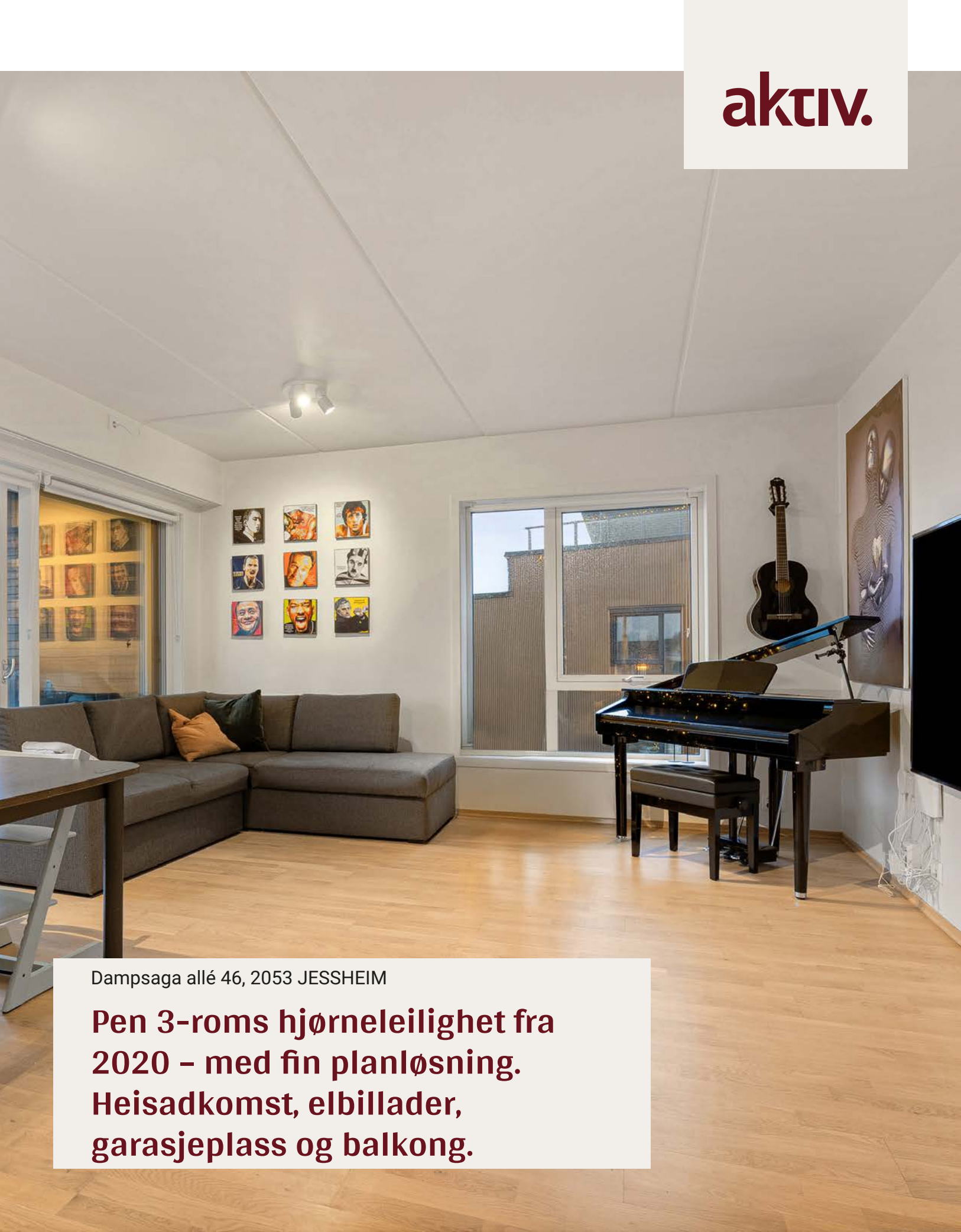




aktiv.

Dampsaga allé 46, 2053 JESSHEIM

**Pen 3-roms hjørneleilighet fra
2020 – med fin planløsning.
Heisadkomst, elbillader,
garasjeplass og balkong.**



Eiendomsmegler MNEF

Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Mobil 414 15 504

E-post oyvind.saegrov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sørumsand

Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand. TLF.
64 80 80 05



Eiendomsmegler MNEF

Espen Skjermo Slorafoss

Mobil 926 37 136

E-post ess@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Sørumsandvegen Park
1920 Sørumsand

Pen 3-roms hjørneleilighet fra 2020 – med fin planløsning. Heisadkomst, parkering m/ elbillader.

Flytt rett inn i Dampsaga allé 46, en pen 3-roms selveierleilighet med god takhøyde og fin planløsning på hjørnet i 3. etasje. Oppført i 2020 holder leiligheten en moderne standard med vannbåren gulvvarme. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, med heis, garasjeplass og elbillader. Stuen forlenges av en innglasset balkong, der vinduene kan skyves til side. Her bor man svært sentralt, i kort gangavstand til tog og kjøpesenter.

I stuen er det store vinduer på to sider, og ulike soner inkluderer et tilbaketrukket kjøkken med fin skapplass og alle hvitevarer integrert. Dagene får en god start på badet, innredet med regnfallsdusj, delikate fliser og vegghengt wc. Det er to lyse soverom, hvor det største har stor garderobe. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på 7 kvm.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 450 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 112 600,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 4 562 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 135, bnr. 921
Felleskostn.:	Kr 3 873,-		Gnr. 135, bnr. 921
Selger:	Øyvind Nåmo	Snr.	113
Rønning		Oppdragsnr.:	1106250278
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2020		
BRA-i/BRA Total	65/84 kvm		
Tomtstr.:	9687 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Megleropplysninger fra Obos	64
Vedtekter	67
Husordensregler	85
Innkalling årsmøte 2025	88
Protokoll årsmøte 2025	109
Nabolagsprofil	114
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-b: 12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig romhøyde på opptil 2,62 meter i stue, kjøkken og på begge soverom.

Innhugg i døråpninger til yttervegg er medberegnet i arealberegningen.

