kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2075>

Det holdes også et frivillig møte 22. august kl. 18:00 , Frivillighetsentralen - Pakkhuset.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godtegjørelse til styret for foregående periode
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av protokollvitner

Med vennlig hilsen,

Styret i SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 3

## Godteggjøreelse til styret for foregående periode

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styrets godteggjøreelse for foregående periode skal være kr 160.000.

**Forslag til vedtak**

"Styrets godteggjøreelse for foregående periode skal være kr 160.000."

---

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Ole Kristian Krogsæter**

Styreleder for Saga Terrasse 1, 2 og 3. Mange års erfaring som styreleder og god kjennskap til Sagabyen. Jobber sivilt i revisjons- og rådgivingselskapet EY. Utdanningsbakgrunn innen revisjon, IT og som siviløkonom. Håper på fornyet tillit. Vært med å tilrettelegge Sameiet før oppstart

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ishfaq Ahmad**

Jeg er pr idag styremedlem i Saga Terrasse Sameie 3 og GYK (Gårdeiere Youngstorget Kvartalene) i Oslo. Hos min arbeidsgiver Oslo Kongressenter leder jeg en rekke større prosjekter rundt lokaler, sikkerhet og eiendom, inkludert forbedring av IKT-infrastruktur, hvor jeg fungerer som både IKT-sjef, kongressjef og sikkerhetssjef. Jeg har også ansvar for oppgradering/modernisering av lokaler, både teknisk, sikkerhetsmessig, interiør og logistikk.

Har nå i 2 år vært kontaktperson mellom Agaja/Statsbygg og OKSFH i forbindelse med perimetersikring rundt den nye regjeringskvartalet.

Som sjef for utleie av lokaler til bedriftsmarkedet, håndterer jeg avviklingen og tilrettelegging av landsmøter, internasjonale og nasjonale kongresser, samt større arrangementer som årskonferanser og landsmøter for NSM, UDI, DFØ, AP, LO og flere andre.

Jeg er kjent for å levere resultater på en kostnadseffektiv måte, ofte før tidsfristen. Mine ansvarsområder inkluderer budsjettering og resultatlevering.

Jeg har omfattende erfaring med prosjektledelse, hvor jeg har ledet flere komplekse prosjekter fra start til slutt. Dette inkluderer planlegging, ressursallokering, risikostyring og kvalitetssikring. Jeg er dyktig til å koordinere tverrfaglige team og sikre at alle prosjektmål blir nådd innenfor de fastsatte tids- og budsjettbegrensningene. Min evne til å kommunisere effektivt med interessenter på alle nivåer har vært avgjørende for å sikre prosjektets suksess.

Dette er erfaringer som vil komme godt med når vi skal jobbe sammen med å få det beste sameie i Ullensaker□□

- **Kennet Rustad**

Vært med siden Saga Senter ble ferdig i 2013. Er drifts ansvarlig i alle Sameiene samt sitter I styret i Saga Senter, Saga Terrasse 2 og 3.

Driftsansvarlig også for all næring på Saga Sente.

Har vært med på alle overtagelser i alle sameiene av felles arealer og kjenner til alt det tekniske og oppfølging av service avtaler.

Selvstendig nærings drivende innen Bygg og Eiendom .

Vært med å tilrettelegge alle Sameiene I Sagabyen i start fasen med drifts avtaler og tilrettelegge før beboere flyttet inn samt den som kjenner best til det hvor alt er og hvordan ting fungerer.

- **Lystad Viggo**

Helsefag arbeider i Ullensaker Kommune.

Vant med å jobbe med mennesker og takle mye forskjellige situasjoner og har jobbet i over 20 år i utelivet og barnehage. Er med i dagens Styre og utfører forskjellige vaktmester oppdrag for Sameiet. Har vært med på

alle overtagelser av felles arealer og bygninger i forbindelse med overtagelse av Sameiet fra utbygger og er godt kjent i sameiet i forhold til tekniske rom og drift av disse. Jeg er veldig fleksibel også på dagtid.

- **Mounir Choukah**

Arbeider som prosjektleder for et pumpefirma, og er utdannet maskiningeniør. Har også fagbrev som fibermontør. Er veldig teknisk anlagt og har god forståelse på prosedyrer og protokoller. Har også vært innom flere forskrifter derav Maskindirektivet og andre tekniske forskrifter. Ønsker å stille som styremedlem grunnet min tekniske bakgrunn og evne til å få ting gjort.

- **Ulsletten Hans Christian Ulsletten**

Jeg har bakgrunn fra tidligere styreverv, shipping, forsvaret, kundebehandling og politiet. Dette gjør meg godt rustet for styrearbeidet.

Jeg ønsker å bidra til at Saga Terrasse fortsetter å være det flotte stedet det er.

### **Valg av 1 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- **Ishfaq Ahmad**

Jeg er pr.idag styremedlem i Saga Terrasse Sameie 3 og GYK (Gårdeiere Youngstorget Kvartalene) i Oslo. Hos min arbeidsgiver Oslo Kongressenter leder jeg en rekke større prosjekter rundt lokaler, sikkerhet og eiendom, inkludert forbedring av IKT-infrastruktur, hvor jeg fungerer som både IKT-sjef, kongressjef og sikkerhetssjef. Jeg har også ansvar for oppgradering/modernisering av lokaler, både teknisk, sikkerhetsmessig, interiør og logistikk.

Har nå i 2 år vært kontaktperson mellom Agaia/Statsbygg og OKSFH i forbindelse med perimetersikring rundt den nye regjeringskvartalet.

Som sjef for utleie av lokaler til bedriftsmarkedet, håndterer jeg avviklingen og tilrettelegging av landsmøter, internasjonale og nasjonale kongresser, samt større arrangementer som årskonferanser og landsmøter for NSM, UDI, DFØ, AP, LO og flere andre.

Jeg er kjent for å levere resultater på en kostnadseffektiv måte, ofte før tidsfristen. Mine ansvarsområder inkluderer budsjettering og resultatlevering.

Jeg har omfattende erfaring med prosjektledelse, hvor jeg har ledet flere komplekse prosjekter fra start til slutt. Dette inkluderer planlegging, ressursallokering, risikostyring og kvalitetssikring. Jeg er dyktig til å koordinere tverrfaglige team og sikre at alle prosjektmål blir nådd innenfor de fastsatte tids- og budsjettbegrensningene. Min evne til å kommunisere effektivt med interessenter på alle nivåer har vært avgjørende for å sikre prosjektets suksess.

Dette er erfaringer som vil komme godt med når vi skal jobbe sammen med å få det beste sameie i Ullensaker□□

- **Lystad Viggo**

Helsefag arbeider i Ullensaker Kommune.

Vant med å jobbe med mennesker og takle mye forskjellige situasjoner og har jobbet i over 20 år i utelivet og barnehage. Er med i dagens Styre og utfører forskjellige vaktmester oppdrag for Sameiet. Har vært med på alle overtagelser av felles arealer og bygninger i forbindelse med overtagelse av Sameiet fra utbygger og er godt kjent i sameiet i forhold til tekniske rom og drift av disse. Jeg er veldig fleksibel også på dagtid.

- **Mounir Choukah**

Arbeider som prosjektleder for et pumpefirma, og er utdannet maskiningeniør. Har også fagbrev som fibermontør. Er veldig teknisk anlagt og har god forståelse på prosedyrer og protokoller. Har også vært innom flere forskrifter derav Maskindirektivet og andre tekniske forskrifter. Ønsker å stille som styremedlem grunnet min tekniske bakgrunn og evne til å få ting gjort.

- **Ulsletten Hans Christian Ulsletten**

Jeg har bakgrunn fra tidligere styreverv, shipping, forsvaret, kundebehandling og politiet. Dette gjør meg godt rustet for styrearbeidet.

Jeg ønsker å bidra til at Saga Terrasse fortsetter å være det flotte stedet det er.

---

Sak 5

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### **Forslag til vedtak**

[Navn] og [Navn] er valgt.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.08.24

Selskapsnummer: 2075 Selskapsnavn: SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godtegjørelse til styret for foregående periode</b></p> <p>"Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000."</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styreleder</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ole Kristian Krogsæter</p> <p><b>Styremedlem</b> (kun 4 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ishfaq Ahmad</p> <p><input type="checkbox"/> Kennet Rustad</p> <p><input type="checkbox"/> Lystad Viggo</p> <p><input type="checkbox"/> Mounir Choukah</p> <p><input type="checkbox"/> Ulsletten Hans Christian Ulsletten</p> <p><b>Varamedlemmer</b> (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Ishfaq Ahmad</p> <p><input type="checkbox"/> Lystad Viggo</p> <p><input type="checkbox"/> Mounir Choukah</p> <p><input type="checkbox"/> Ulsletten Hans Christian Ulsletten</p>

**Sak 5 Valg av protokollvitner**

[Navn] og [Navn] er valgt.

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 932527197

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 22. august kl. 20:00 til 25. august kl. 20:00 og møtet ble avholdt 22. august 2024, Frivillighetssentralen - Pakkhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godtegjørelse til styret for foregående periode

Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000.

Forslag til vedtak:

"Styrets godtegjørelse for foregående periode skal være kr 160.000."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 4 styremedlemmer. For at man skal ha en naturlig overlapping av styremedlemmer skal det velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 for 1 år.

De med flest stemmer velges for 2 år.

##### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Kristian Krogsæter (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Kristian Krogsæter

##### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ishfaq Ahmad (19 stemmer)

Victoria Jerstad Stensland (23 stemmer)

Kennet Rustad (33 stemmer)

Lystad Viggo (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ishfaq Ahmad

Mounir Choukah

Victoria Jerstad Stensland

Kennet Rustad

Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Lystad Viggo

##### Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Mounir Choukah (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ishfaq Ahmad

Mounir Choukah

Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Lystad Viggo

##### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Kristian Johansen (29 stemmer)

Ingun Aalborg Aas (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørn Kristian Johansen

Ingun Aalborg Aas

#### 5. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**

Lisbeth Mossin foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **36**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557525581295

## Dokument

### Protokoll ekstraordinært årsmøte Saga Terr. 3 SE

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2024-08-29 08:59:24 CEST (+0200) av Kari-Anne Lindland (KL)

Ferdigstilt den 2024-08-29 09:02:49 CEST (+0200)

## Initiativtaker

### Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

## Underskriverne

### Lisbeth Mossin (LM)

Signert 2024-08-29 09:02:49 CEST (+0200)

### Kari-Anne B. Lindland (KBL)

Signert 2024-08-29 09:00:10 CEST (+0200)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



## 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 montering 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 montering 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 bruksenhetene 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 bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene 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 bruksenhetene, 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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

# VEDTEKTER FOR SAGA GARASJESAMEIE

Gnr. 135, bnr. 940 i Ullensaker kommune  
Fastsatt av utbygger Jessheim Byutvikling AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-  
plasser i prosjektet "Saga Terrasse"  
Tiltredes av nye sameiere ved kjøp av ideell eierandel i gnr 135 bnr 940

## § 1 Navn

Sameiets navn er Saga Garasjesameie.

## § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en egen fradelt eiendom under bakkenivå betegnet som gnr.135, bnr. 940, i Ullensaker kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkludert kjørearealer, boder, sykkelparkering tekniske rom mv.

Sameierne eier en ideell andel av garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av eiendom.

Sameiet består av 269 andeler med bruksrett til parkeringsplass og 5 andeler med bruksrett til MC, Til sammen 274 andeler.

## 3 Formål

Formål er å drifte og forvalte et felles garasjeanlegg og øvrig areal til beste for sameierne og bruksrettshaverne.

## § 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Garasjeeiendommen omfatter også område for felles sykkelparkering som skal tjene bebyggelsens behov.

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

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt tinglyst bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

I Garasjeeiendommen tillates det ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, samt permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er for eksempel sykler og tilhenger, og slik at all lagring må skje innenfor oppmerket plass. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lignende).

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

## **§ 5**

### **Rettslige disposisjoner**

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

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

Enhver rettslig disponering av sameieandel (salg, utleie og/eller annen disponering) skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

## **§ 6**

### **Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel med rett til parkeringsplass i Garasjeeiendommen gir rett til en eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er) i sameiets garasjeanlegg. Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Jessheim Byutvikling AS i forbindelse med det første salg av parkeringsplassene (sameieandelene) i Garasjeeiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et eller flere nummer, hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

En sameieandel med rett til en parkeringsplass og MC kan, fritt selges eller overdras til andre.

Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.

Utbygger Jessheim Byutvikling AS, vil eie og disponere over de ideelle eierandeler/p-plasser som ikke er solgt.

Jessheim Byutvikling AS har (som personlig servitutt) for sine sameieandeler rett til å omdisponere/ombygge p-plass-areal med tilliggende kjørebane til bodarealer/lagerlokale e.l. Styret eller årsmøte kan ikke motsette seg dette. Retten kan bli tinglyst.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i Garasjeeiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Saga Terrasse 2 Sameie eller Saga Terrasse 3 Sameie, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass OG som har eierandel i Saga Garasjesameie.

Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombygging endre det antall p-plasser som den enkelte sameier disponerer.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstilling bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling) eller på kjøpers person (fødsels og personnr eller org.nr)

Dersom den ideelle andelen i Garasjeeiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon/eiendom ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper eller til kjøpers seksjon/eiendom.

### **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## **§ 7**

### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier eller bruksrettshaver i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne og bruksrettshaverne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Evt. valg av revisor

Årsberetning, regnskap og evt. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut digitalt til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## **§ 8**

### **Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere eller bruksrettshaverne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter kostnadsfordelingsbrøken. Hver sameier eller bruksrettshaver har stemmerett iht. sin andel av denne, jf. § 14.3.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Dette gjelder likevel ikke for ombygging som beskrevet i vedtektenes
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere eller bruksrettshavere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer. Sameiermøtet kan velge andre styremedlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og forplikter det med sin underskrift.

## **§ 12 Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av formålet.

Når skader på Garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av



portåpnersystemet for regning av den sameier eller bruksrettshaver som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner.

Sameieren eller bruksrettshaveren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren eller bruksrettshaveren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

### **§ 13 Vedlikehold**

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte Sameier eller bruksrettshaver.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele eiendommen, men likevel slik at tekniske rom, installasjoner, derunder elektroinstallasjoner, varmeinstallasjoner på sekundærsiden og IKT-installasjoner, som betjener boligeiendommene

Saga Terrasse 2 Sameie: 135/938

Saga Terrasse 3 Sameie: 135/939

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

Garasjeeiendommens grense i horisontalplanet mot overliggende eiendom går i overkant av garasjekonstruksjonen slik at membranen tilhører og vedlikeholdes av Sameiet.

### **§ 14 Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr p-plass for bil. For eierandel med bruksrett til MC-plass skal det betales halvparten av felleskostnader for eierandel med bruksrett p-plass til bil.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 17
- b. kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget
- c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- e. renhold av fellesarealer
- f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- g. Garasjeport
- h. GSM-key el. tilsvarende
- i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- j. Oppmerking av p-plasser
- k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren
- l. Kostnader til felles innkjøringsport, og adkomstarealer til Garasjeeiendommen.

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller mc-plass er overlevert til kjøper.

## **§ 15**

### **Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## **§ 16**

### **Ansvar utad**

Den enkelte sameier eller bruksrettshaver hefter utad ikke for en annen sameier eller bruksrettshavers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier eller bruksrettshaver således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet eller vedtektene er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

## **§ 17**

### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## **§ 18**

### **Revisor og regnskapsføring**

Sameiet kan velge revisor.  
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **§ 19**

