



aktiv.

Dampsaga allé 60, 2053 JESSHEIM

**Lekker og sentral 4-roms leilighet i
Dampsaga allé 60 – moderne og
innflyttingsklar! Solrik uteplass *
Garasje m/elbil lader.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta.
TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 100,-
Total ink omk.: Kr 4 706 100,-
Felleskostn.: Kr 4 065,-
Selger: Nina Vestli

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 9687 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 921
Gnr. 135, bnr. 921
Snr. 176
Oppdragsnr.: 1205250185

Moderne og innflytningsklar leilighet - sentralt beliggende.

Dampsaga Alle 60 er en moderne og tiltalende 4-roms selveierleilighet som var ferdigstilt i 2020. Beliggenheten er svært attraktiv, kun et steinkast fra Jessheim sentrum, hvor du finner alt av butikker, spisesteder og kollektivtilbud.

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning samt en romslig markterrasse på 18 kvm. Du ønskes velkommen i en romslig entré hvor det er adkomst til wc, bad og de to soverommene. Soverommene er plassert slik at de er i tredje etasje. Videre har man en åpen kjøkkenløsning mot stuen og utgang til markterrasse mot atriumet. Fra kjøkkenet har man adkomst til soverom som idag benyttes som walk-in garderobe.

Parkering gjøres i lukket garasjeanlegg hvor det er montert elbil-lader. Leiligheten disponerer én sportsbod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	53
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Stue/kjøkken, Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom

3. etasje

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9687 m²

Beliggenhet

Dampsaga Allé 60 er en attraktiv adresse plassert midt i pulsen av Jessheim sentrum, et område mange drømmer om å bo i. Her bor du i hjertet av Ullensaker kommune, med alt du trenger rett utenfor døren.

Dagligvarebutikker ligger kun et par minutters gange unna, og ønsker du et større utvalg, finner du Jessheim Storsenter bare 11 minutters spasertur fra boligen. Med rundt 140 butikker og spisesteder er dette det største kjøpesenteret på Øvre Romerike – her finner du noe for enhver smak og anledning.

Enten du reiser med tog, bil eller fly, har du alle muligheter her. Jessheim stasjon byr på

hyppige togavganger til Oslo, og Oslo lufthavn ligger bare noen minutter unna. Med rask adkomst til E6, riksvei 174 og E16 er det også svært enkelt å komme seg rundt med bil.

Er du glad i aktivitet og sport, har Jessheim et mangfold av tilbud: fotballbaner, skøytebane, treningssentre, tennisbaner og ikke minst Jessheim stadion med stor is- og flerbrukshall. Det toppmoderne svømmeanlegget fra 2022 gir deg både treningsmuligheter og avslapning i én og samme opplevelse. I tillegg ligger Bakkedalen park- og idrettsanlegg bare en kort kjøretur unna – perfekt for både små og store.

Kun få minutter unna finner du Jessheim kulturhus, med et bredt kulturtilbud – konserter, teaterforestillinger, kunstutstillinger og kino står på menyen. For deg som elsker golf, er Miklagard Golf en liten biltur unna – regnet som en av Norges beste baner, med førsteklasses fasiliteter og en prisvinnende restaurant.

Leiligheten kombinerer det urbane med det naturnære. Jessheim byr på flotte, merkede turstier – perfekte for både hverdagsmosjon og helgeturer. Utforsk stiene fra Allergot ungdomsskole, Teigen skytebane eller Fladbyseter. Om vinteren kan du glede deg over opplyste skiløyper og en koselig markastue med servering.

Bare én kilometer fra boligen ligger det idylliske Nordby tjernet – et populært friluftsområde med tilrettelagte stier for både barnevogner og rullestol. Her kan du bade, spille volleyball, fiske fra bryggene eller gå tur langs vannet. Turstiene tar deg videre inn i skogen ved Vestmoen og til områder som Olaløkka og Gardermoen – en perfekt blanding av natur og nærhet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Oslo og Akershus Takst Strøm

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, heveskyvedør i 3 lags glass.

Markterrasse utenfor stue på 13 kvm, oppført med Møre Royal materialer og rekkverk i glass, terrassen er overbygget.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte flater. Leiligheten har en normal slitasje i forhold til alder.

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen større skjvheter er observert på befaringen.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendig har boligen malte glatte dører med normal sliatsje i forhold til alder.

Samtlige bygningsdeler har fått TG1.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt - TglU

Våtrom > 1/3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet er bygget opp med våtromskabin av betong/stål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Trakk strøm fra 1 soverom til 2 soverom for å få strøm til tv. Har ikke firma navnet.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Vært kontroll av el anlegget. Usikker på dato.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ladeboks i systemparkering.

Innhold

1.etg/3.etg: Entré, kjøkken/stue, 3 soverom, wc, bad.

Annet: Bod

Standard

Velkommen til Dampsaga allé 60 – en stilren og moderne 4-roms leilighet som kombinerer funksjonelle løsninger med delikate materialvalg og en lun atmosfære. Her bor du i en nyere leilighet med gjennomgående god standard, romslig planløsning og store vindusflater som slipper lyset flott inn i alle rom. Leiligheten byr på alt du kan ønske deg – fra flott bad, ekstra toalettrom og tre gode soverom, til en solrik balkong og heis i bygget.

Med gangavstand til Jessheim sentrum, togstasjon, butikker og turområder får du både det urbane og det grønne rett utenfor døren.

Dette er et hjem for deg som ønsker en bekymringsfri hverdag med komfort, stil og sentral beliggenhet.

Velkommen inn...

Entré

Velkommen inn i en romslig entré hvor det er lagt parkett på gulv og veggene er malt i dus og mørke fargenyanser. Det er montert knaggregge samt at det er plass til oppbevaringsmøbel. Fra entreen har man direkte adkomst til wc, bad og leilighetens to av tre soverom.

Kjøkken

Leilighetens kjøkken er i åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og laminat benkeplate. Utformingen er i praktisk L-form for godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger handelen.

Stue

Stuen er av god størrelse som byr på flere møbleringsmuligheter. Det er god plass til spisegruppe og sofaseksjon med mediemøblement. Stuen har store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp samt utgang til markterrasse og flott felles atriumområde.

