

Dampsaga allé 16, 2053 JESSHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 2013

BRA: 64m²

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 8 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Sanitærutstyr

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innredning litt fukt-skadet i bunn,	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	

Overflater

Oppsummering av overflater	TG-2
- Det er bruksmerker på flere dørkarmer, - Gulvlist på soverom mangler,	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
07.10.2025

Rapportdato
08.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Netaj Singh Gill Nagra

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Dampsaga allé 16, 2053 JESSHEIM

Kommunenr: 3209

Gårdsnr: 135

Bruksnr: 885

Festenr:

Seksjonsnr: 53

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2013 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Bygningen er utført i henhold til bygningslovens bestemmelser, og i samsvar med forskriftenes krav til tilgjengelighet. Garasjeanlegg utført i betong.

Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Tak og terrasser tekkes med membraner tilegnet formålet.

Byggemåte er hentet fra leveransebeskrivelsen.

Utebod i kjeller merket 100. Ca 8m².

Parkeringsplass i kjeller merket 100. ca 12 m², mulighet for billader.

5. Arealinformasjon

2 etg.

Entre : Parkett på gulv, malt gips vegger og malt himling. glatte dører. Rørfordelingsskap.

Soverom 1 : Parkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, garderobeskap, radiator.

Soverom 2 : Parkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, radiator.

Omkledningsrom/teknisk rom : Parkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling, ventilasjonsanlegg, sikringsskap, hvit innredning.

Bad: Mørke 10x10 fliser på gulv med varme, hvite 20x20 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken : Parkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Hvit glatt kjøkkeninnredning, med mørk laminat benkeplate, noe frittstående og noe integrert hvitevarer. Mekanisk balansert avtrekk.

Stue : Parkett på gulv, malt gips på vegger og malt himling. Utgang til vestvendt balkong på mca13m².

Takhøyde målt i stue til 2,4 meter.

Utebod i kjeller merket 100.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	56	8	0	13
Totalt m²	64	56	8	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	56	56	0	Soverom x2, Omkleddningsrom/Teknisk rom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	56	56	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med vaskekum. Frittstående kjøleskap

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk balansert
--------------	--------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2013. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
--	----

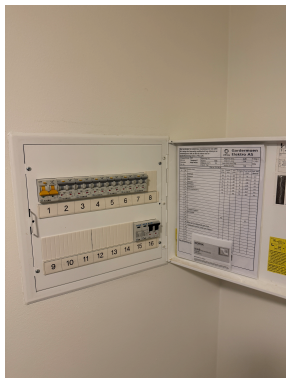
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i entre og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk balansert ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom:



Mørke 10x10 fliser på gulv med varme, hvite 20x20 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Innredning litt fukt-skadet i bunn