### **Kamera/videoovervåking av fellesarealer**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

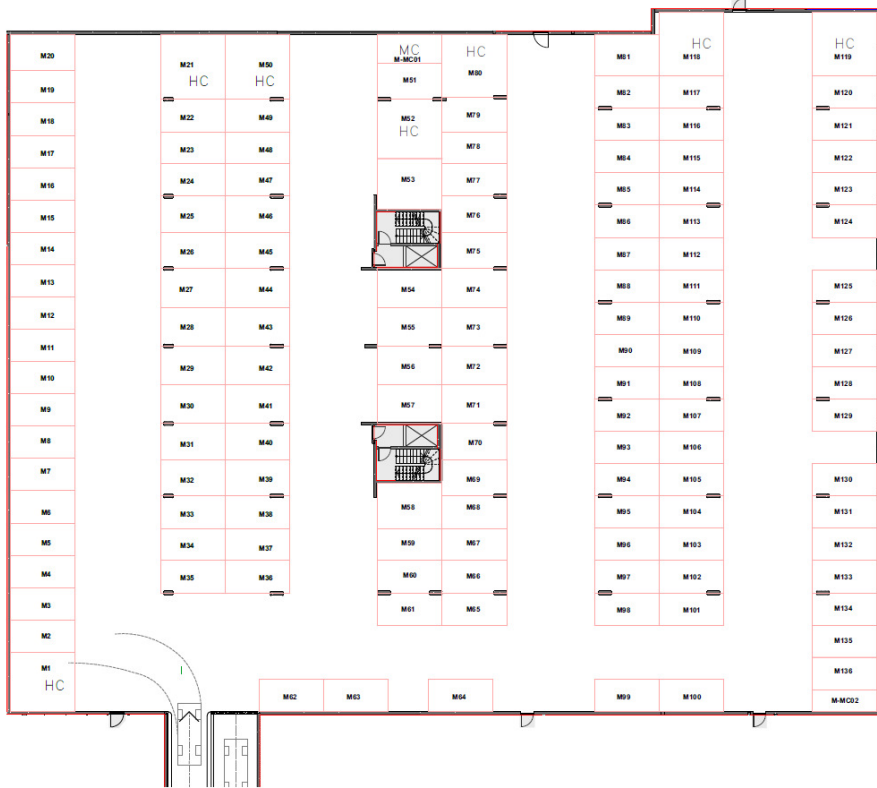
## **§ 20**

### **Sameieloven**

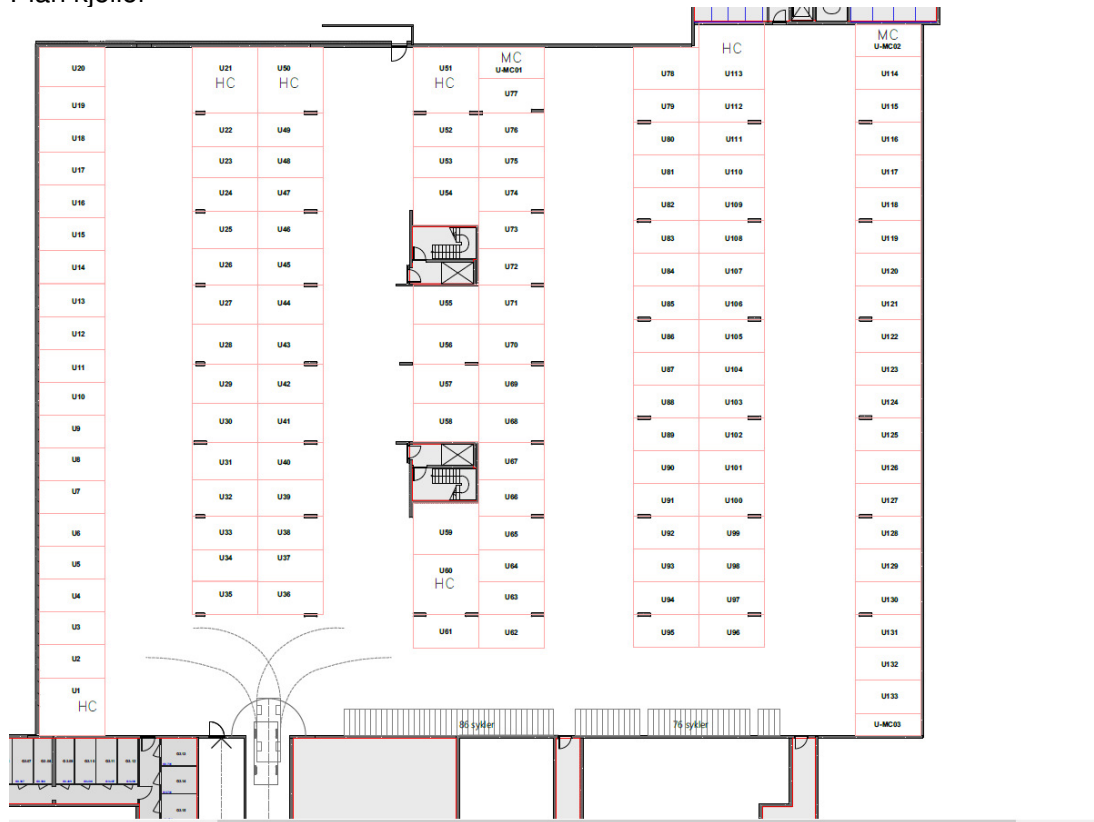
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Plan 1



# Plan kjeller



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00011133	07.03.2025	1206250033

---

## Om dokumentet

### Ident

2023/220406/200

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Tinglysing

Løpenummer for forretning: 613700532  
 Vedlegg: Ja

<b>Tinglysing</b>	
Navn	Adresse
ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM
<b>Av forretning</b>	
Navn	Bruksenhe
JESSHEIM BYUTVIKLING AS	Dampsaga allé 4B, 2053 JESSHEIM
<b>Ut(er) som er seksjonert</b>	
Bnr	
939	

Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
939	0	1	36 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	2	47 / 10714	Boligseksjon	Ja	Nei
939	0	3	50 / 10714	Boligseksjon	Ja	Nei
939	0	4	48 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	5	36 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	6	47 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	7	60 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	8	48 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	9	36 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	10	47 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	11	60 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	12	48 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	13	36 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	14	47 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	15	60 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	16	48 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	17	36 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	18	47 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei
939	0	19	60 / 10714	Boligseksjon	Nei	Nei


 Doknr: 220406 Tinglyst: 01.03.2023  
 STATENS KARTVERK

## Søknad om seksjonering

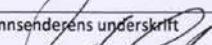
<b>Tinglysingsrevirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn <b>ULLENSAKER</b>	Kommunens adresse <b>POSTBOKS 470, 2051 JESSHEIM</b>	Kontaktperson <b>VETLE AUNE</b>

<b>1. Opplysninger om innsenderen</b>			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn <b>Jessheim Byutvikling AS</b>	Fødselsnr./Org.nr. <b>916 993 315</b>	E-postadresse	
Adresse <b>Damsaga Allé 4B</b>	Postnummer <b>2053</b>	Poststed <b>Jessheim</b>	Telefonnummer

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunenr. <b>3033</b>	Kommunens navn <b>Ullensaker</b>	Gårdsnr. <b>135</b>	Bruksnr. <b>939</b>	Festenr.

<b>3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
<b>916 993 315</b>	<b>Jessheim Byutvikling AS</b>	<b>1/1</b>

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
<b>Seksjonsnummer</b>	<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			<b>Sameiebrøk (teller)</b> Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				<b>Tilleggsareal</b> Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	SE	Vedleg		13				25				37				
2				14				26				38				
3				15				27				39				
4				16				28				40				
5				17				29				41				
6				18				30				42				
7				19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere: <b>10714</b>				Nevner = <b>10714</b>												

Dato <b>26/0-22</b>	Innsenderens underskrift 	<b>JESSHEIM</b>
------------------------	---	-----------------

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsplichtige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 26/3-27

Innsenderens underskrift

S | JESSHEIM




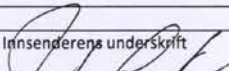
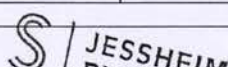
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter		
Sted og dato 26/8-22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Jarle Eriksen for Jessheim Byutvikling AS iht. fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)



12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunennr. 3033	Kommunens navn ULLENSAKER	Gårdsnr. 135	Bruksnr. 939	Festenr.
Dato 9.1.2023	Underskrift Vebjørn Lunde	Stempel 		

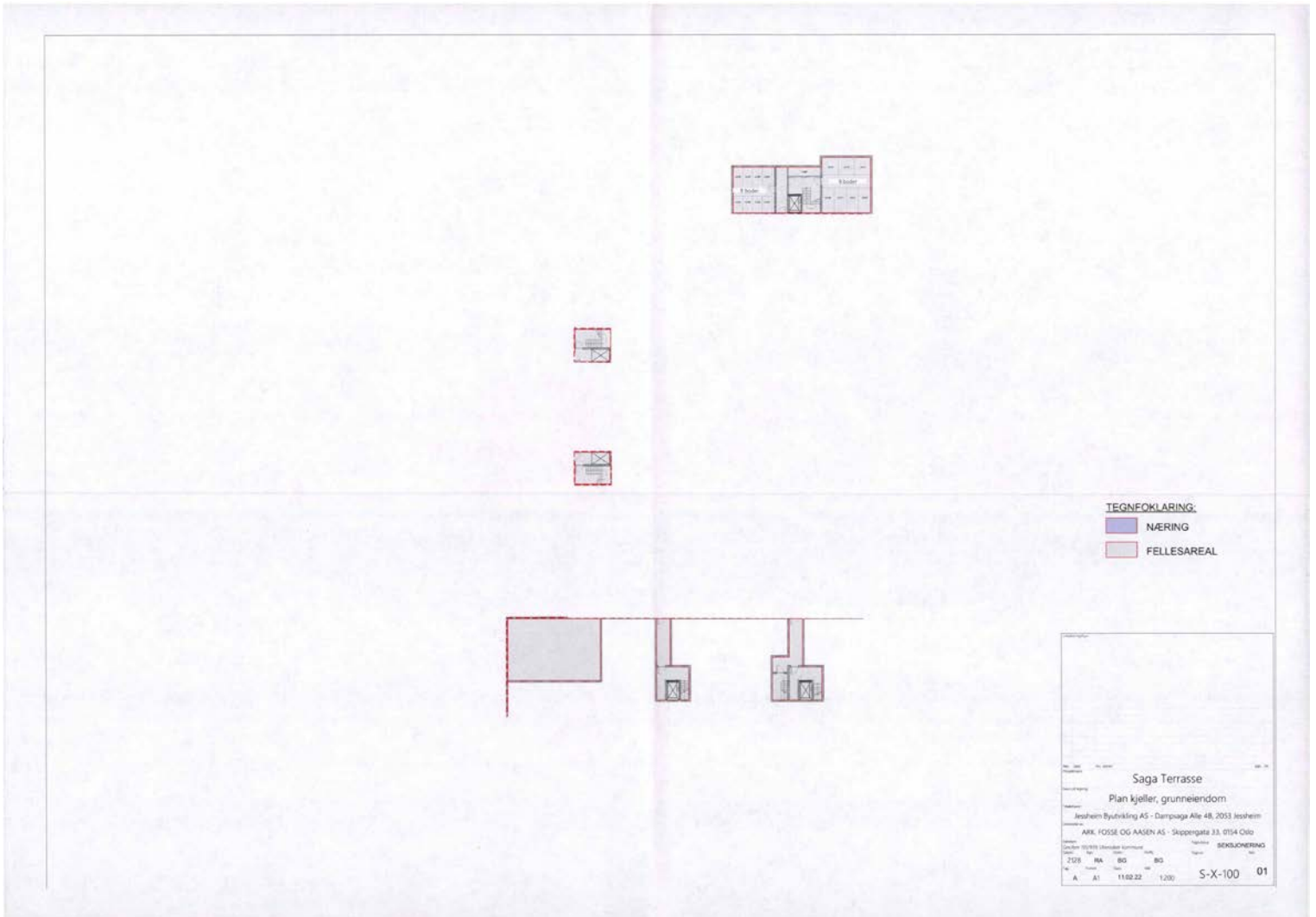
Dato 26/8-22	Innsenderens underskrift 	
-----------------	---	--