Det medfølger fast garasjeplass i kjeller med elbillader tilhørende leiligheten.

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9687 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggende med kort gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Toget nås på få minutter, noe som gjør området ideelt for pendlere i tillegg til barnefamilier og deg som ønsker å bo i urbane omgivelser. Fellesområdet i sameiet er pent opparbeidet med grøntarealer, gangstier, sittebenker, prydbusker og diverse beplantning.

Til barnas store glede er det også lekeapparater på feltet. Leiligheten ligger i 3. etasje, og fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 12 kvm. Balkongen har utestikk og belysning, og vinduene kan skyves til side slik at solen slipper helt inn. Her nytes både stille stunder og lange, sosiale kvelder – også i de kaldere månedene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde, like utenfor Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Storgata byr på et myldrende byliv med flere gode restauranter og hyggelige uteserveringer. Jessheim er dessuten omkranset av flott natur. Det er lysløype og markastue med servering i vintersesongen, samt et mylder av merkede stier i området, enten du starter ved Allergot ungdomsskole, ved Teigen skytebane eller ved Fladbyseter.

Fra leiligheten er det kort vei til Nordbytjernet, som er Jessheims mest populære badeplass, og et av de flotteste friluftsområdene i Ullensaker. Rundt tjernet er det godt tilrettelagt med turveier for rullestolbrukere og folk med barnevogn. Nordbytjernet har flotte badeplasser med strender, volleyballbaner, badebrygger og fiskebrygger. Fra tjernet går det løyper i skogområdet Vestmoen og videre til Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

For golfentusiasten i familien ligger Miklagard en kort kjøretur unna sentrum. Miklagard er beskrevet som en av Norges beste golfbaner, med blant annet en prisvinnende 18-hulls mesterskapsbane, omfattende treningsområde, drivingrange med gressutslag, golfshop og en førsteklasses restaurant. Ved Jessheim stadion ligger Jessheimbadet, som med sine 6 bassenger og 6400 kvm åpnet i mai 2021.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra, Meny og Obs Jessheim. Ønsker du ytterligere servicetilbud, spisesteder og shoppingmuligheter er det ca. 10 minutters gange til Jessheim Storsenter. Det tar ca. 8 minutter å gå til Jessheim stasjon, hvor det er gode togforbindelser til blant annet Oslo – og få minutter til Oslo lufthavn.

Jessheim er ellers et viktig trafikkknutepunkt med kort vei til nye E6, E16 og fylkesvei 174. Nærmeste bussholdeplass er Dampsaga allé, som ligger ca. 350 meter fra leiligheten. Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til Jessheim barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 16 min til Nordby ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

For ytterligere informasjon se www.ullensaker.kommune.no

Adkomst

Fra E6: Ta av mot Jessheim syd, og følg Trondheimsvegen mot Jessheim sentrum.

Etter ca. 1 km ta til høyre i rundkjøringen opp Gotaasalleen. I neste rundkjøring tar du til høyre og følger Algarheimsvegen. Ta så til venstre i første rundkjøring, inn Dampsagaalleen og forbi Saga senter. Du vil finne Saga Terrasse etterhvert på venstre side Leiligheten er merket med Aktiv til-salgs plakat.

Bebyggelsen

Nærområdet består av sentrumsbebyggelse og kombinert nærings- og boligbebyggelse.

Skolekrets

Gystadmarka skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Fra Jessheim stasjon går det ofte tog til/fra Oslo. Nærmeste busstopp ligger like ved og heter Dampsaga allé noen meters gange fra leiligheten med tilknytning til Oslo lufthavn Gardermoen, Råholt og Eidsvoll.

Bygningssakkyndig

Aleksander Olsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er fra 2020. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Ytterveggene er utført i betong og er utvendig kledd med teglstein. Taket er en flat konstruksjon teknet med takfolie eller lignende materiale. Etasjeskillerne er i betong. Boligen har fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeåret. Balkongdøren er fabrikkmalt med isolerglass, og ytterdøren er en fabrikkmalt, slett dør av typen B30/40 db, begge fra byggeåret.

Det er en innglasset balkong med utgang fra stuen, som har et betongdekke. Balkongen måles til ca. 12 kvm. Rekkverkshøyde på 125 cm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese rapporten i sin helhet. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater - avvik

Beskrivelse: Noe synlig slitasje på gulv i entréen og stedvis elde samt slagmerker på vegger.

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Lokale utbedringer, utskiftninger eller overflatebehandling er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier.

- Kjøkken - 3. Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Beskrivelse: Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Avvik: Stedvis hakk og lokale bruksmerker på noen kjøkkenfronter.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Badet med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad

Felles kjeller:

BRA-e 7 kvm: Bod

Kort fortalt

- Delikat 3-roms selveier i 3. etasje.
- Holder en god standard fra 2020.
- Sentral beliggenhet ved sentrum.
- Følger med egen garasjeplass.
- Lader for elbil montert i garasjen.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Innglasset balkong på 12 kvm.
- Det er vannbåren gulvvarme.

- Bred entré m/downlights i taket.
- En åpen stue-/kjøkkenløsning.
- Funksjonelt kjøkken i L-form.
- Godt med oppbevaringsplass.
- Alle hvitevarene er integrerte.
- Romslig stue med ulike soner.
- Store vindusflater på to sider.
- Helfliset bad med regnfallsdusj.
- Opplegg for vaskemaskin montert.
- To soverom, ett med stort skap.
- Disponibel kjellerbod på 7 kvm.

Standard

Entré

Velkommen inn i en moderne leilighet med god planløsning, utmerket for både ny- og veletablerte. Leiligheten ligger i 3. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Entreen gir et godt førsteinntrykk, der en bred utforming gir god plass til å henge fra seg yttertøyet. Her er det eikeparkett, downlights og hvitmalt vegger, og i likhet med leiligheten for øvrig er entreen utstyrt med vannbåren gulvvarme.

Stue

Sammen danner stuen og kjøkkenet et åpent, sosialt og innbydende allrom med klart avdelte soner. God takhøyde bidrar til en luftig atmosfære, og store vinduer på to sider sørger for rikelig med naturlig lys til rommet.