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Overflater

Alle overflater



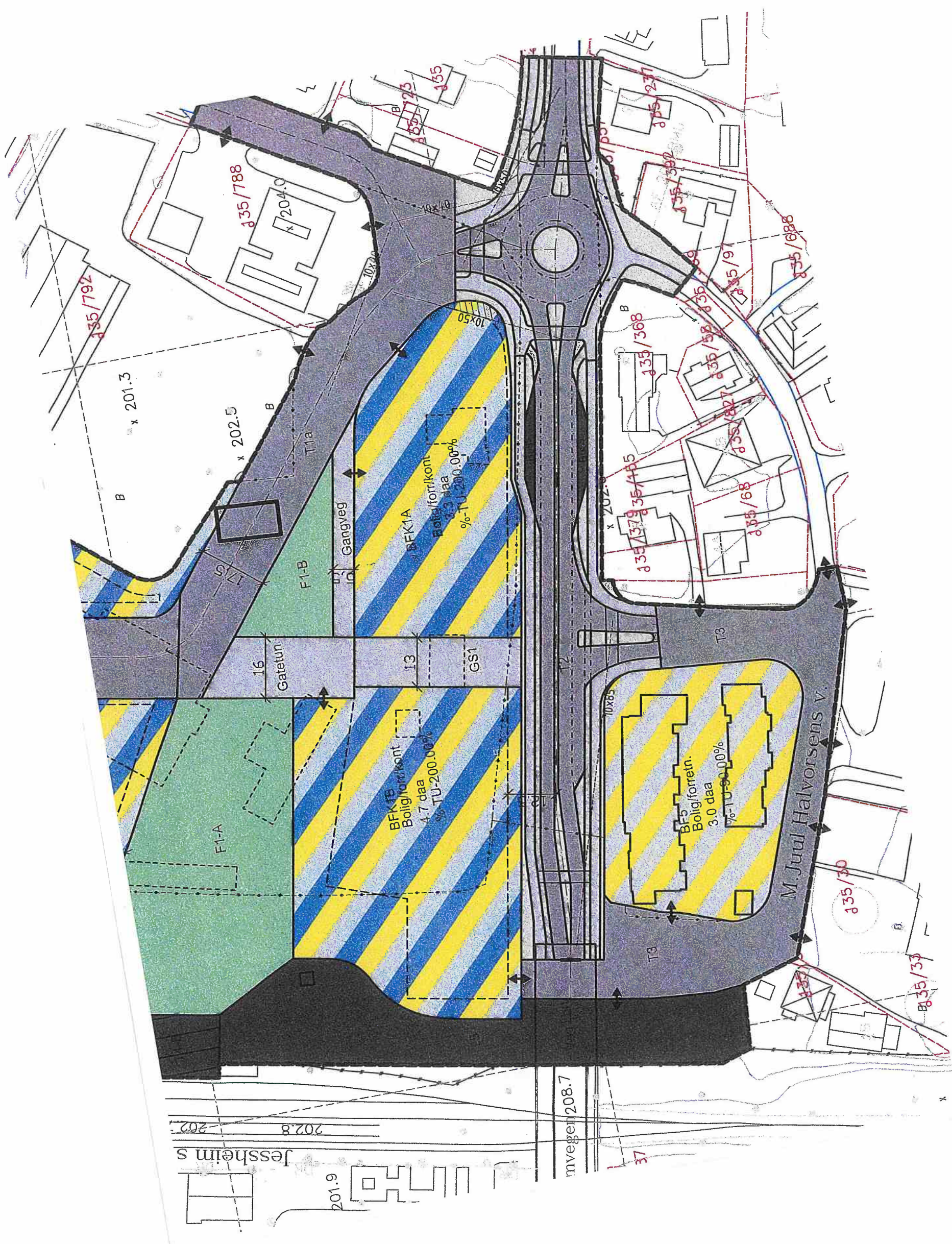
Oppsummering av overflater

TG-2

- Det er bruksmerker på flere dørkarmen,
- Gulvlist på soverom mangler,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales





ULLENSAKER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DAMPSAGA SØR, JESSHEIM

Planen er datert 16.08.03, sist revidert 16.02.06

Bestemmelsene er datert 16.08.03, sist revidert 29.05.07

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 11.06.07


Ordfører

1. GENERELT.

1.01 Avgrensning

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

1.02 Formål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger/kontorer (BFK1 og BFK3)
- byggeområde for blandet bebyggelse barnehage/bolig/forretning/ kontor (BFK2)
- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger (BF5)
- offentlige trafikkområder, - jernbane, kjøreveger, rundkjøring m/fotgjengeroverganger, fortau/gang-/sykkelvei, samt tilhørende grøntarealer og grøfter (T1 – T5 og G/S1)
- spesialområder,- bevaring trafikkområde, jernbane og bevaring kontor/service
- offentlig friområder, park/lek (F1A+B)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner

- 2.01 Planen legger til rette for sentrumsnær bebyggelse for forretning, kontor og boliger med høy utnyttelse samt barnehage og park med veier, gang-/ sykkelvei/ fortau . Området skal kunne utbygges trinnvis, men utviklingen av området bør starte i sør med Felt BFK1. En forutsetning er at eksisterende bygg som er planlagt revet, men ikke berøres av en etappevis utbygging kan stå lengst mulig. Eksisterende virksomhet tillates opprettholdt til bygningene rives.

Bebyggelsesplan

- 2.02.1 Før utbygging av et område kan skje skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for de deler av delområdene som forutsettes utbygget i henhold til planen. For felt BFK1 (jf. pkt 3.04), kan det fremmes rammetillatelse/byggetillatelse på bakgrunn av reguleringsplanen dersom tiltaket samsvarer med illustrasjonen til planen. Bebyggelsesplaner skal utformes i målestokk 1:1000 eller 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor. Alle planer skal være målsatt, høydesatt med snitt, og supplert med beskrivelse. Det kan bli krevd utarbeidet modell og/eller (aksonometriske) perspektiver og sol-/skyggediagram.

Bebyggelsesplanen skal vise forhold som:

- avkjørsel fra offentlig vei/gate, interne kjøreveier, fortau/gangforbindelser, frisktlinjer m.m.
- parkeringsplasser, garasjer, varelevering, anlegg for avfallshåndtering
- ny bebyggelses plassering sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse

- gesimshøyde, mønehøyde/totalhøyde og takform
 - lekeplasser, felles uteoppholdsarealer, samlet grønstruktur og friområdet F1.
- Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås en bymessig struktur. Bebyggelsesplanen kan gi ytterligere retningslinjer og krav til utforming av ny bebyggelse og uteoppholdsarealer, samt støyskjermingstiltak.
- ”Gatemøblering”, skilting, utvendig belysning m.m. skal utformes og anlegges etter en samlet plan godkjent av kommunen.

Grunnundersøkelser

- 2.03 Det skal fremlegges geoteknisk redegjørelse /undersøkelse for området sammen med rammesøknad for BFK1, og bebyggelsesplan for resten av utbyggingsområdene.

Søknad om tillatelse til tiltak (Byggesøknad)

- 2.04 Kommunen skal ved slik søknad påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert og tidsmessig formspråk og brytes opp med sikte på å unngå store monotone volumer.
- Kommunen kan kreve at det ved byggesøknad skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av ny bebyggelse sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.

Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser detaljutførelse/opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkl. veier, p-plasser, lekeplasser m.m. som nevnt under bebyggelsesplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng og parkmessig behandling. Terreng/plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

Infrastruktur

- 2.05 Områder regulert til byggeområder som inneholder boliger kan ikke bygges ut før følgende sosial og teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; tilstrekkelig skolekapasitet, barnehage tilbud, vann og avløpsanlegg og tilfredstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Tilgjengelighet

- 2.06 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelsehemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

Støy

- 2.07 Ved ramme-/byggesøknad skal det medfølge støyberegninger og dokumentasjon på støyreducerende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen. Fysiske tiltak skal vises på situasjonsplanen. Evt. tiltak utenfor planområdet skal beskrives.

Vann, avløp og renovasjon

- 2.08 Det skal i samråd med kommunen utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering for hele det regulerte området, før det vedtas bebyggelsesplaner for delområdene eller gis rammetillatelse for tiltak innenfor BFK1. Rammeplanen er retningsgivende for detaljprosjektering og utbygging av vann og avløpsnett i reguleringsområdet. Rammeplanen skal godkjennes av VAR-enheten i Ullensaker kommune. Behandling av overflatevann skal skje i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det generelle grunnvannsnivået i utbyggingsområdet skal ikke senkes.

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg inklusive overvannshåndtering skal behandles av VAR-enheten i kommunen før bygging av anleggene starter.

Hovedledninger for vann- og avløpsanlegg i hht. rammeplanen skal være bygget og godkjent som driftsklare av VAR-enheten før det gis igangsettingstillatelse for den bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten i kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

Grad av utnyttning

- 2.09 Grad av utnyttning beregnes som tomteutnyttelse %TU = 00% (bruksareal i prosent av tomteareal). Tomteareal er det areal som er regulert til byggeområde i reguleringsplanen. Bruksareal eller parkeringsplasser helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning.

I rom som strekker seg over flere plan (for eksempel glassgårder) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

Utearealer og lek

- 2.10 For boliger skal det avsettes minimum 45 m² felles uteoppholdsareal pr. 100 m² boligareal, hvorav 15 m² til inngangs-/nærlekeplass. I tillegg kommer krav til 10 m² grendelekeplass pr 100 m² bolig, men innenfor en avstand av 500 m.

Felles uteoppholdsareal er de deler av tomte som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Felles balkonger/terrasser inngår i beregningene. Alle uteoppholdsarealer innen byggeområdene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Vegetasjon, grøntarealer.

- 2.11 Fjerning av trær er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse, og kan kun foretas innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter. I forbindelse med anleggs- og byggearbeider må trær som skal bevares beskyttes forsvarlig.

Parkering

- 2.12 Parkering skal fortrinnsvis anlegges i garasjeanlegg under terreng. I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:

- 1,00 p-plass pr 60 m² bruksareal bolig i garasjeanlegg
- 2 motor-/ sykkelplasser pr 60 m² bruksareal bolig
- 1,00 p-plass pr. 60 m² BRA kontor og 100 m² lager/verksted
- 1,00 p-plass pr. 40 m² BRA forretning
- 1,00 p-plass pr. 60 m² BRA hotell
- 0,20 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafeer o.l
- 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m² bruksareal næringsareal
- 1,00 p-plass pr. 50 m² BRA barnehage

Kommunen kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering.

Parkeringsanlegg på terreng skal søkes skjermet med en beplantnings-snøopplagssone med bredde min 2,5 m mot byggeområdegrenser. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk. Deler av parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen

(ansatte-parkering) kan dekkes utenfor eiendommen/planområdet, på betingelser gitt av kommunen.

Utendørs lagring

- 2.13 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt. Mindre arealer for utendørs salgsareal kan tillates, men må godkjennes i rammetillatelsen.

Underjordiske kabler og anlegg

- 2.14 Før anleggsarbeider igangsettes skal underjordiske kabel- og ledningsanlegg påvises av ansvarlig myndighet.

Forurensning i grunnen.

- 2.15 Før igangsettingstillatelse gis må eventuell forurensning i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Radonsikring.

- 2.16 Dersom det registreres radon i skadelige konsentrasjoner i grunnen, skal det ved rammesøknad redegjøres for bygningsmessige og andre tiltak for å sikre bebyggelsen/oppholdsrom mot skadelige radonkonsentrasjoner.

Forhold til sporområdet.

- 2.17 Jernbanelovens § 10, 2. ledd, om vegetasjon innenfor 30-meters grensen langs jernbane, gjelder foran reguleringsplanens bestemmelser, av hensyn til trafiksikkerhet på jernbane. Kommunen kan ikke gi dispensasjon i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 for noe tiltak, inkludert bruksendring, nærmere jernbane enn 30 m uten Jernbaneverkets samtykke. Gjerd/sikringstiltak skal oppføres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk.

Energi - Fjernvarme

- § 2.18 I byggeområdene skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse dersom samlet gulvareal overstiger 500 kvm. Sammen med forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad for område FB1 skal det framlegges en dokumentasjon som viser utbyggingens effekt og energibudsjett.

3 BFK1 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

- 3.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.