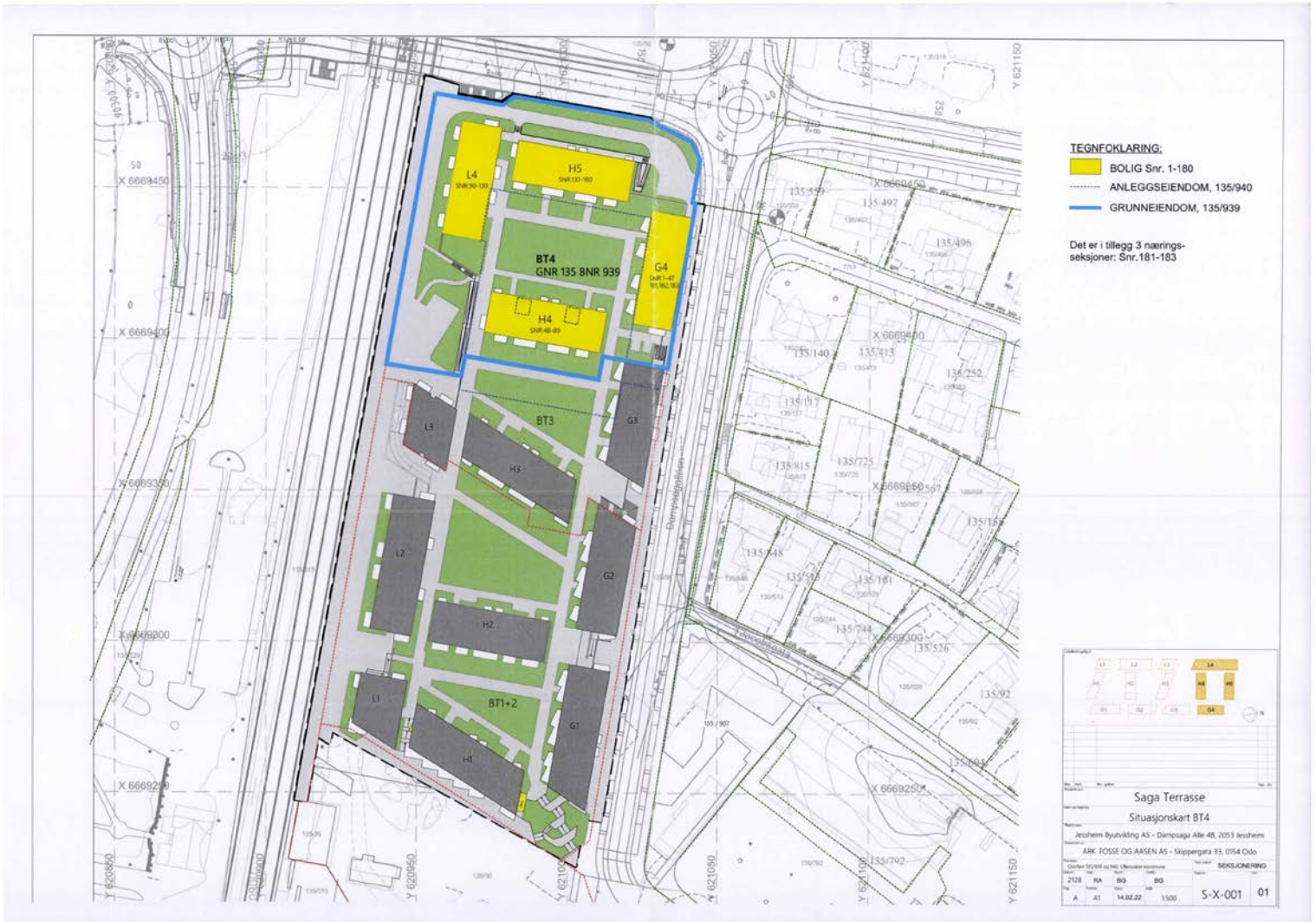
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																								
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																								
Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal					
61	se	vedleg		85				109				133				157								
62				86				110				134				158								
63				87				111				135				159								
64				88				112				136				160								
65				89				113				137				161								
66				90				114				138				162								
67				91				115				139				163								
68				92				116				140				164								
69				93				117				141				165								
70				94				118				142				166								
71				95				119				143				167								
72				96				120				144				168								
73				97				121				145				169								
74				98				122				146				170								
75				99				123				147				171								
76				100				124				148				172								
77				101				125				149				173								
78				102				126				150				174								
79				103				127				151				175								
80				104				128				152				176								
81				105				129				153				177								
82				106				130				154				178								
83				107				131				155				179								
84				108				132				156				180								
Sum tellere:			10714	Nevner =			10714																	

Dato 26/8-22 | Innsenderens underskrift 

**S** / **JESSEHEIM**  
**BYUTVIKLING AS**  
 Org.nr.: 916 993 315  
 Dampsaga Allé 4B, 2053 Jesseheim

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4																			
Gnr 135, bnr 939 - Ullensaker kommune																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	36		41	B	111		81	B	74		121	B	36		161	B	24	B
2	B	47	B	42	B	72		82	B	40		122	B	112		162	B	73	B
3	B	50	B	43	B	47		83	B	99		123	B	47		163	B	99	
4	B	48		44	B	36		84	B	74		124	B	36		164	B	40	
5	B	36		45	B	112		85	B	40		125	B	112		165	B	73	
6	B	47		46	B	47		86	B	99		126	B	47		166	B	99	
7	B	60		47	B	36		87	B	74		127	B	36		167	B	40	
8	B	48		48	B	85	B	88	B	40		128	B	112		168	B	73	
9	B	36		49	B	40	B	89	B	99		129	B	47		169	B	99	
10	B	47		50	B	74	B	90	B	36	B	130	B	36		170	B	40	
11	B	60		51	B	99		91	B	47	B	131	B	73	B	171	B	73	
12	B	48		52	B	40		92	B	60		132	B	24	B	172	B	99	
13	B	36		53	B	74		93	B	38	B	133	B	53	B	173	B	40	
14	B	47		54	B	99		94	B	36		134	B	38	B	174	B	73	
15	B	60		55	B	40		95	B	47		135	B	73		175	B	99	
16	B	48		56	B	74		96	B	60		136	B	40		176	B	40	
17	B	36		57	B	99		97	B	49		137	B	53		177	B	73	
18	B	47		58	B	40		98	B	36		138	B	38		178	B	99	
19	B	60		59	B	74		99	B	47		139	B	73		179	B	40	
20	B	48		60	B	99		100	B	60		140	B	40		180	B	73	
21	B	48		61	B	40		101	B	49		141	B	53		181	N	68	
22	B	50	B	62	B	74		102	B	36		142	B	38		182	N	165	
23	B	47	B	63	B	99		103	B	47		143	B	73		183	N	205	
24	B	36		64	B	40		104	B	60		144	B	40					
25	B	48		65	B	74		105	B	49		145	B	53					
26	B	60		66	B	99		106	B	38	B	146	B	38					
27	B	47		67	B	40		107	B	60		147	B	73					
28	B	36		68	B	74		108	B	47		148	B	40					
29	B	48		69	B	74	B	109	B	36	B	149	B	53					
30	B	60		70	B	40	B	110	B	49		150	B	38					
31	B	47		71	B	85	B	111	B	60		151	B	73					
32	B	36		72	B	74		112	B	47		152	B	40					
33	B	48		73	B	40		113	B	36		153	B	53					
34	B	60		74	B	99		114	B	49		154	B	38					
35	B	47		75	B	74		115	B	60		155	B	73					
36	B	36		76	B	40		116	B	47		156	B	40					
37	B	48		77	B	99		117	B	36		157	B	53					
38	B	60		78	B	74		118	B	49		158	B	38					
39	B	47		79	B	40		119	B	60		159	B	38					
40	B	36		80	B	99		120	B	47		160	B	53	B				
Sum tellere:				<b>10 714</b>				Nevner:				<b>10 714</b>							
Dato		Innsenderens underskrift																	
26/8-22																			
		 <b>JESSEHEIM BYUTVIKLING AS</b> Org.nr.: 916 993 315 Dampsaga Allé 4B, 2053 Jesseheim																	







TEGNEKLARING:  
NÆRING  
FELLESAREAL

Saga Terrasse  
Plan Tetasje, grunnneiendom  
Isshelm Byutvikling AS - Dampraga Alle 4B, 2053 Isshelm  
ARK, FOSSE OG AASEN AS - Skovpengerå 31, 0154 Oslo  
SEKSJONERING  
218 RA BG BG  
A A1 11.02.22 1:200 S-X-101 01



**TEGNEFKLARING:**

- BOLIG
- FELLESAREAL

TILLEGSAREAL BYGNING = T.SNR XXX

**Saga Terrasse**  
 Plan 2.etasje hus L4

Prosjekt: Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim  
 Utarbeidet av: ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Løsningsnr.		Utleveringsdato		SEKSJONERING	
Ark.	Byg.	Ark.	Byg.	Ark.	Byg.
1608	RA	BG	BG		
Fig.	AZ	Dato:	11.02.22	Skala:	1:100
				S-L4-102 A	



## 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, varmpumper 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 tunerer/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.





Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf  
matrikkelova § 29 og § 30

Saksnr.:

Deres ref.:  
8355672

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
13.03.2025.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 939 SNR: 107

Forespørsel datert: 07.03.2025.

### Eiendom

---

- Oppgitt areal i matrikkelen 7789 m<sup>2</sup>.  Snr. 107 har en andel på 60/10714 i sameie.

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

- Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)
- En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikelbrev for mer informasjon.

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

### PLANSTATUS:

---

- Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Saga terrasse» m/best. vedtatt 02.02.2016.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Søndre del av Jessheim næringspark med ny tverrveg fra Ringvn. til RV 174» vedtatt 02.02.2009.

## STØYFORHOLD:

---

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.  Er berørt av jernbanestøy.