Vinduene inkluderer en skyvedør til balkongen, en herlig romforlengelse – også i høstmånedene. Parketten fra entreen fortsetter inn i stuen, og veggflater malt i hvitt gir et godt utgangspunkt for innredningen. Stuen er romslig, og nærmest kjøkkenet passer det fint å møblere med spisebord.

Kjøkken

Kjøkkenet har et tidløst uttrykk, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen ble levert av Sigdal, med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og grå benkeplate av laminat. Belysning er montert over benken, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator og en komfyrvakt. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys.

Bad/wc/vaskerom

Badet er stilrent innredet med vegg- og gulvfliser i ulike grånyanser. På badet er det gulvvarme, downlights og vegghengt toalett. Et dusjhjørne er utstyrt med regnfallsdusj og innfellbare dører av herdet glass. Den øvrige innredningen består av en stor servantplate med hvite skuffer og tilhørende speil. Under benken er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to lyse soverom på hver sin ende. Her er det høyt under taket, og hovedsoverommet innredes enkelt med både dobbeltseng og annet møblement. Det er mulighet for tv-løsning, og langs den ene veggen har rommet mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 7 kvm.

Innvendige overflater

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad. Det er noe synlig slitasje på gulv i entréen.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Det er stedvis elde samt slagmerker på vegger.

Himling: Malte flater.

Innbo og løsøre

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

Oppblåsbart boblekar medfølger ikke salget.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- 25. september installerte Apcoa parkeringssystem for totalt 23 gjeste P-plasser.
 - installere fartshumper på kjørebane som strekker seg fra ST2 til garasjeporten.
- Dette har blitt utført.

Parkering

Leiligheten har en egen garasplass i felles parkeringskjeller. Garasjen har heisadkomst, og en lader for elbil er installert på parkeringen. Parkeringsplassen til leiligheten er ikke en del av flåtesystemet og har dermed ingen vektbegrensning.

Parkeringsplassen inngår i næringsseksjon 218 i Saga Terrasse Garasjesameie 1 ref. vedtektene pkt 4-2. En parkeringsplass har eierbrøk 1/236.

Sameiet har egne gjesteparkeringsplasser ute langs jernbanen, der man må registrere inn gjestens skiltnummer. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

Polisenummer

80044828

Radonmåling

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

I bygget er det et sentralt varmeanlegg, som forsyner leiligheten med forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Leiligheten har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert på et av soverommene. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og waterguard.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av pex og kobber fra byggeår. Fordelerskap på badet. Waterguard er montert i benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom og trekker ut brukt luft fra våtrom og kjøkken.

- Varmtvannstank: Felles varmtvannssystem.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren varme i gulvet fra byggeår.

Energikarakter

C

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 4 450 000

Kommunale avgifter

Kr 5 346

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil variere årlig.

Kommunale avgifter inkluderer gebyrer for renovasjon. Avgifter for vann og avløp går direkte til sameiet. Vannmåler installert.

Info eiendomsskatt

Det er pt. ikke eiendomsskatt i Ullensaker kommune.

Formuesverdi primær

Kr 1 091 139

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 364 557

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens boligkalkulator.

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

65/14596

Felleskostnader inkluderer

Løpende drift, internett/kabel-tv, a-konto fjernvarme, garasje plass, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og honorarer.

A konto beløp avregnes årlig i etterkant etter avlest målerstand i den enkelte leilighet og avregnes seksjonseier.

Kostander er fordelt slik:

Fjernvarme kroner 789,00

Akonto vann og avløp kroner 423,00

Ventilasjonsfilter kroner 75,00

Vedlikehold kroner 33,00

Felleskostnader kroner 1 946,00

TV/BB kroner 407,00

I tillegg til felleskostnader kr 3 673,- er kostnad for parkeringsplass i garasje tatt med i opplyst sum: 200,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 873

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Andel fellesformue

Kr 7 900

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 styrerhonoraret 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 kjørebanelen som strekker seg fra ST2 til garasjeporten. Dette har blitt utført.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har pt. ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i boligsameiet.

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.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 921, seksjonsnummer 113 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:

3209/135/921/113:

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: 113

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/14596

01.01.2020 - Dokumentnr: 1182212 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0235 Gnr:135 Bnr:921 Snr:113

01.01.2024 - Dokumentnr: 241891 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3033 Gnr:135 Bnr:921 Snr:113

Heftelsene omhandler bla. rett for Jessheim byutvikling til å fullføre arbeider på eiendommen, utbyggingsavtalen, rette for BaneNor til å ha støyskjerm mot jernbanen på eiendommen, samt kabler, adkomstretter, vedlikeholds bestemmelser, rett for Elvia til å ha nettstasjon, bestemmelser om garasje, pliktig medlemskap i vel og seksjoneringsbegjæringen, m.m. Servitutter kan ses hos megler på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Nybygg-boligblokker på eiendommen Dampsaga alle 38-64 og saggata 3-7 datert 19.01.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.01.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Vannmåler er installert i boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor i reguleringsplan for "Saga Terrasse" med bestemmelser. Vedtatt 02.02.2016.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 17.06.2025

Grenser inntil reguleringsplan for "Saga Atrium", vedtatt 31.03.2014.

Eiendommen er berørt av jernbanestøy.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Se vedtekter for nærmere opplysninger.

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

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (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))

112 600 (Omkostninger totalt)

123 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 573 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 576 300 (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 112 600

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Kommunale opplysninger
Felleskostander

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- oppgjørshonorar kr 7 000,- og visninger kr 3 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18 615,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, fotograf og opplysninger forretningsfører avg pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad

begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hoftvedt-Sægrov
Eiendomsmegler MNEF
oyvind.saegrov@aktiv.no
Tlf: 414 15 504

Espen Skjermo Slorafoss
Eiendomsmegler MNEF
ess@aktiv.no
Tlf: 926 37 136

Oppdragstaker

Bankenes Boligmegler AS avdeling Sørumsand, organisasjonsnummer 981129792
Sørumsandvegen Park, 1920 Sørumsand

Salgsoppgavedato

08.01.2026

Leiligheten ligger i 3. etasje.
Fra stuen er det utgang til en
innglasset balkong på
ca. 12 kvm.