- 3.02 Maks %-TU = 200%

- | | | |
|------|----------------------------|---|
| 3.03 | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1A-A er cote 214,0 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot nord. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1A-A er cote 220,0 for del av bygg mot nord. |
| | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot nord. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot nord. |

Tilbaketrukkede partier i øverste etasje mot offentlige gaterom skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

- 3.04 Byggesøknad for felt BFK1A-B kan behandles uten krav om bebyggelsesplan. Det kreves utarbeidet en samlet situasjonsplan for hele feltet etter spesifikasjoner under bestemmelsenes punkt 2.02. Situasjonsplanen skal fremmes sammen med rammesøknad. Garasjeanlegg kan bygges sammenhengende under GS1. Sammenbinding av bygningskropper i delfeltene A og B kan tillates fra 3 etasje og over. Det forutsettes at lysåpningen mellom bygningskroppene i delfeltene har en minimumsbredde lik GS1, slik at hovedvegen i planområdet T1.b – Dampsagalleen – får en tilfredstillende forlengelse i aksen nord-sør.

4 BFK2 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BARNEHAGE/BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

- 4.01 Det skal innpasses barnehage i tilgrensning til F1-A innenfor felt BFK2. Barnehagen skal minimum bygges som en 4-avdelings barnehage. Barnehagens uteareal skal være allment tilgjengelig for lek og opphold utenom barnehagens åpningstider. For øvrig gjelder øvrige bestemmelser under punkt 4 og 9.01.
- 4.02 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet. Området skal utvikles fra sør mot nord. Bebyggelsesplanen, jfr. pkt. 2.02, må fremmes i hht. dette for å kunne anses å være i overensstemmelse med denne reguleringsplanen.
- 4.03 Maks %-TU = 160%. Byggegrense mot jernbane er min. 20 m fra nærmeste spors midte.
- 4.04 Hovedregel : Maks tillatt gesimshøyde er cote 219,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er cote 222,0.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

Bebyggelsen skal trappes ned i en sone med bredde 13 m fra byggegrense mot øst. Toppetasjen skal være tilbaketrukket min. 3 m mot offentlig gaterom.

Innenfor dette området gjelder følgende:

Maks tillatt gesimshøyde er	cote 216,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er	cote 219,0.

5 BFK3 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

- 5.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.
- 5.02 Maks %-TU = 90%.
- 5.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 216,0. Langs nordgrense er maks. gesims- og mønehøyde cote 213,0. Endelige høyder skal fastsettes av bebyggelsesplan.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden.

Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

- 5.04 Dersom det ved tidspunkt for utbygging står garasjer innen feltet som disponeres av boliger på 135/792 og som ønskes fjernet, skal det ved utbygging avsettes et tilsvarende antall garasjeplasser i tillegg til beregnet parkering for feltet. Før eventuell rivesøknad behandles må det være dokumentert at tilsvarende antall parkeringsplasser for 135/792 er sikret.

6 BF5 – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG / FORRETNING.

- 6.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, parkeringsanlegg m.m.

- 6.02 Maks %-TU = 90%

- 6.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 214,0
Maks tillatt mønehøyde er cote 217,5

7 T1-T7, G/S1-G/S2 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – JERNBANE, KJØREVEIER/RUNDKJØRING, FORTAU/GANG-/SYKKELVEI.

- 7.01 **T1** skal opparbeides som atkomstvei i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Ullensaker kommune med kjørebane, sykkelbane, parallell parkering, fortau og grøfter i henhold til prinsippsnitt som vist i plankart. T1.a fra rundkjøringen og fram til Dampsagalleen skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for det siste av delfeltene A eller B i BFK1. Et av delfeltene kan igangsettes uten at vegen er opparbeidet og overtatt av kommunen. T1.b – Dampsagalleen – skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for delfelt etter samme prinsipp som beskrevet for BFK1 (A og B).
- 7.02 **T2 – Algarheimsvegen** - skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor feltene BFK1 (A og B), BFK2 eller BFK3.
- 7.03 **T3, del av M Jul Halvorsens veg**, består av kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg. Den delen av vegen som går under T2 - Algarheimsvegen forutsettes å fungere som gang- og sykkelveg og gi nødvendig adkomst til jernbanens østre område i tillegg til brann- og redningskjøretøy.
- 7.04 **T4 –A** er vist i plankart som offentlig trafikkområde, jernbane og skal brukes til jernbane med tilhørende anlegg. Gjerder og andre konstruksjoner skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Deler av området avsatt til jernbane kan etableres med voll. Fyllingsfot skal være minimum 6,0 meter fra spormidte og 1,2 meter under skinnetopp. Det skal etableres grøft med tilstrekkelig kapasitet mellom jernbanes formasjonsplan og fyllingsfot for voll. Grøft og voll skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Vollen skal opparbeides enhetlig til naturpreget eller parkmessig standard. Etablering av vegetasjon skal godkjennes av Jernbaneverket (busker tillates beplantet, men området tillates ikke opparbeidet med trær). På vollens høyeste punkt oppføres støyskjerm i tilstrekkelig høyde. Plassering og høyde må være i overensstemmelse med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Plassering og utforming av støyvoll skal ta hensyn til eksisterende kabeltrasé.
- Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Støyskjermens endelige plassering, for å kunne oppnå best mulig dempningseffekt, avklares med Jernbaneverket i forbindelse med bebyggelsesplanen.
- Et sammenhengende gjerde/støyskjerm må være etablert før bebyggelsen innenfor BFK2 tas i bruk for å hindre at barn og andre kommer inn på sporområdene.
- 7.05 **T5** er trafikkareal for jernbane med eksisterende signalmast og tilhørende bygninger.

Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Det tillates kjøreadkomst til anleggene for service og vedlikehold samt adkomst til Pakkhuset.

Støyskjerm tillates i T5. Byggeplan for plassering skal godkjennes av Jernbaneverket.

Støyskjerming skal ferdigstilles før brukstillatelse innenfor BFK1 gis.

- 7.06 **G/S1** skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune, samtidig med utbygging av tilliggende felt. **G/S1** skal utformes slik at det gis mulighet for og innbyr til gangforbindelse mellom Algarheimsvegen og område T1. Fra nivå med Algarheimsvegen skal det være fri sikt langs hele T1.
- 7.07 Det skal innarbeides en offentlig gang-/ sykkelvei i bebyggelsesplan for BFK2 (*jfr. pkt. 2.02 og 4.02*) som skal gå fra T1 og fram til T4-A. Gang-/ sykkelveien med grøfter og grøntareal skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune. Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse på mer enn 50% av tillatt utnyttning eller flere enn 200 boenheter innenfor felt BFK2, skal en framtidig regulert passasje for krysning av jernbanen være ferdigstilt.

8 F1 – FRIOMRÅDE/ PARK

- 8.01 Det skal utarbeides en samlet plan for det offentlige friområdet F1(A+B). Planen skal godkjennes av kommunen. F1 skal opparbeides som aktivitetspark med gangstier og tilrettelegging for lek. Eksisterende verdifull vegetasjon søkes innpasset i planen. Halvparten av området F1(A+B) skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor BFK2. Resten av F1 opparbeides før det gis brukstillatelse for resterende område av BFK2.
- 8.02 I F1(B) tillates det anlegg av kjørbar gangveg til SBKS1, men ikke parkeringsplasser.

9 SPESIALOMRÅDE BEVARING – TRAFIKKOMRÅDE, JERNBANE (pakkhuset) og KONTOR/SERVICE/ALLMENNUTTYTTE FORMÅL (kontorbygget)

- 9.01 Verneverdige bygninger er avmerket på plankartet med signatur. Bygningene reguleres til bevaring med eksisterende etasjetall og høyder og tillates ikke revet. Bygningene kan vedlikeholdes/ ombygges under forutsetning av at eksteriøret med detaljering holdes uendret eller tilbakeføres mest mulig til dokumentert opprinnelig utseende.
- 9.02 T4-B - Pakkhuset. Dette er regulert til bevaring med mulighet for bruk som ikke er i strid med dette. Kommersiell virksomhet tillates dersom sikkerhetskravene i forhold til Jernbaneverkets drift kan dokumenteres. Dokumentasjonen skal godkjennes av Jernbaneverket.
- 9.03 SBKS1 - det gamle kontorbygget. Området kan benyttes til kontor/service/allmennyttige formål som, det etter det faste utvalg for plansaker sitt skjønn, er forenlig med hensynet til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. For virksomhet i bygning SBKS1 skal det opparbeides minimum 5 p-plasser i nærområdet.
- 9.04 Kommunen kan avslå virksomhet i vernet bebyggelse som vil virke sjenerende på miljøet eller være til skade for miljøet rundt bygningen.
- 9.05 For alle bygningsarbeider som nevnt i Plan- og bygningslovens § 93 skal uttalelse fra fagmyndighet for kulturminnevernet innhentes. Det kreves også ordinær søknad om byggetillatelse for arbeider som utføres i medhold av pbl § 86a.

* * * * *

Ullensaker kommune



ØKAW AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO

Att. Margrethe Maisey

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2009/2069202-

Deres ref:

Dato
06.01.2016

FERDIGATTEST

§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/885
Adresse/byggested:	Dampsaga alle 2-32 og M jul halvorsens veg 2K, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker Forretningsbygning Veg Vann- og avløpsanlegg

Den siste av flere midlertidig brukstillatelser er gitt 15.02.2015.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 22.12.2015, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