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

## Veg, vann og avløp:

---

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp.  | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik.           | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er installert.             | <input type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert.       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg.   |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 5346,-.  
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun renovasjon.  
Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

## BEBYGGELSE:

---

- |   |  |
|---|--|
| Hovedbygning byggemeldt 2021.                         | Garasje byggemeldt .<br>Tilbygg byggemeldt..               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest.            |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke midlertidig bruksattest. |

## ANDRE MERKNADER:

---

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

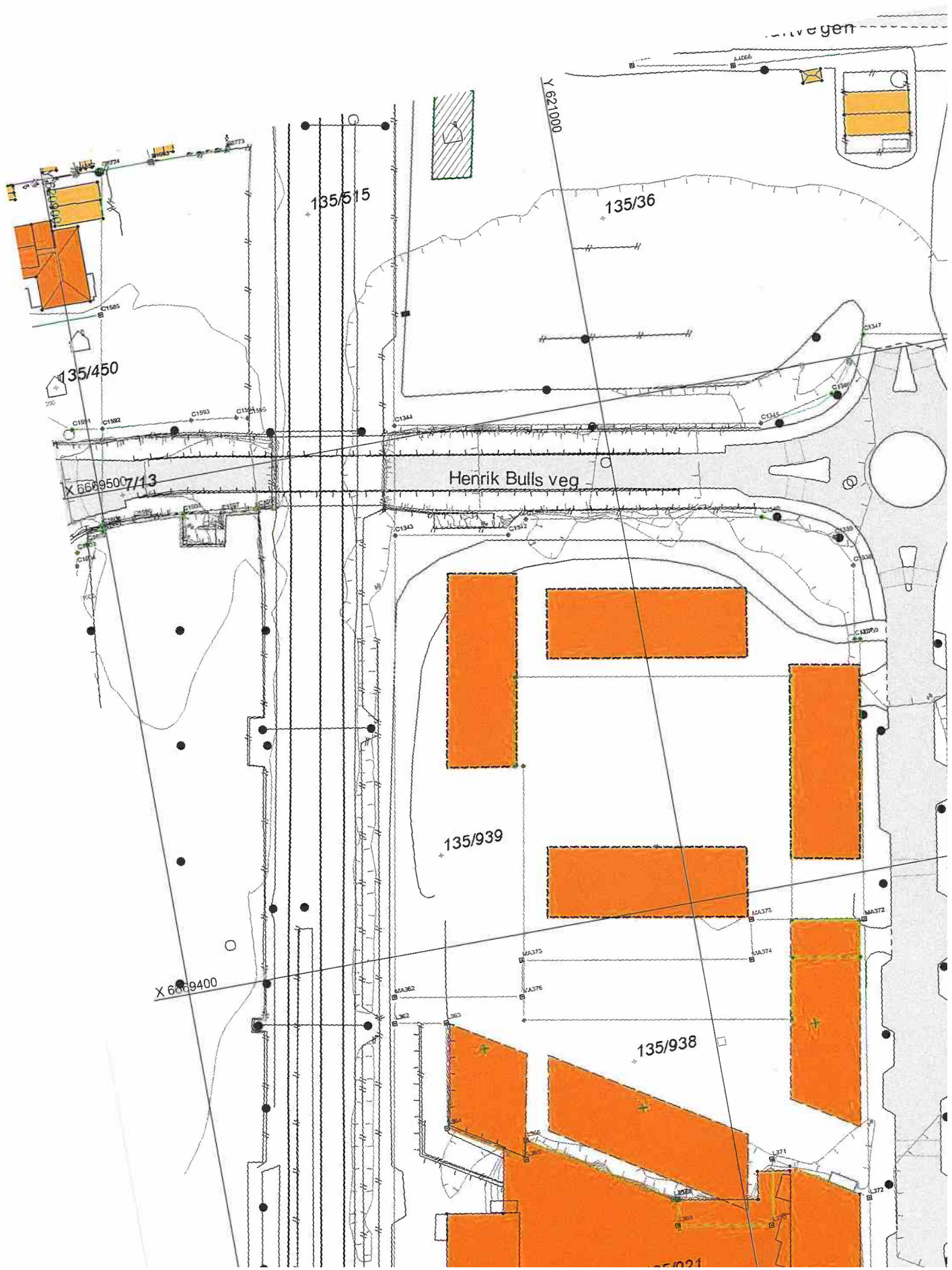
Med hilsen

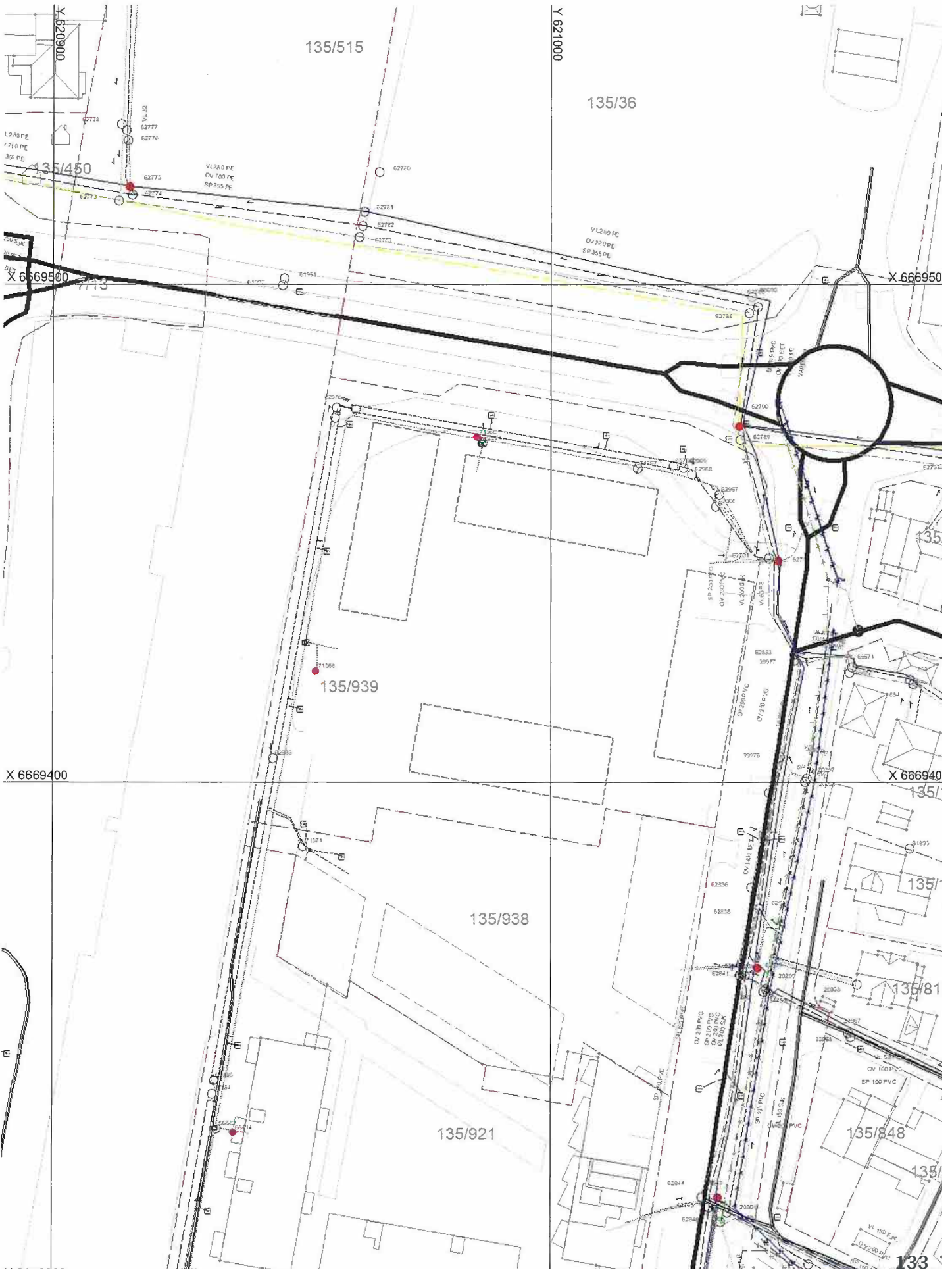


Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplanbestemmelser.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 135  
Bruksnummer: 939  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 107

Utskriftsdato/klo

Produsert av:

Attestert av:  

---

**Orientering om matrikkelbrev**

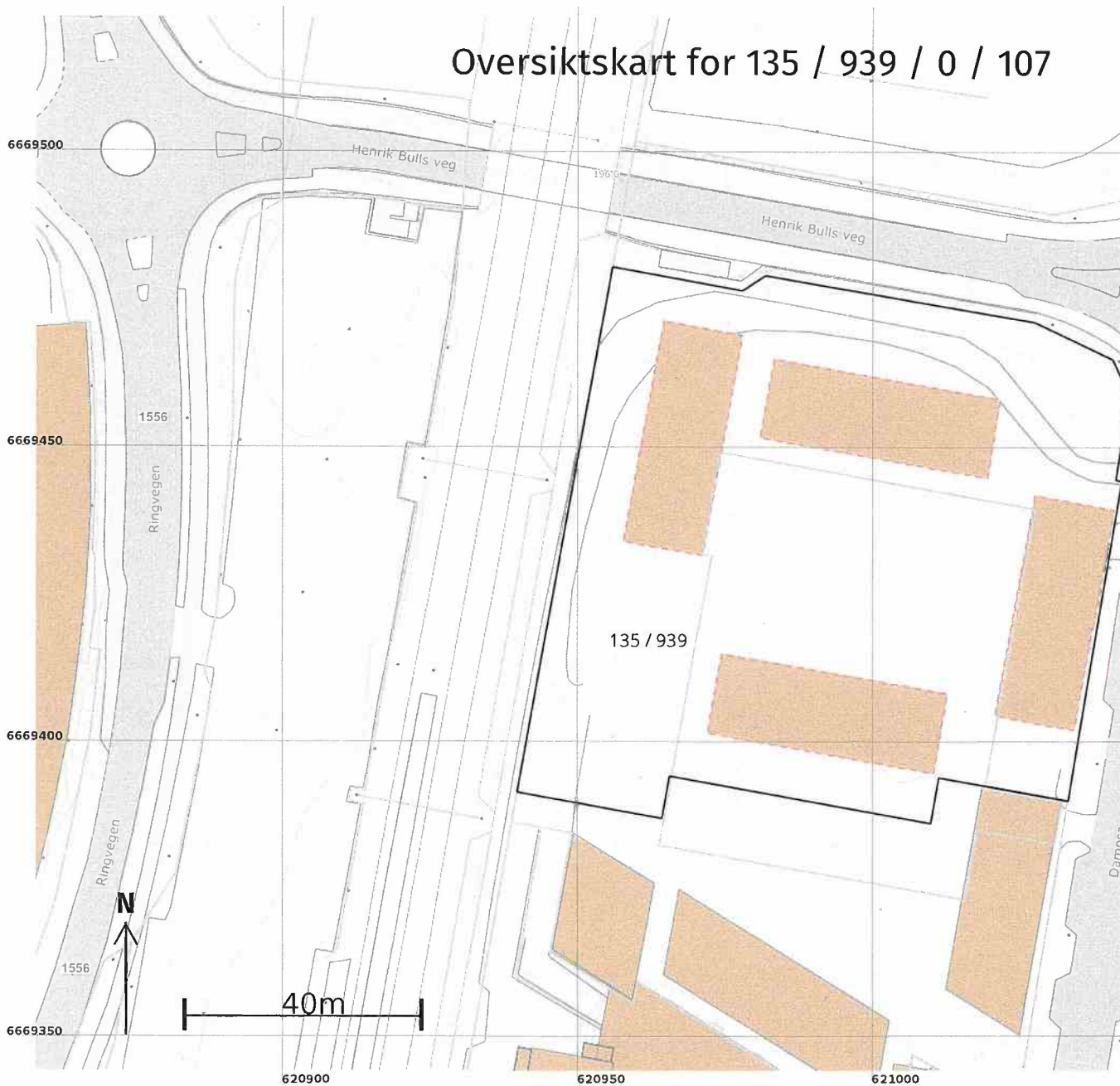
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. I matrikkelbrevet er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet er bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter er det ikke oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