Balkongen sin innglassing kan skyves helt til side om ønskelig. I tillegg er det dobbelt stikk ute.



Med 12 kvm innglasset balkong ligger alt til rette for å benytte balkongen året rundt. Oppblåstbart boblekar følger ikke.

Dampsaga allé 46

3. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.







Med integrerte
hvitevarer er uttrykket i
kjøkkenet helhetlig.







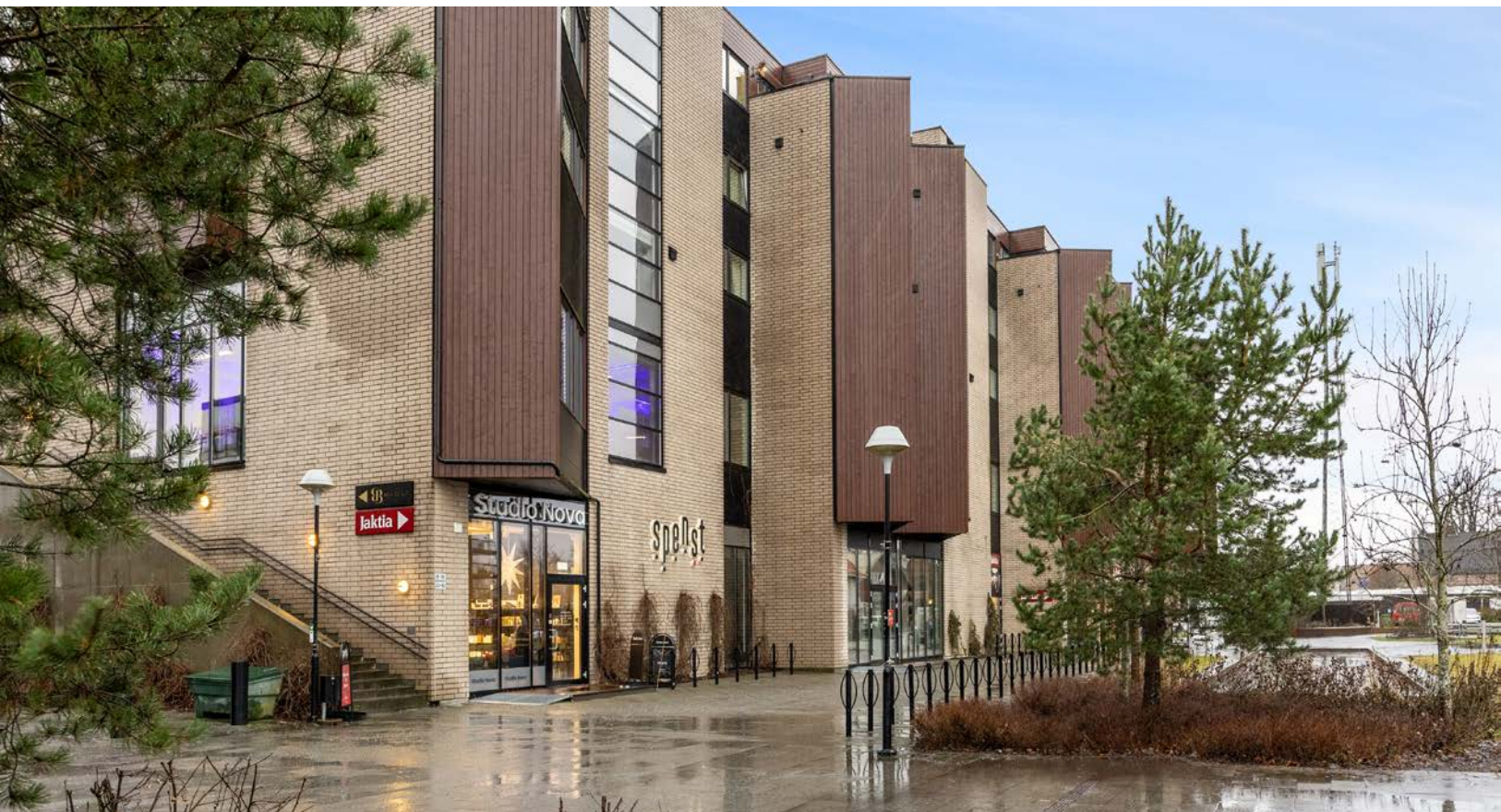








Leiligheten har en parkeringsplass med lader for elbil. Parkeringen er ikke en del av flåtesystem og har dermed ingen vektbegrensning.



Like utenfor døren finner man blant annet treningssenteret Spent.



Innen en kort distanse kan dagligvarehandelen gjennomføres på Coop Extra.



Nordbytjernet byr på både fine tuområder og bademuligheter.



Jessheim Storsenter byr på et variert utvalg av butikker, spisesteder, apotek mm.



Fra Jessheim togstasjon tar toget deg enkelt i retning Lillestrøm, Oslo og videre mot Drammen.



Herredshuset er et vakkert skue på vinterstid.