Soverom og walk-in-garderobe

Leiligheten har tre soverom av god størrelse. To av soverommene har plassering i blokkens 3. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er satt inn skyvedørsgarderobe. Soverom 2 kan benyttes som barnerom, kontor eller gjesterom. Leiligheten har tre godkjente soverom, men nåværende eier benytter det siste rommet som walk-in garderobe med PAX-innredning fra Ikea.

Bad og wc

Delikat, flislagt baderom med gulvvarme. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører i herdet glass og helservant på skuffeseksjon. Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Leiligheten har et separat toalett-rom med fliser på gulv og malte veggflater. Innredningen består av servant og vegghengt toalett samt to høyskap.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Følgende medfølger ikke handelen:

- Spilevegg bak seng
- Taklamper soverom og stue
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Frittstående kjøleskap på walk-in closet
- Hyller i boden

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger én garasje plass med elbil-lader i lukket garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

Polisenummer

80044828

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

Vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 5 346

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Avgifter for vann og avløp går direkte til sameiet og faktureres via felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 161 616

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 646 465

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

73/14596

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme 886,00

Akonto vann og avløp 475,00

Ventilasjonsfilter 75,00

Vedlikehold 37,00

Felleskostnader 2 185,00

TV/BB 407,00

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.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 065

Andel fellesformue

Kr 8 872

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Saga Terrasse 1 Sameie;

Organisasjonsnummer

923528156

Om sameiet

Saga Terrasse 1 sameiet består av 213 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Sameiet har egen hjemmeside: www.saga-Terrasse1.no

Fra årsmøtet avholdt i 2025:

Styret har avholdt minst ett møte hver måned med løpende dialog for å sikre effektiv drift og oppfølging av saker. Vi har prioritert å svare raskt på henvendelser via Vibbo, telefon og e-post, noe som har vært viktig for god kommunikasjon med beboerne. Kontinuerlig oppfølging av avtaler og informasjonsdeling har vært sentralt i vårt arbeid for å sikre god drift. En spesielt stor takk til Kennet for fantastisk innsats i året som har gått.

Økonomi og årsresultat

Sameiet avsluttet det forrige driftsåret med et underskudd på i overkant av 34.000,- kr i resultatregnskapet.

En av årsakene er at omlag 500.000 kr på energi er ført i balansen. Dette vil inntektsføres i resultatregnskapet for 2025 som vil igjen bidra til et større overskudd i dette driftsåret. Sameiet har i dag opparbeidet en solid egenkapital. Deler av styrehonoraret som vises utbetalt i år gjelder for forrige periode, derfor er kostnaden høyere enn budsjettet. Regnskapet vil bli nærmere presentert på årsmøtet av OBOS.

Avtaler og drift

Det har vært få endringer i vår driftsstruktur. Kennet vil fortsette som fast driftsleder. Dette vil sikre kontinuitet i vedlikehold og service. Det har vært flere reklamasjonssaker, vedlikehold etc. I tillegg gjennomgått det meste av de store tekniske systemene. Kennet har vært tilgjengelig for mange av beboere og hjulpet med praktisk bistand. Ellers har det vært et godt samarbeid på tvers av sameiene som sikrer større forhandlingskraft i form av felles avtaler.

Felles gjesteparkering sameie 1,2 og 3

25. september installerte Apcoa parkeringssystem for totalt 23 gjeste P-plasser. Gjester kan parkere 5 timer gratis, deretter 50 kr per døgn.

Fartshumper i garasjeanlegget

Styret har mottatt en del klager pga. at noen kjører med høy hastighet i garasjeanlegget. Det var et felles ønske fra både Sameie 1 og Sameie 2 om å installere fartshumper på kjørebane som strekker seg fra ST2 til garasjeporten. Dette har blitt utført.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan fås tilsendt fra megler på forespørsel.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 921, seksjonsnummer 176 i Ullensaker kommune. Gårdsnummer 135, bruksnummer 921, seksjonsnummer 218 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:

3209/135/921/176:

27.01.1902 - Dokumentnr: 900087 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921

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:921

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:921

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:921

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:921

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:921

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:921

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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
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:921
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2019 - Dokumentnr: 932336 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 176
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73/14596

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med
dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Eiendommen ligger til offentlig vei.

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.

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: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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 nøyte, 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (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))

116 100 (Omkostninger totalt)

127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 717 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 719 800 (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 116 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

45 000 Provisjon
7 300 Garantipremie/inneståelse
23 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
4 300 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. - 4 visninger inkl i provisjon utover dette kr 2500,-
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler

Lise Blomberg

Daglig leder/Eiendomsmegler

lise.blomberg@aktiv.no

Tlf: 922 04 164

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

Tlf: 639 42 650

Salgsoppgavedato

03.06.2025



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig markterrasse på ca. 18 kvm.



Velkommen inn!



Leiligheten er holdt i nøytrale og duse fargenyanser og det er lagt parkett på gulv.



Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og laminat benkeplate.





Her er det god plass til både spisegruppe og sofaseksjon med mediemøblement.



Stuen har store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp.





Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Praktisk skyvedørsgarderobe.





Delikat baderom med gulvvarme.