# Oversiktskart for 135 / 939 / 0 / 107



13.03.2025 12:48

Matrikelbrev for 3209 - 135 / 939 / 0 / 107







ULLENSAKER  
KOMMUNE

### Ferdigattest

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

Arkiv-  
saksnr: 21/4193 - 32

#### Ansvarlig søker:

Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS  
Skippergata 33  
0154 OSLO

#### Tiltakshaver:

Jessheim Byutvikling AS  
Dampsaga allé 4B  
2053 JESSHEIM

#### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonens
Jernbanegata 4-6 Dampsaga Allé 80-96	135	939		1 - 183

#### Tiltakets/byggets art

Nybygg – Boligblokker og parkeringskjeller og utomhusarealer

Vedtaksdato for  
ramme/byggetillatelse  
(førstegangsvedtak)  
11.06.2021

Dato for søknad om ferdigattest: 17.02.2025

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

#### Merknader:

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

#### Sted

Ullensaker

#### Dato

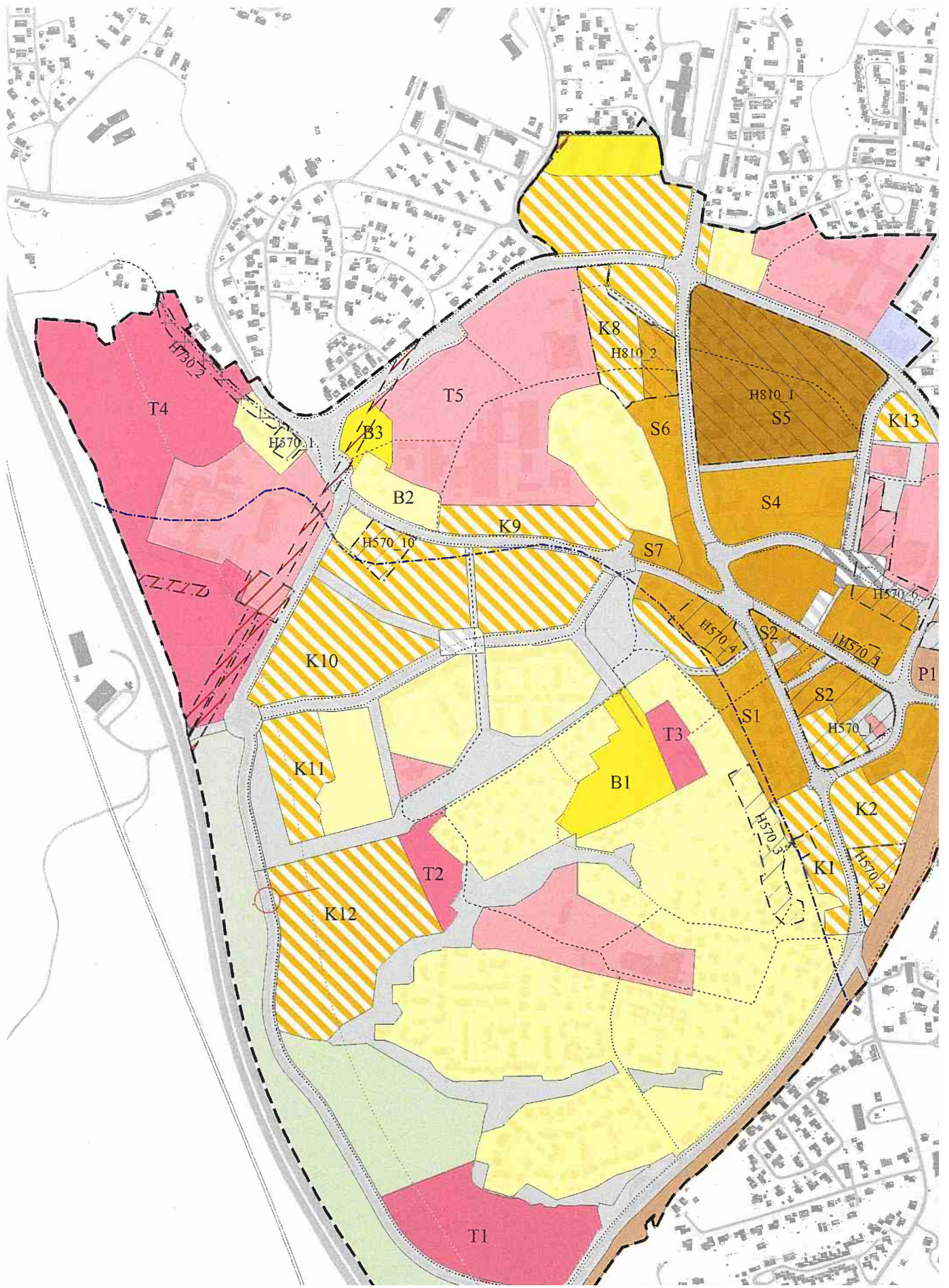
20.02.2025

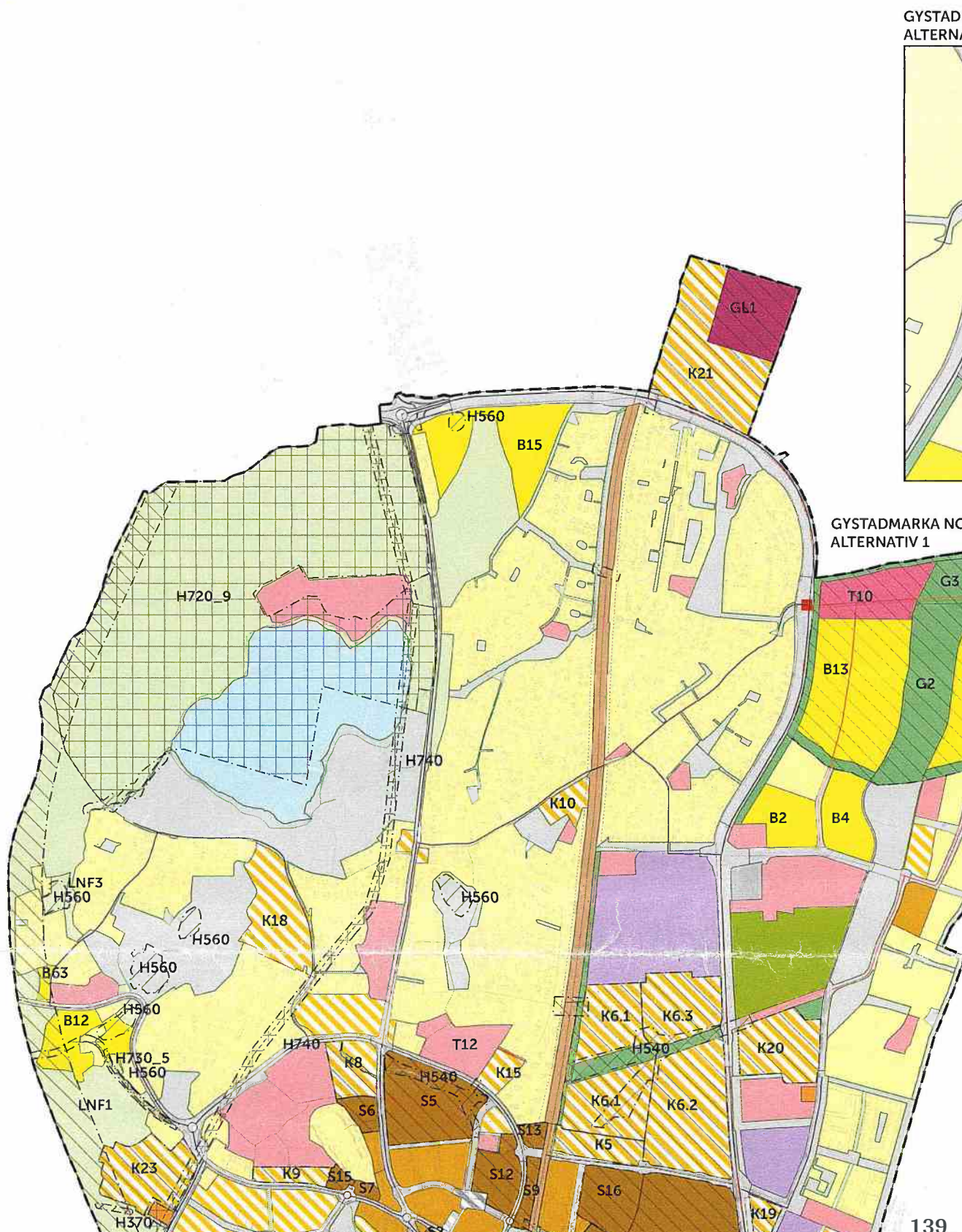
#### Underskrift

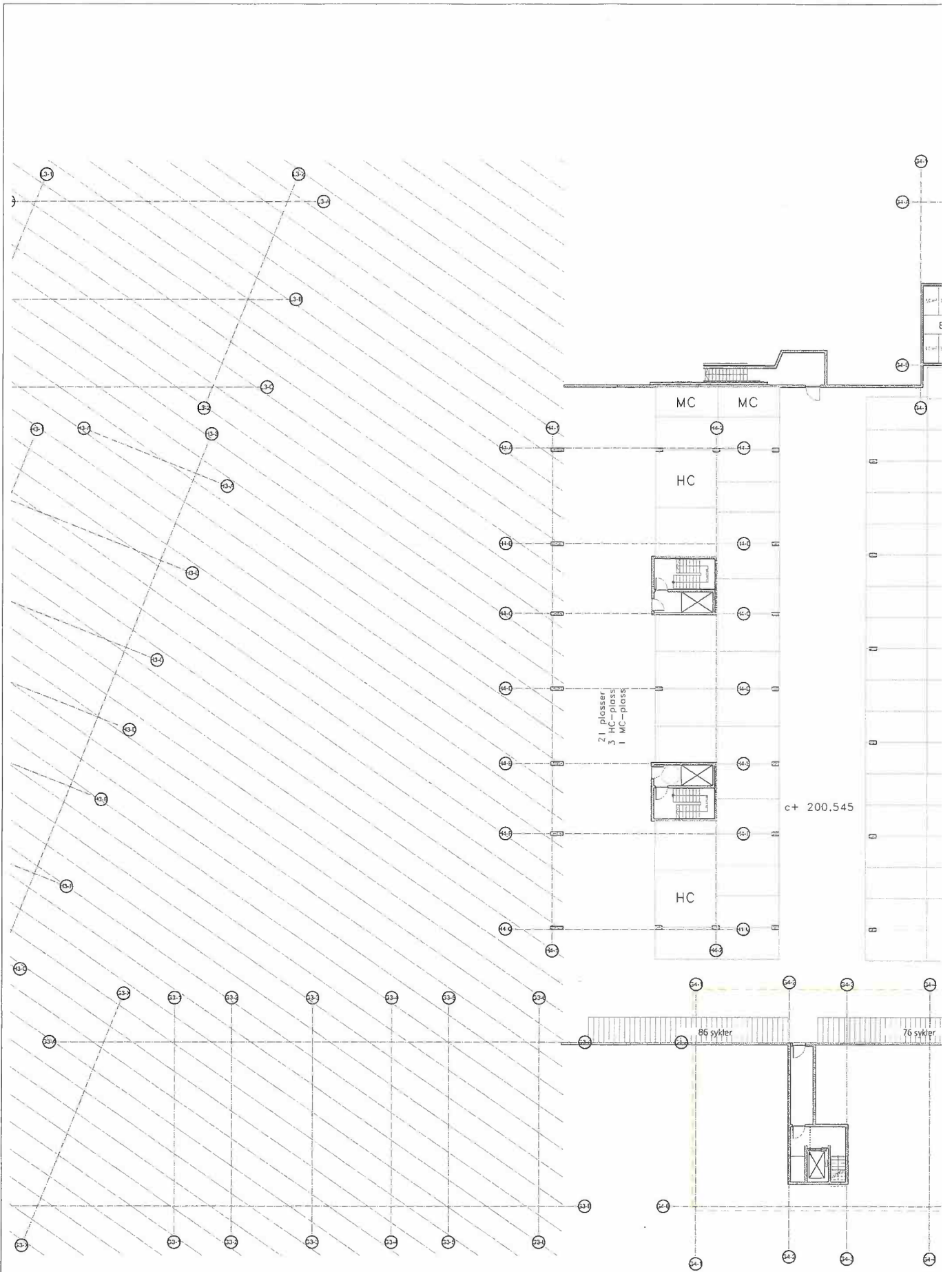
Jonny Leirpoll

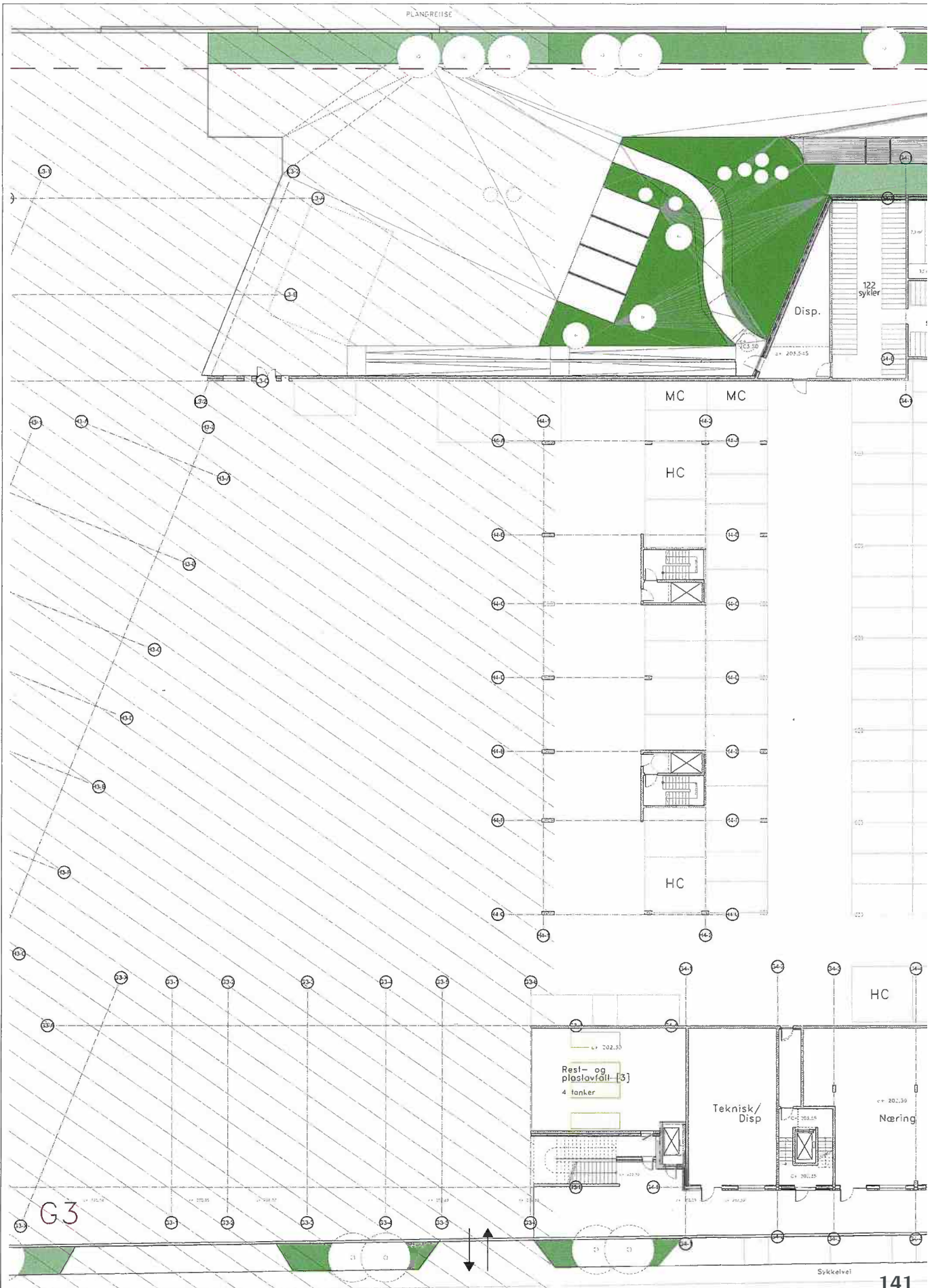
Anne Charlotte Ruud

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,  
i henhold til interne rutiner.*