I Jessheim har det vært stor utvikling de senere årene. Her er det et variert tilbud av både butikker, spisesteder og kulturtilbud.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Dampsaga allé 46, 2053 JESSHEIM
 ULLENSAKER kommune
 # gnr. 135, bnr. 921, snr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 19291-2315

Referansenummer: DV6074

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2020, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017, samt NS 3600. Leietaker var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 3. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Stedvis behov for lokale tiltak er spesifisert i rapport. Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med flatt tak teknet med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert direkte mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/40 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Innglasset balkong med utgang fra stue på ca. 12 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 125 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med hovedsakelig normal bruksslitasje. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe synlig slitasje på gulv i entréen og stedvis elde samt slagmerker på vegger.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og

tørketrommel. Mindre slagmerke på kompositt benkeplate der lokal utbedring er påregnelig og tilfaller ny eier. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 35 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er stålsluk fra byggeår og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Badet med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordeleskap på badet i kombinasjon med innebygget systerne. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tiluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Oppvarming: Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på soverom. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat fra 2020. Felles røykvarslingssystem.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

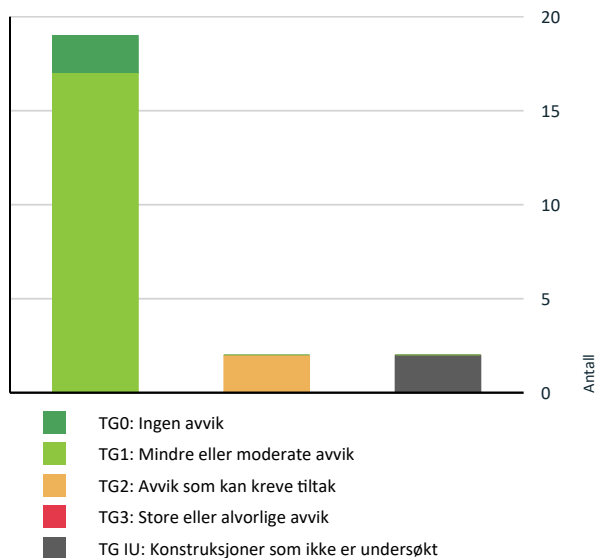
[Gå til side](#)

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.



Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater - avvik

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av leietaker.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/40 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue på ca. 12 m². Betongdekke. Rekkverkshøyde på 125 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med hovedsakelig normal bruksslitasje. Ingen større skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - avvik

Noe synlig slitasje på gulv i entréen og stedvis elde samt slagmerker på vegger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Lokale utbedringer, utskiftninger eller overflatebehandling er påregnelig på sikt og tilfaller ny eier.



Synlig elde og slitasje på gulv i entréen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 35 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk fra byggeår og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Mindre slagmerke på kompositt benkeplate der lokal utbedring er påregnelig og tilfaller ny eier.



Mindre slagmerke på kompositt benkeplate.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Badet med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandeblender. Integrert kjøll/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis hakk og lokale bruksmerker på noen kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring med overflatebehandling eller utskifting av fronter er påregnelig og tilfaller ny eier.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet i kombinasjon med innebygget sistene. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasje. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.

TG 1U Varmtvannstank

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på soverom. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



T O 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat fra 2020. Felles røykvarslingssystem.

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
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

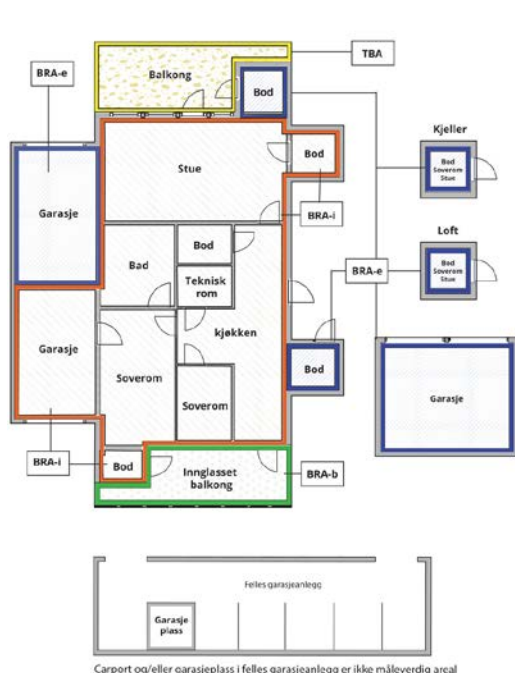
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggt teknisk 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)		
3. Etasje	65		12	77	
Felles kjeller		7		7	
SUM	65	7	12		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,62 meter i stue, kjøkken og på begge soverom. Innhugg i døråpninger til yttervegg er medberegnet i arealberegningen.

Det medfølger fast garasjeplass i kjeller med elbillader tilhørende leiligheten.

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	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	921		113	9687 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse

Dampsaga allé 46

Hjemmelshaver

Rønning Øyvind Nåmo

Eierandel

65 / 14596

Eiendomsopplysninger

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning og forstøtningsmurer,

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.11.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	25.11.2025	Opplysninger vedr. hjemmel, gårds- og bruksnummer, evt. seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.11.2025	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	26.11.2025	
3	26.11.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/DV6074>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørumsand	
Oppdragsnr.	
1106250278	
Selger 1 navn	
Øyvind Næmo Rønning	
Gateadresse	
Dampsaga allé 46	
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	

Document reference: 1106250278

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Nåmo Rønning	5e9d591aa77b057a03443 7c5ee82725d7bf01c95	19.11.2025 08:36:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1106250278

- 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
Aktiv Eiendomsmegling avd. Sørumsand v/Øyvind Sægrov
PB 9, 1921 SØRUMSAND
E-post: oyvind.sægrov@aktiv.no

Deres ref.: 1106250278 . Vår ref.: 0909-1-113

Dato: 20.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Saga Terrasse 1 Sameie
Organisasjonsnr: 923528156
Seksjonseier: Rønning, Øyvind Nåmo
Medeier:
Leilighetsnummer: 113
Adresse: Dampsaga Allé 46, 2053 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 113
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.

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 overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.

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

Eierandel i næringsseksjon (garasje) 218 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse 1 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Saga Terrasse 1, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommen som fradeles gnr. 135/bnr. 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse, Saga Atrium og Dampsaga sør i Ullensaker Kommune. Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Husk å informere om garasjen følger med boligen eller selges separat.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 673,00,-

Herav:

Fjernvarme

Pr. dags dato
789,00

Evt. fremtidig endring:

Akonto vann og avløp	423,00
Ventilasjonsfilter	75,00
Vedlikehold	33,00
Felleskostnader	1 946,00
TV/BB	407,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	356,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 900,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Kristian Krogsæter, e-post: saga-terrasse1@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

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 hærverk.