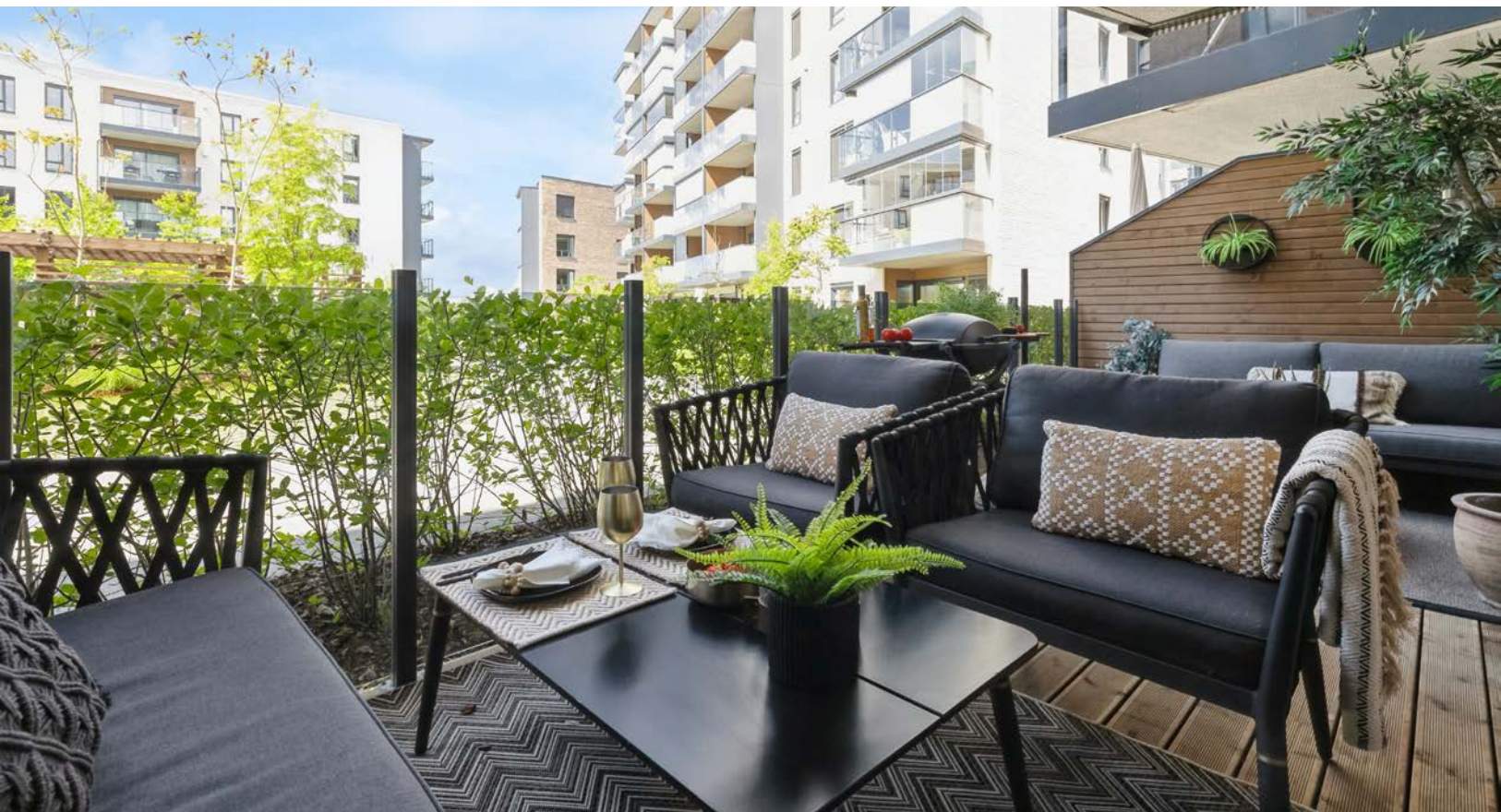
Badet er innredet med servant på skuffeseksjon, vegghengt toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Eget toalettrom.



Fra stuen er det utgang til en hyggelig markterrasse på ca. 18 kvm.



Overbygd terrasse med glassrekkverk. Terrassen har god plass til møblement.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Dampsaga allé 60 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dampsaga allé Linje 436, 437, 438, 440, 450	5 min 0.4 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	8 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	15 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	18 min 1.5 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min

Ladepunkt for el-bil

 Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...11 min 	
 Bohus Jessheim	13 min 



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

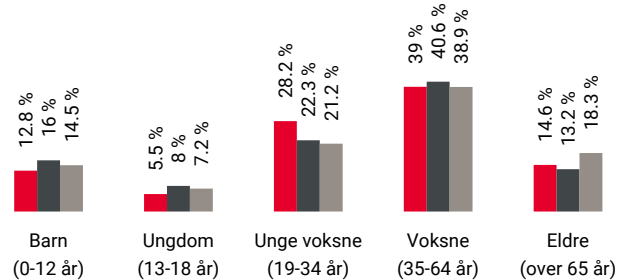
Veldig bra 83/100



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

Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	15 min 1.2 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	16 min 1.4 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	4 min 0.3 km
Meny Jessheim PostNord	9 min 0.8 km



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



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



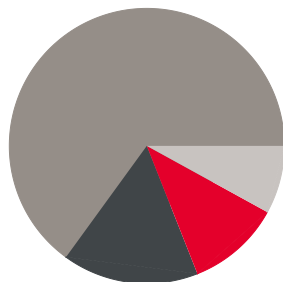
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Allergot ungdomsskole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
⚽ Jessheim skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
🏊 Spenst Jessheim	3 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Jessheim	14 min	🚶