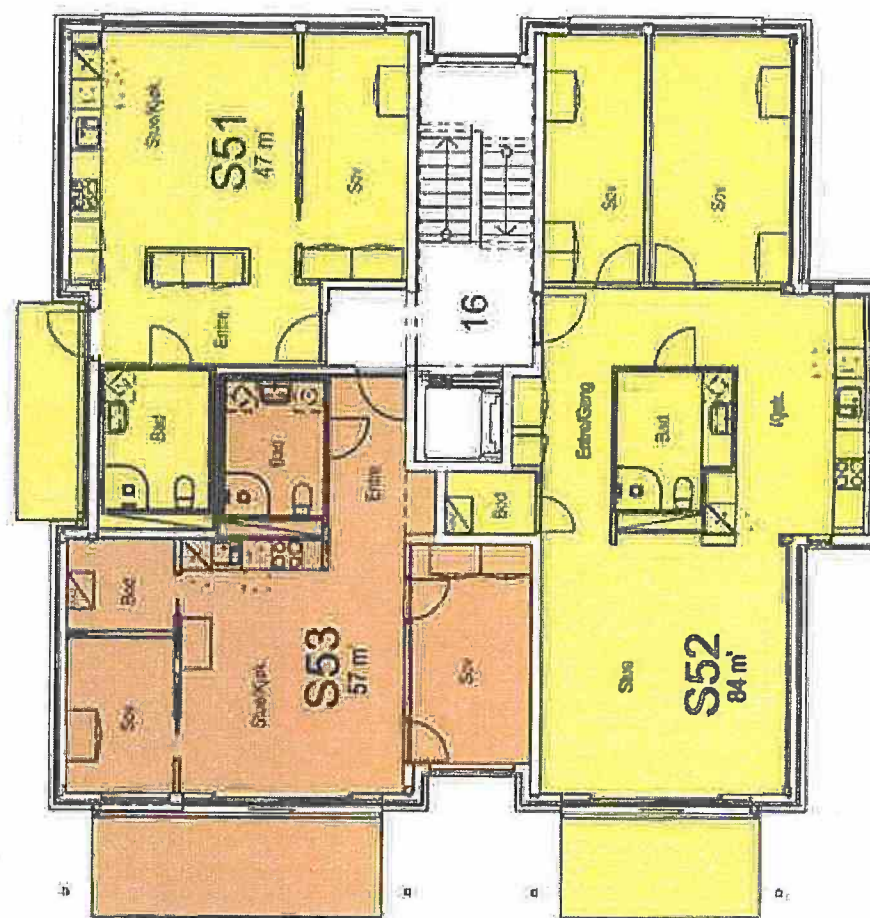
Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
direkte telefonnr: 66108271

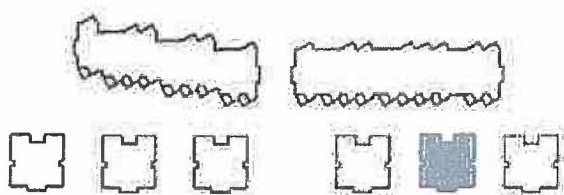
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
tiltakshaver
andre med klageinteresse

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 8601 41 92400 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---



bygning:



gnr.:	bnr.:	adresse:	vedl.nr.:
135	885	Dampsaga Allé 16, 2053 JESSHEIM	9
plan:	mål:	dato:	tittel:
3	1:200	12.04.2013	Seksjonering

Velkommen til Eierseksjonssameiet Saga Senter

Styret i sameiet vil med dette orientere nye eiere og beboere om ulike forhold og ordninger som gjelder sameiet. Vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser gitt av styret, Ullensaker kommune og andre, er laget med tanke på at vi som bor her, skal ha et så friksjonsfritt boligmiljø som mulig.

Styret håper at både beboere og eiere bidrar positivt til beste for felles trivsel ved å vise hensyn og tenke på naboer. Styret ønsker at Saga Senter skal være et pent, trivelig og velholdt anlegg.

Fellesområdene

Renhold

Styret har inngått avtale vedrørende renhold av oppganger, trapper, og heiser.

Innrapportering av beboere/leietakere ved utleie

Styret har behov for kontaktinformasjon på beboere. På den bakerste siden finner du et skjema som fylles ut og legges i styrets postkasse i 2 etg. ved hovedheisen.

Skjema er også tilgjengelig på hjemmesiden.

Alternativt sendes informasjonen på epost til Styret: post@saga-senter.no

Kode til dører

Koden (xxxx) sendes til alle beboere pr. e-post eller som SMS.

Sykkelparkering

Det er en felles sykkelbod i parkeringsanlegg til venstre etter nedkjøring. Sørg for å låse boden etter bruk.

Garasje

Hver boenhet er tildelt en parkeringsplass i anlegget. Det skal kun parkeres på anviste plasser.

Brannvesenet har understreket at garasjeplassene ikke skal brukes til lager og oppbevaring av brennbart løseøre. Hver boenhet får tildelt en garasjeåpner som er personlig. Dersom denne ikke fungerer kontaktes styret.

Strømmålere

Strømmåler tilknyttet din leilighet befinner seg i trappoppgangen.

Navnelapper på postkasser og ringeknapper ved inngangene

Postkassene og ringeklokker må være tydelig merket med navn. Styret ordner med nye navnelapper når melding om eierskifte, eller skjema for utleie, er mottatt.

Postkasse til sameiet og vaktmester:

Postkasse til styret og vaktmester er plassert utenfor hovedheisen i andre etasje.

Bestilling av nøkler:

Styret håndterer nøkkelbestilling. Nøkkel nr., faktura- og leveringsadresse må alltid oppgis ved bestilling. For bestilling send mail til: post@saga-senter.no.

Uteområder

Den respektive eier plikter å opprettholde orden rundt sin egen leilighet. Dette for å bevare det flotte helhetsinntrykket av fasaden.

TV og internett

Signaler via fiberoptisk kabel-TV og internett leveres av Telia. Se deres internettsider <http://www.telia.no> for nærmere opplysninger.

Kostnader til signaler og basispakke betales via felleskostnadene.

Raskere bredbåndshastighet og tilleggskanaler kan eventuelt bestilles samme sted. Pris avhenger av hastighet og valgte kanaler. Kostnadene dekkes direkte av den enkelte abonnent.