(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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 909

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 3. april kl. 20:00 og lukker 6. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/909>

Det holdes også et frivillig møte 3. april kl. 18:00 , Frivillig Fysisk beboermøte, dampsga alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Fysisk beboermøte kl 18:00- 20:00 med informasjon om årsmøte, digital avstemning starter fra kl 20:00

Adresse: Pakkhuset, Sveavegen 36, 2053 Jessheim

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kameraovervåking i papprommet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker fra Obos

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 192_pades.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000,-

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 5200,-

Styrets innstilling

Styret foreslår samme godtgjørelse til styret og valgkomiteen som i 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-

Sak 6

Kameraovervåking i papprommet

Forslag fremmet av:

Mona Kristin Bothner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av kameraovervåking i papp og komprimator rom. Dette for å lette arbeidet for Drift og vaktmester ved feil på komprimatoren samt fulle beholdere.

Styrets innstilling

Styret stiller seg fullt ut bak seksjonseier til årsmøtet. Vi ser ikke nødvendigheten av at dette legges frem som vedtektsendring, men fremlegges heller som en ren årsmøtesak med flertallsbeslutning blant seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2025/2026.

Styreleder 1 skal velges, 1 på valg.

Leder Ole Kristian Krogsæter - velges for 1 år.

Styremedlemmer: 4 medlemmer, 2 skal velges.

Styremedlem Steven Wang Hole – Ikke på valg.

Styremedlem Dag Gunnar Schøyen – Ikke på valg.

Styremedlem Mona Bothner – velges for 2 år

Styremedlem Sunil Verma - velges for 2 år

Varamedlemmer: 2 skal velges, 2 på valg.

Varamedlem Gerny Ellingsen - velges for 1 år

Varamedlem Sunniva Hjelle - velges for 1 år

Medlemmer til valgkomiteen 2 skal velges, 1 for 1 år og 1 for 2 år.

William Karlsen

Jorunn K. Dahlstrøm

Valgkomiteen.

Innstilling

Eksisterende styre har samarbeidet godt og ser frem til å fortsette. Vi ønsker å opprettholde god kjønnsbalanse i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Kristian Krogsæter

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mona Bothner
- Sunil Verma

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gerny Ellingsen
- Sunniva Hjelle

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- William Karlsen

Valg av 1 valgkomite, Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite,:

- Jorunn K. Dahlstrøm
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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 styrerhonoraret 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.

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		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	209 803	209 803
SUM ANLEGGSMIDLER		209 803	209 803
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 356	68 864
Forskuddsbetalte kostnader		615 791	600 508
Andre kortsiktige fordringer	14	3 255	49 676
Driftskonto OBOS-banken		305 586	380 394
Skattetrekkskonto OBOS-banken		33 483	35 358
Sparekonto OBOS-banken		1 867 642	2 000 745
Sparekonto OBOS-banken II		118 674	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 985 786	3 135 544
SUM EIENDELER		3 195 589	3 345 347

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	18	1 955 565	1 990 492
SUM EGENKAPITAL		1 955 565	1 990 492

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		152 320	134 071
Leverandørgjeld		194 376	740 838
Skyldige offentlige avgifter	15	58 920	58 369
Tilskudd etablering av møterom		209 803	209 803
Energiavregning	16	564 896	165 863
Annen kortsiktig gjeld	17	59 709	45 909
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 240 024	1 354 855

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 195 589	3 345 347
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, __.__.2025
 Styret i Saga Terrasse 1 Sameie

Ole Kristian Krogsæter

Dag Gunnar Schøyen

Mona Kristin Bothner

Sunniva Hjelle

Steven Wang Hole

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	4 442 688
TV/bredbånd	1 026 660
Garasje	558 800
Ventilasjonsfilter	191 700
Felleskostnader næring	156 480
Vedlikeholdsfond	86 784
MC-plass	8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 471 512

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie 2022 og 2023	65 088
Opprydding kundereskontro	114
SUM ANDRE INNETEKTER	65 202

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-477 674
Påløpte feriepenger	-59 709
Arbeidsgiveravgift	-136 523
SUM PERSONALKOSTNADER	-673 907

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 430 868. Det er i tillegg utbetalt andre honorarer på kr. 15 600, samt at styret har fått dekket bevertning for kr.5 579, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	83 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 785
Andre konsulent honorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	60 490

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 251
Drift/vedlikehold VVS	-32 698
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 914
Drift/vedlikehold heisanlegg	-361 033
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 827
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-123 211
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-587 571
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 996
Egenandel forsikring	-44 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 761 937

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-356 986
Andre fyringskostnader	-460 289
SUM ENERGI / FYRING	-817 275

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 862
Håndverktøy	-1 613
Annet driftsmateriale	-3 803
Vakthold	-3 407
Renhold ved firmaer	-888 654
Snørydding	-174 503
Andre fremmede tjenester	-37 566
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 579
Andre kontorkostnader	-17 798
Telefon u/mva	-981
Bank- og kortgebyr	-4 979
Velferdskostnader	-27 786
Tap på fordringer,	-1 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 184 831

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	73 859
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 699
Andre renteinntekter	108
SUM FINANSINNTEKTER	78 667

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-22

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Andel møterom Dampsaga Alle 60	209 803
SUM LEILIGHETER	209 803

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader desember 2024, fakturert januar 2025	3 255
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 255

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-33 483
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 437
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-58 920

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 489 984
SUM INNTEKTER	-3 489 984

KOSTNADER

Techem	76 379
Fjernvarme	1 981 236
Vann	867 473
SUM KOSTNADER	2 925 088

SUM ENERGIAVREGNING	-564 896
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-59 709
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 709

NOTE: 18**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV**

	2024	2023
Andel bolig	2 106 466	1 795 901
Andel garasje	-318 254	17 265
Andel næring	167 353	177 327
SUM EGENKAPITAL	1 955 565	1 990 492

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

Til årsmøtet i Saga Terrasse 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Saga Terrasse 1 Sameie som viser et underskudd på NOK 34 927. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 13. mars 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.03.2025 14:55:11

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 909 Selskapsnavn: SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Andreas Flataker fra Obos ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen) ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,- ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Kameraovervåking i papprommet

Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Mona Bothner

☐ Sunil Verma

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gerny Ellingsen

☐ Sunniva Hjelle

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ William Karlsen

Valgkomite, (kun 1 skal velges)

☐ Jorunn K. Dahlstrøm



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923528156

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 3. april kl. 20:00 til 6. april kl. 20:00 og møtet ble avholdt 3. april 2025, Frivillig Fysisk beboermøte, dampsga alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 67.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Andreas Flataker fra Obos



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 53

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble det foreslått Kennet Rustad og Arne Arnesen som protokoll vitne



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. (Årets resultat føres mot egenkapitalen)

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000,-

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til 5200,-

Styrets innstilling

Styret foreslår samme godtgjørelse til styret og valgkomiteen som i 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 360 000,- og valgkomiteen settes til kr. 5200,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Kameraovervåking i papprommet

Fremmet av: Mona Kristin Bothner

Godkjenning av kameraovervåking i papp og komprimator rom. Dette for å lette arbeidet for Drift og vaktmester ved feil på komprimatoren samt fulle beholdere.

Styrets innstilling

Styret stiller seg fullt ut bak seksjonseier til årsmøtet. Vi ser ikke nødvendigheten av at dette legges frem som vedtektsendring, men fremlegges heller som en ren årsmøtesak med flertallsbeslutning blant seksjonseierne.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godkjenner at det monteres kameraovervåking i papp- og komprimatorrommet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens forslag til nytt styre for perioden 2025/2026.

Styreleder 1 skal velges, 1 på valg.

Leder Ole Kristian Krogsæter - velges for 1 år.

Styremedlemmer: 4 medlemmer, 2 skal velges.

Styremedlem Steven Wang Hole – Ikke på valg.

Styremedlem Dag Gunnar Schøyen – Ikke på valg.

Styremedlem Mona Bothner – velges for 2 år

Styremedlem Sunil Verma - velges for 2 år

Varamedlemmer: 2 skal velges, 2 på valg.

Varamedlem Gerny Ellingsen - velges for 1 år

Varamedlem Sunniva Hjelle - velges for 1 år

Medlemmer til valgkomiteen 2 skal velges, 1 for 1 år og 1 for 2 år.

William Karlsen

Jorunn K. Dahlstrøm

Valgkomiteen.

Innstilling

Eksisterende styre har samarbeidet godt og ser frem til å fortsette. Vi ønsker å opprettholde god kjønnsbalanse i styret.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Kristian Krogsæter (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Bothner (49 stemmer)

Sunil Verma (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mona Bothner

Sunil Verma

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gerny Ellingsen (49 stemmer)

Sunniva Hjelle (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gerny Ellingsen

Sunniva Hjelle

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:

William Karlsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

William Karlsen

Valgkomite, (1 år)

Følgende ble valgt:

Jorunn K. Dahlstrøm (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jorunn K. Dahlstrøm



Verification

Transaction 09222115557543598235

Document

Protokoll ordinært årsmøte Saga1 2025

Main document

4 pages

Initiated on 2025-04-07 13:23:12 CEST (+0200) by

Andreas Flataker (AF)

Finalised on 2025-04-07 17:12:12 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

andreas.flataker@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)

Signed 2025-04-07 17:12:12 CEST (+0200)

Kennet Rustad (KR)

jo-rusta@online.no



The name returned by Norwegian BankID was "John Kennet Rustad"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-12-06 08:40:23 CET (+0100)

Signed 2025-04-07 13:29:40 CEST (+0200)

Arne Arnesen (AA)

arne.hilton@yahoo.no



The name returned by Norwegian BankID was "Arne Arnesen"

BankID issued by "Eika Gruppen AS"

2023-12-15 10:23:48 CET (+0100)

Signed 2025-04-07 13:50:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Nabolagsprofil

Dampsaga allé 46 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dampsaga allé Linje 436, 437, 438, 440, 450	4 min 0.3 km
Jessheim stasjon Linje R13, R13x	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	13 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Skogmo skole (1-7 kl.) 381 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	16 min 1.4 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	16 min 1.4 km
Hoppensprett vgs Jessheim	17 min

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

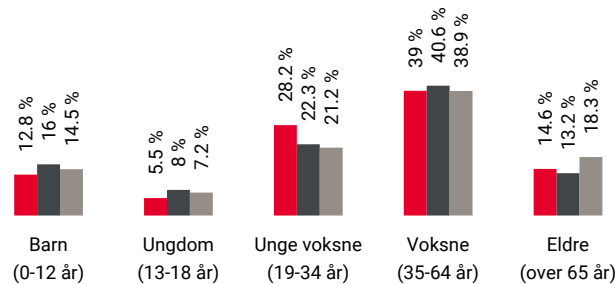
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

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	14 min 1.1 km
Døli barnehage (0-5 år) 52 barn	16 min 1.3 km
Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	3 min 0.3 km
Meny Jessheim	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



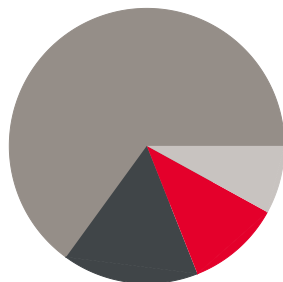
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

⚽ Allergot ungdomsskole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
⚽ Jessheim skole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
🏊 Spenst Jessheim	2 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Jessheim	12 min	🚶