Boligmasse



11% enebolig
16% rekkehus
65% blokk
8% annet

«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

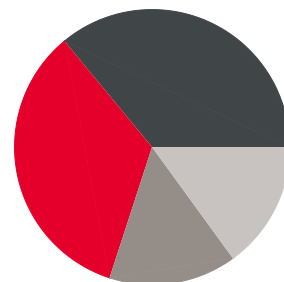
9 min



Vitusapotek Gotaasgården Jessheim

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



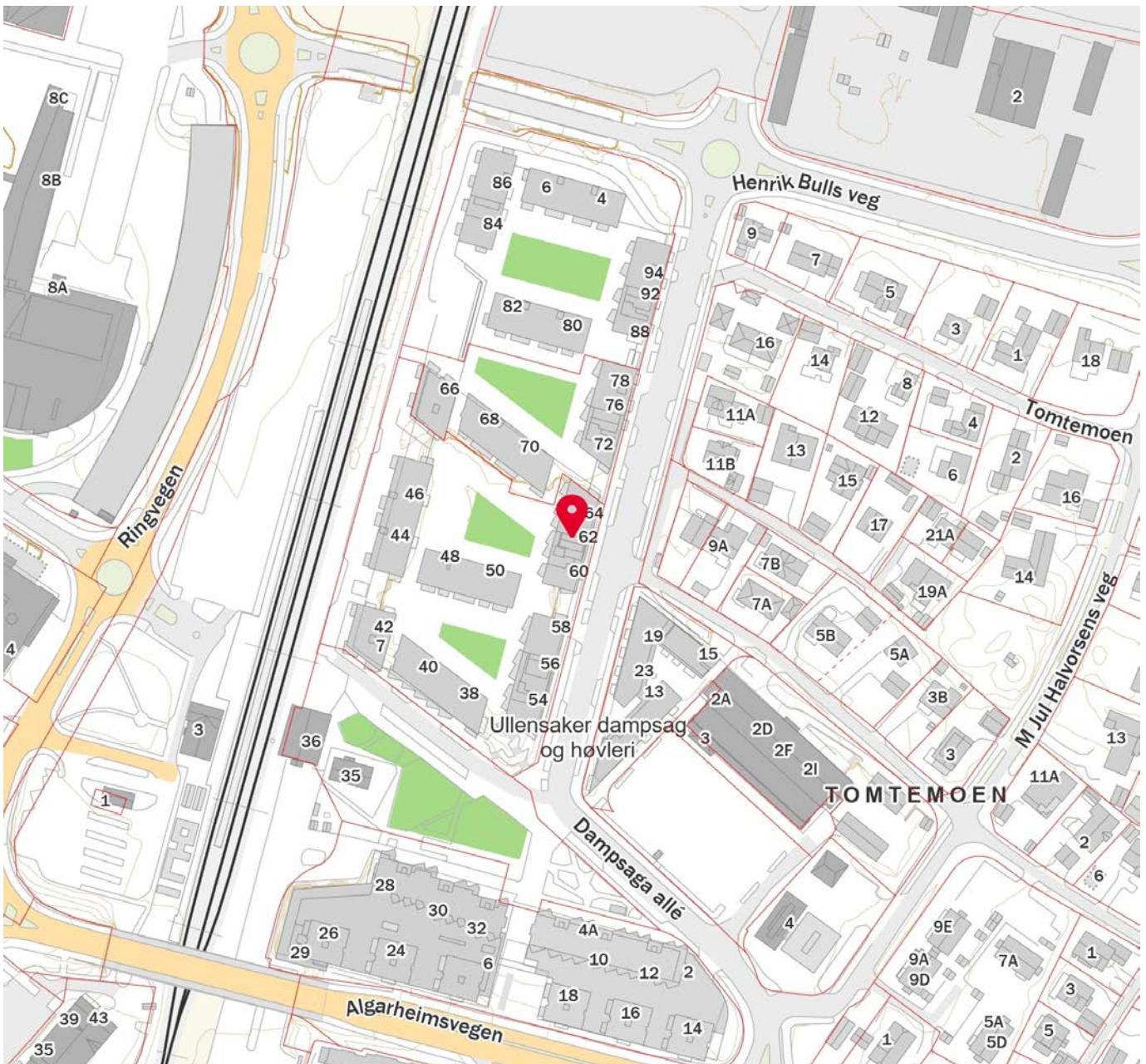
0%

48%

Jessheim øst
Jessheim
Norge

Sivilstand

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



Tilstandsrapport

📍 Dampsaga allé 60, 2053 JESSHEIM

📖 ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 921, snr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 20053-1446

Referansenummer: PB2000

Autorisert foretak: Oslo og Akershus Takst Strøm

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Tommy Strøm
Uavhengig Takstingeniør
iotakst@yahoo.com
405 35 802



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lavblokk oppført i armert betong og stålkonstruksjon, utfyllende del i bindingsverk, isolert etter gjeldende forskrifter på oppføringstidsunktet, plateslått på innv side, forblendet med teglstein på utv side. Flattak tekket med papp/membran. Det er ikke gjort endringer i leiligheten siden oppføringstidspunktet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, heveskyvedør i 3 lags glass.
Markterrasse utenfor stue på 13 kvm, oppført med Møre Royal materialer og rekkverk i glass, terrassen er overbygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater. Leiligheten har en normal slitasje i forhold til alder.
Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen større skivheter er observert på beforingen.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte glatte dører med normal slitasje i forhold til alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er bygget opp med flislagte gulv og vegger med varmekabler i gulv, på badet er det dusj med glassdører, toalett og innredning med servant. I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall til sluk er 1:100.
Det er plasts luk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er bygget opp med våtromskabin av betong/stål.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med en normal slitasje i forhold til alder. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er bygget opp med flislagt gulv og malte vegger, på toalettrom er det vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannboren varme i hele leiligheten.

400 V anlegg med jordfeilautomater.

Sprinkelanlegg og felles brannvaslingsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

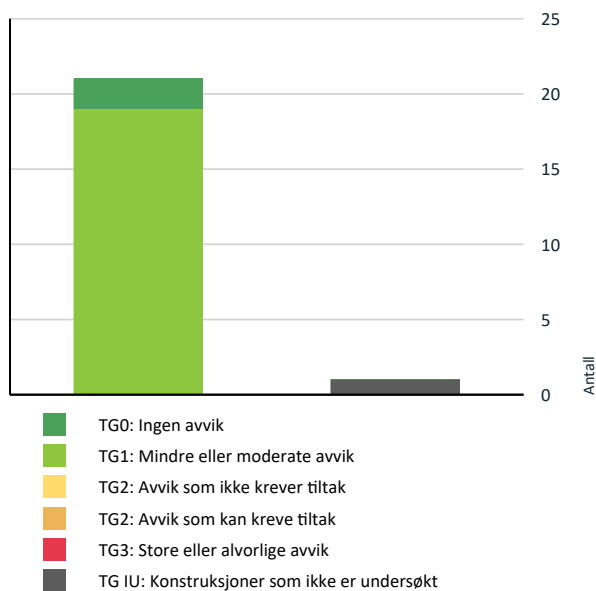
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1/3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
EDR

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, heveskyvedør i 3 lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterasse utenfor stue på 13 kvm, oppført med Møre Royal materialer og rekkverk i glass, terrassen er overbygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Leiligheten har en normal slitasje i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen større skjvheter er observert på befaringen.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med normal slitsje i forhold til alder.

VÅTROM

1/3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er bygget opp med flislagte gulv og vegger med varmekabler i gulv, på badet er det dusj med glassdører, toalett og innredning med servant. I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone.

1/3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1/3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall til sluk er 1:100.