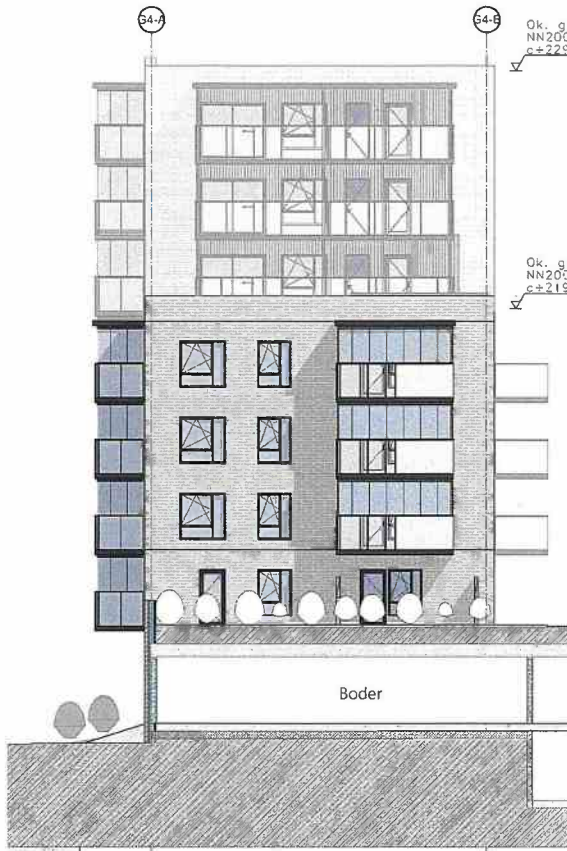




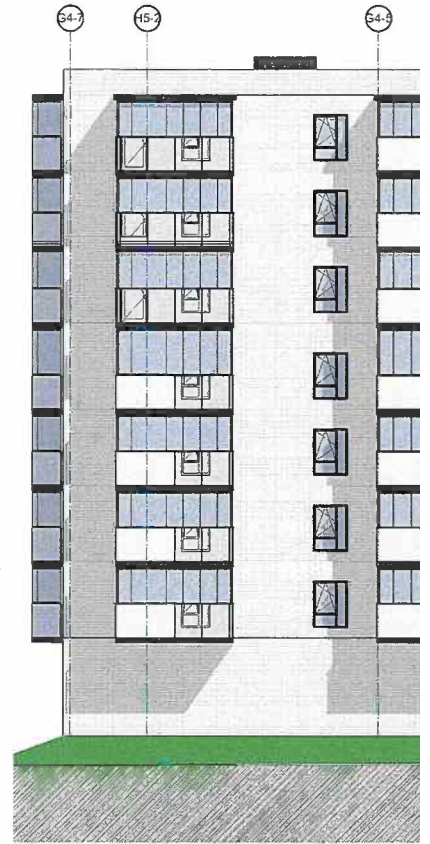




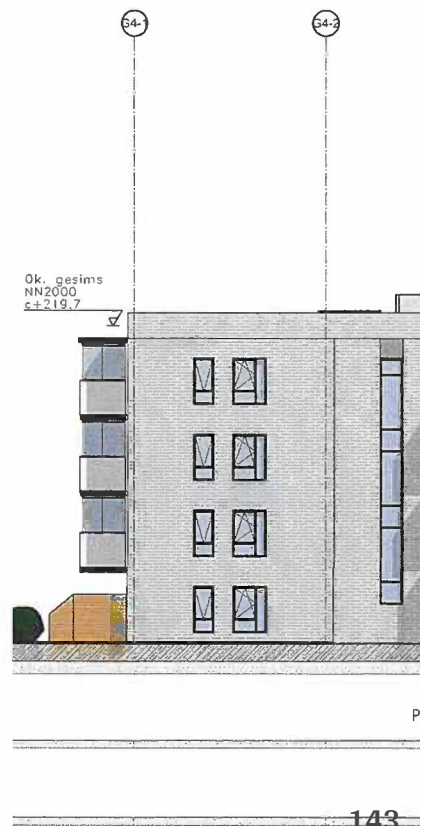


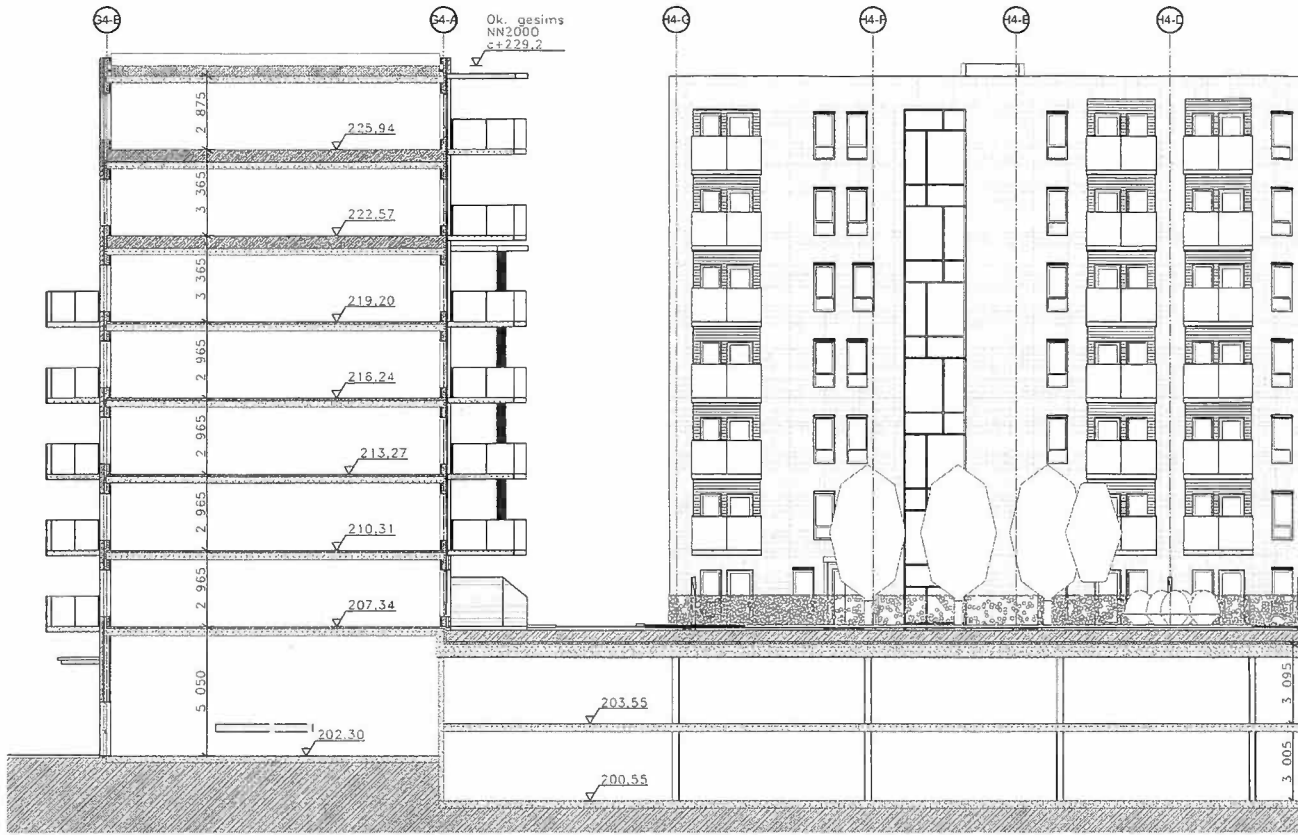


Fasade mot sør

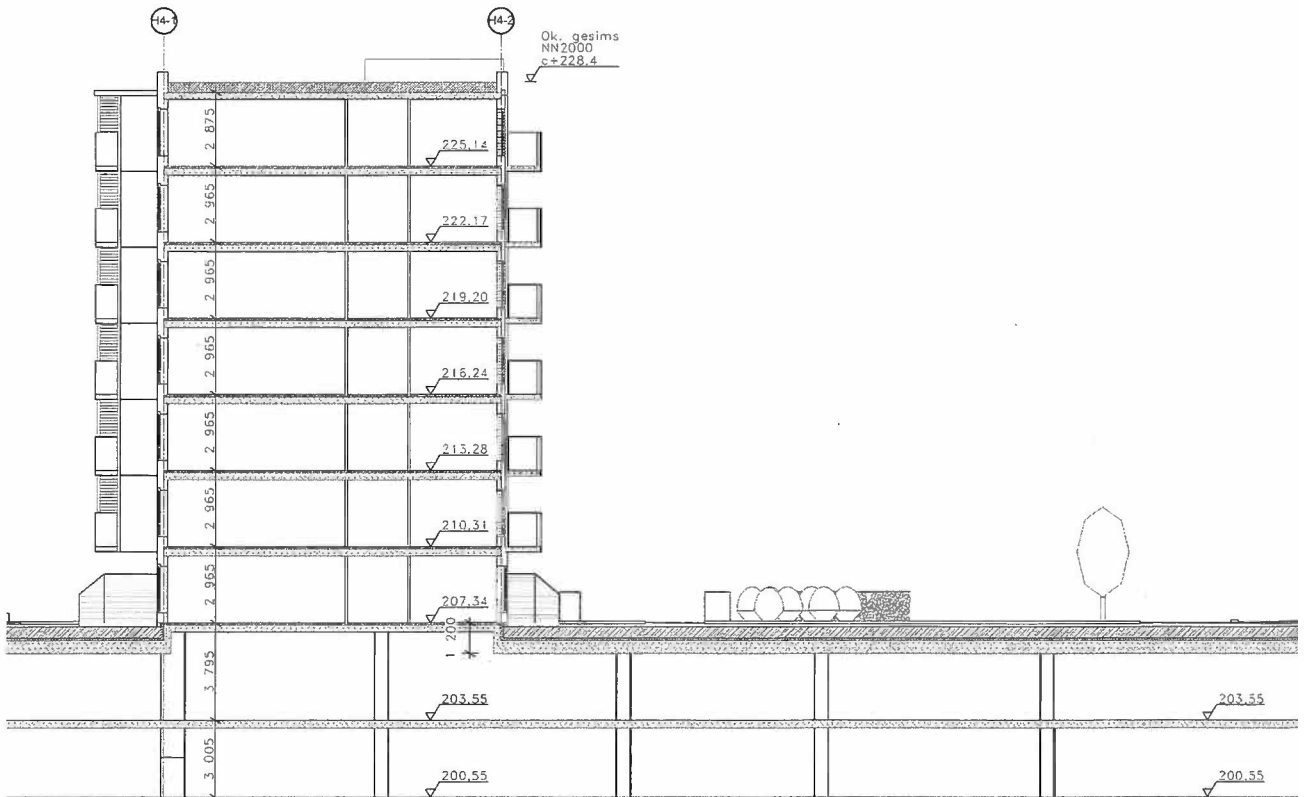


Fasade mot vest





Snitt B-B, GL4





**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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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:** Dampsaga allé 86  
2053 JESSHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksoy@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:**

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