Persienner og markiser

Hvis noen ønsker persienner og/eller markiser, ta kontakt med styret. Det er viktig at det ikke bestilles eller kjøpes markiser og solskjerming på eget initiativ.

Brannsikkerhet

Kontroll/vedlikehold av pulverbrannsløkkingsapparatet skal gjøres av den enkelte eier/leier med jevne mellomrom.

Gjesteparkering

Sameiet har 5 gjesteparkeringsplasser på vestsiden av bygningene like ved Frivillighetssentralen og jernbanen. Innkjøringen er fra Algarheimsveien. Det er satt opp skilt ved plassene. Det er tillatt å parkere der inntil 3 døgn. Hver leilighet har et gjesteparkeringskort som alltid skal legges synlig i bilen.

Husdyrhold

Husdyrhold er ikke tillatt. Se pkt. 5 i ordensreglene for utfyllende informasjon.

Søppelhåndtering

Kommunen har lagt opp til kildesortering av avfall.

Sortert avfall skal plasseres i 3 forskjellige dypbeholdere på boligsameiets område.

- I restavfallsbeholderen legges matavfall/våtorganisk avfall og den delen av avfallet som gjenstår etter at kildesorterte avfallstyper er tatt ut. Matavfall/våtorganisk avfall skal pakkes i grønn pose merket ØRAS. Øvrig avfall skal pakkes i vanlig handlepose. Alle poser skal knyttes med dobbeltnute.
- I papirbeholderen legges papp, papir og drikkekartonger. Papir skal **ikke** kastes i plastposer. **Pappesker skal brettes flate.**
- I plastbeholderen legges all plastemballasje. Plastemballasjen skal være skyllet om nødvendig, og korker skal være skrudd av flasker. Plasten skal plasseres i blanke poser som knyttes igjen med dobbeltnute.

Grønne poser til matavfall og blanke poser til plast hentes ved hovedheisen i andre etasje.

Store poser eller gjenstander som ikke kan kastes i dypbeholder/søppelbrønn, må du selv kjøre til miljøstasjonen på Dal.

Søppelbrønnene må lukkes etter bruk.

Beholdere for glass og metall står på parkeringsplassen foran Europris butikken



Ro

Styret ber om at ordensreglenes bestemmelser om nattero og begrensninger for støyende aktiviteter respekteres.

Røyking

Ved røyking utenfor blokkene: Vær snill, bruk askebeger eller ta med sigarettstumpene inn og kast dem i egen søppel. Det gjelder også røyking ute på balkonger. Det er ikke riktig at andre skal ergre seg over at de blir liggende på bakken og at andre må plukke dem opp etter dere!

Grill:

Det er forbudt med kullgrill. Gass- og elektrisk grill er tillatt.

Boder:

Det har vært innbrudd i bodene i parkeringsanlegget. Hver enkelt beboer må påse at boden låses selv om man ikke bruker boden. Dette er fordi det hindrer innsyn i andres boder og dermed blir det vanskeligere for tyvene å velge ut hvilken bod man skal bryte opp.

Parabol:

Oppsett av parabol er forbudt.

Bruk av heisene

Styret vil be om at barn ikke kjører alene i heisene. Dersom heisene stopper som følge av at barn/ungdom har "lekt seg" med knappene eller hoppet opp og ned inne i heisen, vil styret kreve barnas foresatte for kostnader som måtte påløpe på grunn av dette.

Boligsameiets styre: Oppdatert info om styret på hjemmesiden:

www.saga-senter.no

Ta kontakt hvis du ønsker møte med styret.

Forretningsfører for sameie er Vekst Økonomi AS:

Tlf: 917 07 234

Mail: tore.hansen@vekstokonomi.no

For mer info se : www.saga-senter.no

Faktura adresse:

Eierseksjonssameiet Saga Senter
c/o Vekst Økonomi AS
Postboks 222
2051 Jessheim

Pliktig skjema for utleie av leilighet i Saga Senter

Dampsaga Allè nr : _____ Seksjons nummer : _____ Eventuelt H-nr: _____

Utleier :

Navn : _____

Adresse : _____

Telefon : _____

Epost : _____

Event. utleiemegler:

Navn : _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Epost : _____

Leietaker:

Navn : _____

Telefon : _____

Epost : _____

Info til merking av Postkasse, ringeklokke ute:

Skriv med BLOKKBOKSTAVER :

Navn på Postkasse	
Navn på Ringeklokke	

(Se gjerne på andre postkasser og ringeklokker hva det er plass til å skrive.)

Kryss av og signer:

- ☐ Jeg bekrefter at jeg har lest **Vedtekter, Ordensregler** og «Velkommen til Saga Senter»
- ☐ Jeg bekrefter at jeg har hatt en gjennomgang av kildesortering og håndtering av søppel
- ☐ Jeg bekrefter at jeg har mottatt beboerperm og har den i leiligheten
- ☐ **Jeg er innforstått med at det er forbudt å lade Elbil på fellesanlegg i garasjen.** Lading kun tillatt hvis stikkontakt er koplet til egen måler til leiligheten.