1/3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

1/3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

1/3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1/3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet er bygget opp med våtromskabin av betong/stål.

KJØKKEN

1/3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med en normal slitasje i forhold til alder. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

1/3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

1/3 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom er bygget opp med flislagt gulv og malte vegger, på toalettrom er det vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i hele leiligheten.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

400 V anlegg med jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkelanlegg og felles brannvaslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

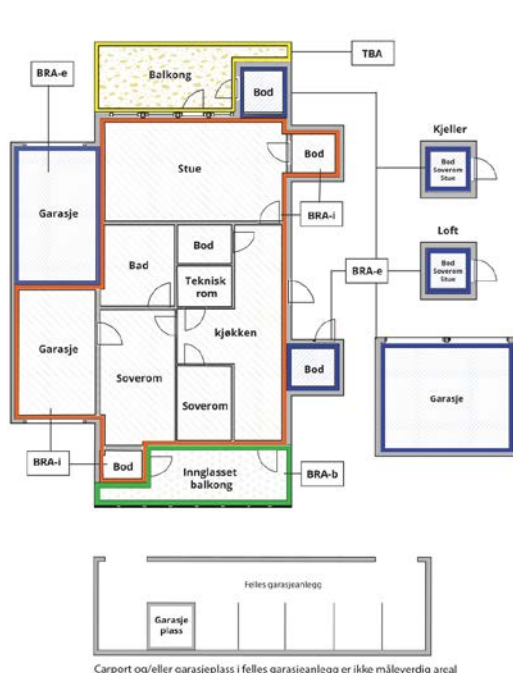
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1/3 Etasje	75	5		80	13
SUM	75	5			13
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1/3 Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom	Bod	

Kommentar

Arealene er målt opp på stedet, med leiligheten følger en kjellerbod samt parkering i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Tommy Strøm	Takstingeniør
	Nina Vestli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	921		176	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dampsaga allé 60

Hjemmelshaver

Vestli Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området fremstår som et hyggelig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. For barna og den aktivitetslystne er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, hesteridning, alpinanlegg, tennisanlegg og treningssenter som gjør området til et attraktivt sted å bosette seg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Fellesarealer er pent opparbeidet med plen, prydbusker, asfalterte stikkveier og lekeplass.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PB2000>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kløfta	
Oppdragsnr.	
1205250185	

Selger 1 navn
Nina Vestli

Gateadresse	
Dampsaga allé 60	

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1205250185

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: NV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Trakk strøm fra 1 soverom til 2 soverom for å få strøm til tv.

Arbeid utført av

Har ikke firma navnet.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vært kontroll av el anlegget. Usikker på dato.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks i systemparkering

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, tømmerarbeid 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

Nei

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

Document reference: 1205250185

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.

Document reference: 1205250185

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Vestli	0e56cf73d1f3908dcad231 1a706dad4d76cdf59f	22.05.2025 14:33:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1205250185

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Bankenes boligmegler AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
23.05.2025

**FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV
EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 921 SNR: 176**

Forespørsel datert: 22.05.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 9687 m². ☒ Snr. 176 har en andel på 73/14596 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 matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i 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: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014.

STØYFORHOLD:

- ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. ☒ Er berørt 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 støysonkartene 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. Formannskapetets 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 støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- | | |
|--|--|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☒ Vannmåler er installert. | ☐ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☐ 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 faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2017.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

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

1 stk. boenhet er iflg. Bygningsarkivet godkjent i hht. PBL

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rulling 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:
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| ☐ | Reguleringsplan. |
| ☐ | Reguleringsbestemmelser. |
| ☐ | Bebyggelsesplan. |
| ☐ | Kommunedelplan. |
| ☐ | Kommuneplanbestemmelser. |
| ☐ | Matrikelbrev. |
| ☐ | Ferdigattest. |
| ☐ | Midlertidig bruksattest. |
| ☐ | Eiendomskart. |
| ☐ | VA-kart. |
| ☐ | Støykart. |

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Kløfta v/Celine Beatrice Schmidt Holm
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA
E-post: celine.holm@aktiv.no

Deres ref.: 1205250185 . Vår ref.: 0909-1-176

Dato: 22.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Saga Terrasse 1 Sameie
Organisasjonsnr: 923528156
Seksjonseier: Vestli, Nina
Medeier:
Leilighetsnummer: 176
Adresse: Dampsaga Allé 60, 2053 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 176
Gnr. 135
Bnr. 921

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring As- polisenummer 80044828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: 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 Garasje: 232 garasjeplasser 236, (4 mc-plasser) inngår i næringsseksjon 218 i Saga Terrasse Garasjesameie 1 ref vedtektene pkt 4-2. VIKTIG! Garasjeplass(er) må overskjøtes til ny eier. En plass har eierbrøk 1/236. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overfø

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 065,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	886,00	
Akonto vann og avløp	475,00	
Ventilasjonsfilter	75,00	
Vedlikehold	37,00	
Felleskostnader	2 185,00	
TV/BB	407,00	



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 909

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE
ORG.NR. 923 528 156, KUNDENR. 909

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 471 512	6 121 838	9 090 000	6 486 000
Ladeinntekter EL-bil		186 844	0	0	120 000
Andre inntekter	3	65 202	659 159	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 723 558	6 780 997	9 090 000	6 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-673 907	-509 563	-563 000	-564 000
Styrehonorar	5	-430 868	-106 667	-360 000	-355 000
Revisjonshonorar	6	-12 938	-10 875	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-243 505	-177 809	-230 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	60 490	-112 388	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 761 937	-1 414 356	-1 571 000	-1 644 000
Forsikringer		-454 203	-409 419	-425 000	-550 000
Kommunale avgifter		0	-1 433	0	0
Ladekostnader EL-bil		-272 287	0	0	-200 000
Energi/fyring	9	-817 275	-459 915	-3 095 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 045 869	-998 229	-1 060 000	-1 102 000
Andre driftskostnader	10	-1 184 831	-1 355 149	-1 254 000	-1 326 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 837 130	-5 555 803	-8 660 000	-6 427 000
DRIFTSRESULTAT		-113 572	1 225 194	430 000	179 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	78 667	25 477	21 000	21 000
Finanskostnader	12	-22	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		78 645	25 477	21 000	21 000
ARSRESULTAT		-34 927	1 250 671	451 000	200 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 250 671		
Fra opptjent egenkapital		-34 927	0		

Husordensregler for Saga Terrasse 1 Sameie samt Saga Terrasse Garasjesameie.