Boligmasse



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

«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Jessheim Storsenter

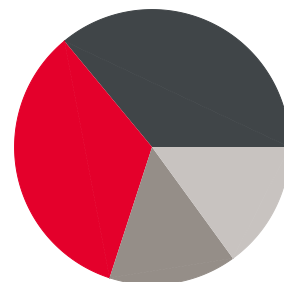
9 min 🚶



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



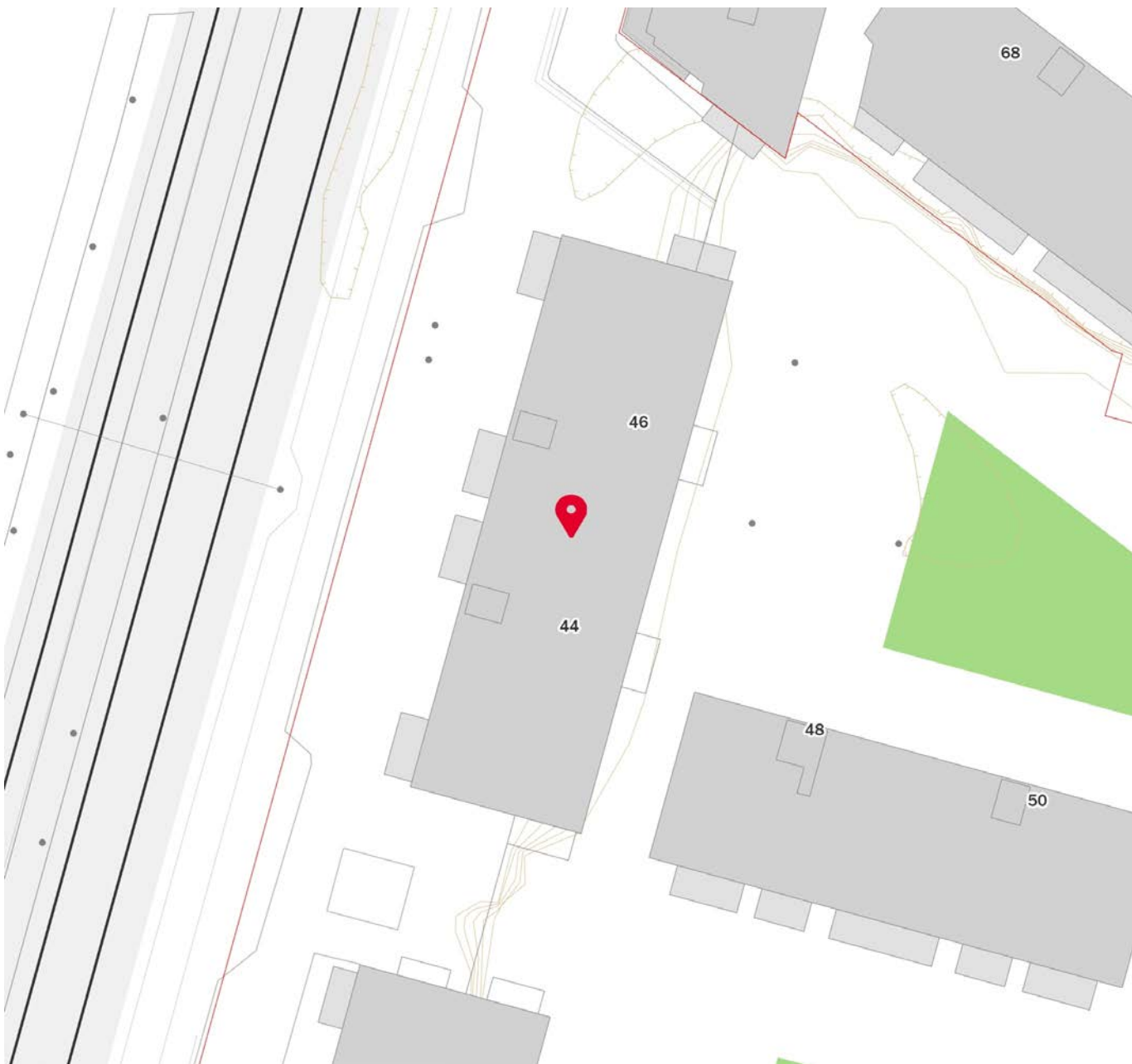
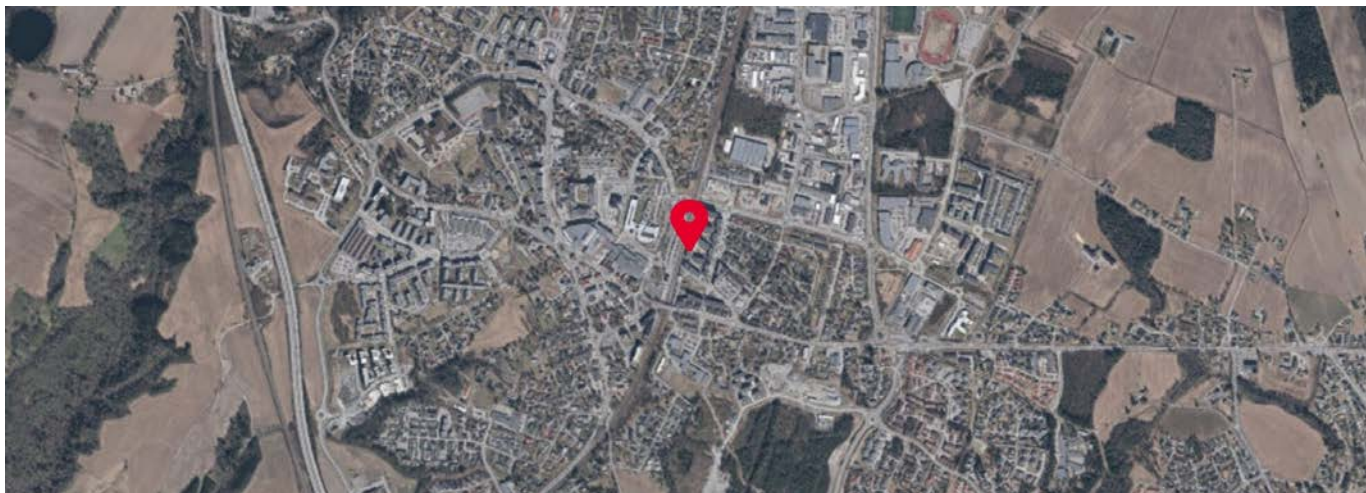
0%

48%

- Jessheim øst
- Jessheim
- Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 46
2053 JESSHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hoftvedt-Sægrov

Oppdragsnummer:

Telefon: 414 15 504
E-post: oyvind.saegrov@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