1 Formål

Vi er mange som skal fungere sammen i et større fellesskap. Dette krever at vi alle må være litt fleksible, ta hensyn til hverandre og være innforstått med at ikke alle har samme oppfatning som «meg». Viktig blir det da å ha noen felles spilleregler å gå ut fra.

Trivsel i et boligsameie avhenger mye av at alle beboere tar hensyn til hverandre. Husordensreglene gir en oversikt over regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Dokumentet er også en veiledning i «god naboskikk», og tar sikte på å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet.

Husordensreglene må sees i sammenheng med vedtekter for Saga Terrasse 1 Sameie og Saga Terrasse Garasjesameie 1.

I tillegg er det utarbeidet Praktisk informasjon (vedlegg) som beboere vil ha nytte av og som er utfyllende til husordensreglene.

2 Generelt

Beboerne innretter seg etter husordensreglene og er ansvarlig for at reglene etterleves av beboere og de som gis adgang til leiligheten.

De enkelte beboere sørger for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

3 Leilighetene

Vi bor i en murbygning og lyd bærer godt i alle retninger. Ta hensyn – spesielt om du bruker støyende redskap (boring, hamring etc).

Alminnelige lover og regler for helge- og helligdagsfred gjelder. Utover disse;

- på hverdager mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero (ikke høy musikk, støyende arbeider etc) i bygningene/uteområder
- i helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.09:00
- skal det ved spesielle anledninger foregå selskapseligheter ut over overnevnte tider, bør naboer som kan bli berørt varsles i god tid på forhånd
- musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud, vaktmestertjeneste o.l. har egen nøkkel.

Nøkkel til leilighet gir også adgang til sameiets fellesarealer (garasje, ganger). Tapt nøkkel må snarest meldes styret slik at ny koding av dørlåser kan iverksettes.

Ved behov for ekstra nøkler til leilighet kan dette bestilles gjennom styret for sameiers regning.

4 Balkonger/terrasser

Det skal ikke henges eller ristes tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk.

Blomsterkasser eller andre objekter kan kun monteres på innsiden av gelender/rekkverk.

Den enkelte beboer må påse at gjenstander (avfall, leker, blomsterjord, etc) ikke faller ut fra balkong/terrasse.

Det er ikke tillatt å mate dyr/fugler fra balkonger/terrasser.

Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

Vis hensyn ved grilling på balkong/terrasse. Kun bruk av gassgrill eller elektrisk grill er tillatt brukt på balkong/terrasse.

Det er bare tillatt å oppbevare inntil 11 kg gass pr. boenhet, oppbevart på balkong/terrasse.

5 Boder i kjeller

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

På grunn av brannsikkerhet skal det være 0.5 m fri avstand fra lagret gods til spredeplate på sprinkleranlegg.

6 Merking av dør, ringeklokke og postkasser

Merking av dør inn til den enkelte leilighet er sameiers ansvar.

Merke med Seksjonsnummer og H-nr på seksjonens ytterdør må ikke fjernes.

Merking av postkasse og utvendig dørklokke gjøres av styret. Eget skjema benyttes og leveres styret, Se «Praktisk informasjon».

7 Parkering/garasjeanlegg

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC.

Sameiet har IKKE egne gjesteparkeringer. Gjester henvises til gateparkering.

Garasjeport og dører til garasjeanlegg skal holdes lukket/låst til enhver tid.

Sender (fjernkontroll) til garasjeporten er en adgangsnøkkel og skal i likhet med nøkler til leiligheter ikke legges synlig i parkerte biler. Tapt eller stjålet sender må straks meldes til styret, som vil sørge for endring av koden til garasjen.

Bruk av åpen ild i garasjeanlegget er forbudt.

8 Fellesarealer

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Det vil bli etablert kameraovervåking på deler av fellesarealet som preventivt sikkerhetstiltak.

Gjeldende regler og forskrifter for merking og bruk vil følges.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Alle fellesområder (som eksempel heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller m/bodganger, uteområder) må ikke unødig opptas med gjenstander. Barnevogner, møbler, sko etc oppbevares i egen leilighet/kjellerbod. Liten dørmatte foran egen inngangsdør tillates

Det er generelt røykeforbud i alle innendørs fellesarealer.

Forurensning av fellesområder er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder.

Grilling på fellesområder er kun tillatt etter godkjenning fra styret, og da kun med gassgrill eller elektrisk grill.

Det er ikke tillatt å anbringe/sette opp gjenstander på fellesarealer uten styrets samtykke.

Motorisert ferdsel er ikke tillatt på sameiets gangveier.

9 Avfallshåndtering

Søppel skal legges i anviste søppelnedkast/papircontainer. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes.

Matavfall kastes i **dobbel** grønn pose. Restavfall pakkes i handleposer/tilsvarende. Plastavfall samles i **liten klar plastpose**.

Matavfall og restavfall kastes i nedkastene mellom Dampsaga Allé nr 58 og nr 60.

Papir og papp kastes i grønne beholdere som er plassert inn i avfallsrommet ved Dampsaga Allé nr 56. Poser for matavfall og plast kan hentes i samme rom. Pappesker skal komprimeres/brettes og legges flatt i beholder.

Batterier eller avfall som kan selvantennes må ikke kastes i sameiets avfallspunkter, men bringes til egnede sorteringspunkt (butikk/ØRAS).

Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, kan fjernes for seksjonseiers regning.

Se Praktisk informasjon.

10 Heiser

For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at heisdør ikke blokkeres over lengre tid ved inn- og utlasting.

Det må utvises forsiktighet slik at skader ikke oppstår. Se Praktisk informasjon.

11 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Reptiler er ikke tillatt uten at det er gitt skriftlig samtykke fra styret i sameiet.

12 Dugnad

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

13 Utleie

Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter og husordensregler.

Eget skjema skal benyttes for å informere styret om utleie. Se Praktisk informasjon.

14 Når husordensregler ikke følges

Dersom regler ikke følges forutsettes dette i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

Styret kan påtale forholdet vedrørende neglisjering av regler overfor sameieren, og/eller ta saken opp med eventuelle leietakere.

Når forhold påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av de som bebor leilighet eller er gitt adgang til leiligheten.

Vedtatt på sameiermøte 25. september 2019.

Vedlegg:

Praktisk informasjon for Saga Terrasse 1 Sameie samt Saga Terrasse Garasjesameie.

VEDTEKTER

for

Saga Terrasse 1 Sameie, org. nr. 923 528 156
Rev 2

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Fastsatt på eks.ord årsmøte 08.12.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 1 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 213 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (lokale) og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 135, bnr. 921 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

- P-plasser til næringsseksjon parkering
- annet slik som angitt i seksjoneringssøknaden

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon. Næringsseksjonseier sender orientering til styret om virksomhetens art med planlagte åpningstider før etablering.

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 hoveddelens BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

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 215-217, og boligseksjoner 1-214 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 Næringsseksjonene 215-217 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 1-213 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. 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.

3-3 Trivselsregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige trivselsregler (husordensregler) 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

4-1 Organisering

Sameiet har p-kjeller hvor seksjonseiere og andre tilsammen disponerer 236 parkeringsplasser. Av disse er

- 232 biloppstillingsplasser
- 4 mc- parkering

P-plassene inngår i næringsseksjon 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett næringsseksjon 218 (Saga Terrasse Garasjesameie 1)

P-plasser som inngår i næringsseksjon 218 er organisert i et eget tingsrettslig sameie: Saga Terrasse Garasjesameie 1. Hver p-plass utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 218 er seksjonseiere og andre som har ervervet p-plass fra utbygger Jessheim Byutvikling AS.

Eierandel i næringsseksjon 218 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse Sameie 1 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Saga Terrasse 1, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommer som fradeles gnr 135 bnr, 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), Saga Atrium (planid: 335) og Dampsaga sør (planid: 270) i Ullensaker kommune. Utleie av garasjeplasser kan også skje til beboere i forannevnte seksjoner.

Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Nærmere bestemmelser om rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1's vedtekter, se vedlegg 2.

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer

Alle eiere i næringsseksjon 218 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Saga Terrasse 1's vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC, med mindre annen bruk er godkjent av styret i Sameiet Saga Terrasse

4-4 Vedlikeholdsplikt

Saga Terrasse Sameie 1 er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port og, «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Saga Terrasse Sameie 1 har drifts-, vedlikeholds og administrasjonsansvar for parkeringsarealer som inngår i næringsseksjon 218. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomst-, kjørebane, port, «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller belastes Saga Terrasse Garasjesameie 1 og/eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr p-plass som disponeres, jfr vedtektene for Saga Terrasse Garasjesameie 1 og disse vedtekter § 11-3.

4-5 Kostnadsfordeling

Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller fordeles mellom med likt beløp pr p-plass som disponeres. MC plasser belastes med 1/3 av p-plass. Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

- Feiing/rengjøring av garasjekjeller
- forsikring for garasjen
- strøm/oppvarming i garasjekjeller
- sprinkling og ventilasjon i garasjekjeller
- andre felles utgifter knyttet til drift og vedlikehold i garasjekjeller
- kostnader til GSM-key eller tilsvarende.

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt iht. valgte ladesystem for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) 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.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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 214-217 (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 214-217 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 214-217 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 214-217 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde 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, sikringsskap 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 hærværk.

(9) Seksjonseieren plikter å innhente skriftlig tillatelse fra styret ved vesentlige endringer i bruksenheten som kan medføre ombygging av sprinkleranlegg eller brannalarmanlegg. Dette gjelder også inventar eller bruk som kan hindre anleggenes funksjon. Kostnader med eventuell ombygging av sprinkleranlegg eller brannalarmanlegg må dekkes av seksjonseier.

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) 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.

(13) 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.

Saga Terrasse Sameie 1 har vedlikeholdsplikt på støyskjerm mot jernbane. Denne er plassert med den hensikt å skjerme mot støy og hindre adkomst mot togspor.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt av uteområder innenfor sine egne eiendomsgrenser for Gnr 135 Bnr 92.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt for adkomst og oppstillingsplasser for brann og redningsbil på Gnr 135 Bnr 920, dette for sikring av egne bygninger.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt for alle etablerte infrastrukturtiltak som er etablert for å drifte sine seksjoner.

Saga Terrasse 1 Sameie har vedlikeholdsplikt omfatter også snømåking og skjøtsel av grøntanlegg for hele sameiet.

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 seksjonseier. 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. Det nevnes bl.a. sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, rør- /el anlegg i sjakter etc.

(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 (lokaler) 214-217 boligseksjoner seksjon 1-213 og næringsseksjon (parkering) seksjon 218

Kostnader til eiendommen ikke lar seg henføre til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 214-217, boligseksjoner s 1-213 og næringsseksjoner (parkering) seksjon 218 skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 214-217 (lokale) skal hver selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom seksjon 214-217:

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 1-213 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom boligseksjonene 1-213:

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 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) Næringsseksjon 218 (parkering) skal kun dekke kostnader slik det er angitt i vedtektenes punkt 4-4 og 4-5. Kostnader skal fordeles eller dekkes som særkostnad slik det er angitt i vedtektenes pkt 4-4 og 4-5

(7) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for samtlige seksjoner:

- 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 bebyggelsens gårdsrom 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.

(8) Kostnader fra forretningsfører til budsjettering og årsregnskap fordeles på hver avdeling etter oppstilling fra forretningsfører.

(9) 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, vannforbruk/avløp som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene 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 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

Alle Næringsseksjoner vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrekk på sameiets hoved vannmåler.

(10) 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.

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

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

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

(14) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner (lokaler) 214-217, boligseksjoner seksjon 1-213, og næringsseksjoner (parkering) seksjon 218 skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon (parkering) 218 har ikke stemmerett.

(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 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

Parkeringsplasser i sameiet er organisert i en egen næringsseksjon nr 218, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 218 utgjør et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 218 (parkering) vil utbygger Jessheim Byutvikling AS fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Saga Terrasse Sameie 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) s 218 , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 218 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Saga Terrasse Sameie 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Saga Terrasse 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 218 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Sameiet Saga Terrasse 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 218 med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Saga Terrasses Sameie 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 218 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med ,multiparkering i seksjon 218 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 næringsseksjon nr 218 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes punkt

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg

I ht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX, jfr vedlegg, 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.921 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.

11-5 Utvidet avtale om samdrift

Boligselskaper og garasjesameie mv som etableres fra Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.921 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), men likevel ikke begrenset til, kan velge å inngå avtale om utvidet samdrift får å få mest mulig fellesdrift og lik forvaltningspraksis samt stordriftsfordeler. Avtale om samdrift kan bygge på følgende struktur:

- Definere samarbeidsområder; etv husordensregler, søppelhåndtering, vedlikehold av fellesområder, felles driftsavtaler, samdrift av garasjeanlegg mv
- Definere beslutningskompetanse
- Fastslå avtalestruktur ved felles driftsavtaler – herunder struktur for kostnadsfordeling og separate underavtaler
- Fastslå ordning for tvisteløsning ved tvister sameiene imellom
- Fastslå at utvidet avtale om samdrift skal ivaretas av driftsforeningen som evt. etableres.

Avtale om samdrift bør forelegges årsmøtene i de enkelte boligselskaper og garasjesameiene og vedtas med 2/3 dels flertall.

Vedlegg:

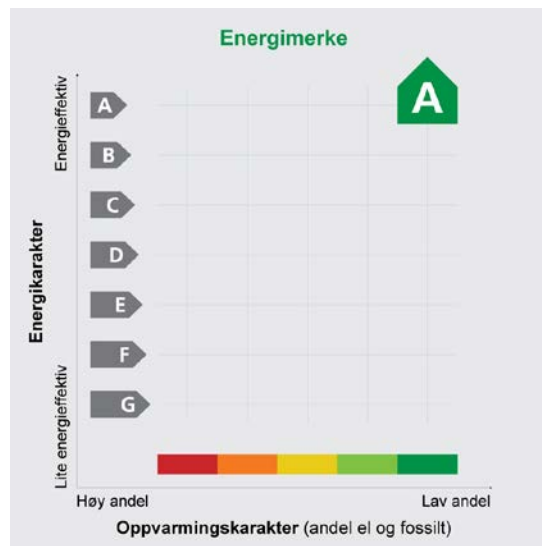
#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod

#3 : Vedtekter for Saga Terrasse Garasjesameie

Adresse	Dampsaga alle 60
Postnr	2053
Sted	Jessheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	135
Bnr.	921
Seksjonsnr.	176
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2020-1121734
Dato	22.04.2020

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ SWECO Norge AS



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

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

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

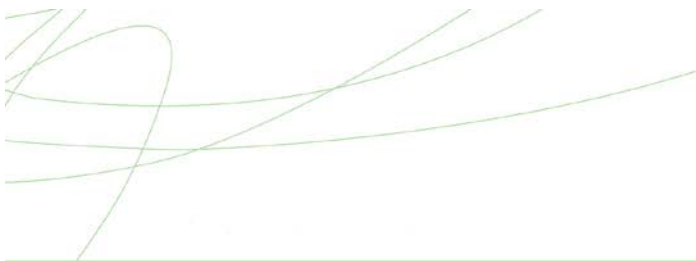
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

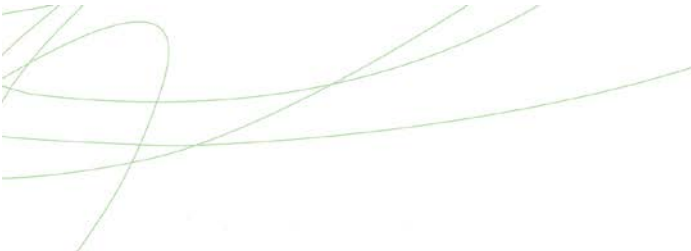
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2020
BRA: 73,0

Dato for lekkasjetallmåling: 21.04.2020

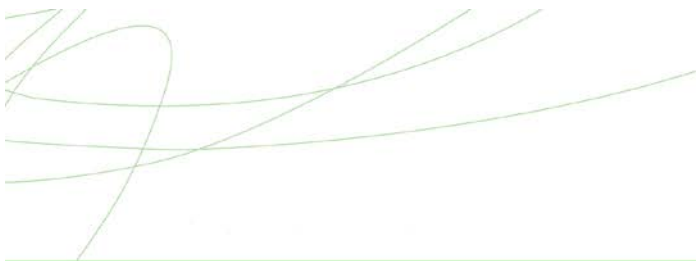
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dampsaga alle 60

Postnr/Sted: 2053 Jessheim

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0104

Dato: 22.04.2020 12:39:20

Energimerkenummer: A2020-1121734

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ SWECO Norge AS

Gnr: 135

Bnr: 921

Seksjonsnr: 176

Festenr:

Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 0235

Gnr. 135

Bnr. 921

Snr. 176

Fnr.

Gateadresse Dampsaga alle 60

Postnummer 2053

Poststed Jessheim

Bygningsnr.

Bolignr. H0104

Beskrivelse bolig/bygning H0104

Dato fil opprettet 22.04.2020

Bygningskategori BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id) 2

Bygningstype LEILIGHET

Byggeår 2020

Bygg standard

Type bygg Nybygg

TEK Standard ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering Nei

Kjelanlegg Nei

Er vurdering opplastet Nei

Dato for opplastning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	24 m ²	
Areal tak	0 m ²	
Areal gulv	31 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²	
Oppvarmet BRA	73 m ²	
Totalt BRA	73 m ²	
Oppvarmet luftvolum	191 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	47,4 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	0,47 1/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.04.2020	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²	
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 ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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 ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
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	0,90
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 varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

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 biobrenselbasert 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	22.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	SWECO Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	14,4
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6339 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3745 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,84 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6339 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2594 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3745 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6339 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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,
telefon 22 99 99 99 eller epost 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.

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. 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 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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dampsaga allé 60
2053 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@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 viderefremidlet 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