Sted / Dato: _____

Underskrift Eier/Utleiemegler

Underskrift Leietaker

Ferdig utfylt skjema legges i Postkassen til Styret (alternativt skannes og sendes på mail til Post@saga-senter.no)

Skjemaet finnes på våre hjemmesider www.saga-senter.no

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER
Endret på sameiermøte/årsmøte 16.04.2014, 27.04.2015, 15.03.2016, 24.04.2019 og 02.06.2021

1	NAVN OG OMFANG	1
2	FORMÅL	2
3	RETTSLIG RÅDERETT	2
4	ÅRSMØTET	2
5	EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE	3
6	ÅRSMØTETS VEDTAK	3
7	STYRET	4
8	BRUKEN AV EIENDOMMEN	5
8.1	Generelt	5
8.2	Særregler om fellesarealet	5
8.2.1	Boligseksjonenes særrett	6
8.2.2	Næringsseksjonenes særrett	6
8.3	Bygningsmessige arbeider	6
8.4	Reklame og profilering	6
8.5	Avfallsbrønner	6
9	DEN ENKELTE SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT	6
10	SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
11	FELLESKOSTNADER	7
12	BETALING AV FELLESUTGIFTER	8
13	ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET	8
14	OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET	8
15	FORSIKRING	8
16	REGISTRERING AV SAMEIERE	9
17	MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE	9
18	INHABILITET	9
19	ENDRINGER I VEDTEKTENE	9
20	LADEPLASSER FOR EL-BILER	9
21	PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE	9
22	GENERELLE PLIKTER	9
23	PARKERINGSPLASSER OG BODER	10
	VEDLEGG 1 Bruks- og vedlikeholdsplan med etasje, nr, betegnelse for bruk og bruksrettshaver	13
	VEDLEGG 2 Kostnadsfordelingsnøkler bolig – næring – garasje	14

1 NAVN OG OMFANG

Eierseksjonssameiet Saga Senter (heretter sameiet) har forretningskontor i Ullensaker kommune.

Sameiet består av 123 seksjoner på eiendommen gnr 135 bnr 885 i Ullensaker, hvorav 118 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Næringsseksjonene omfatter butikk-/kontorlokaler.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.

Hver bolig har rett til 1 eksklusiv garasjeplass i garasjeanlegg pr 60 m2 bruksareal bolig. Boligene har videre rett til 2 motor-/ sykkelplasser pr 60m2 bruksareal bolig.

Hver næringsseksjon har rett til 1 eksklusiv parkeringsplass pr 60 m2 BRA kontor og 100 m2 lager/verksted og 1 eksklusiv parkeringsplass pr 40 m2 BRA forretning. Næringsseksjonene har rett til 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m2 BRA næringsareal.

2 FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig- og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene kan brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De fem næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv. i samsvar med det godkjente reguleringsformål.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner. Det kan fastsettes ordensregler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene.

3 RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har de enkelte sameiere full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31 første ledd. 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.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører.

4 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte 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.»

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Sameiere har rett til å ta med rådgiver.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst åtte, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller loven må vedtas med minst to tredelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet.

Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Valg av styre

Protokoll fra årsmøtet

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

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

5 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmende krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det kan benyttes elektroniske medier som mail og tekstmelding.

6 ÅRSMØTETS VEDTAK

På årsmøtet har samtlige sameiere stemmerett i henhold til sin sameierbrøk.

Saker som kun angår bolig avgjøres alene av boligseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonen gir én stemme.

Saker som kun angår næring avgjøres alene av næringsseksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameierbrøk.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

- i) 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.
- j) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.
- k) 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- l) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- m) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere
- n) innføring av vedtektsbestemmelse om annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt. 11.

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

Næringsseksjonene kan ikke stemme mot forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold.

Boligseksjonene kan ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonene, herunder åpningstider innenfor lovens rammer.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 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.

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.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av inntil fem medlemmer. Det kan velges 2-4 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Minst ett styremedlem bør velges fra næringsseksjonene. I alle fall skal næringsseksjonene eller boligseksjonene hver for seg være representert i styret med en observatør med tale- og forslagsrett.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

8 BRUKEN AV EIENDOMMEN

8.1 Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtektene. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtektene bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere

8.2 Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset atkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter det nedenstående, og vedlegg til disse vedtekter.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig- og næringsseksjonene.

Arealene er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene med etasje, arealnummer og betegnelse for bruk (vedlegg 1). Beskrivelsen er ikke uttømmende og kan senere endres med samtykke fra den det gjelder.

I den grad det ikke er uttrykkelig beskrevet nedenfor eller i vedlegg 1 har boligseksjonene eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener boligseksjonene og næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som bare betjener næringsseksjonene.

Selv om det er tildelt eksklusiv bruksrett har bolig og næring adkomstrett til felles tekniske installasjoner for å kunne foreta nødvendig ettersyn og vedlikehold.

8.2.1 Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

8.2.2 Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene

8.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledninger, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8.4 Reklame og profilering

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade (område) innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.

Vinduer i næringsseksjonene skal ved overtakelse utformes slik at de ikke er til sjenanse for bygges fasade. Tomme næringsseksjoner må fremstå som bebodde.

8.5 Avfallsbrønner

Avfallsbrønner skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalene, skal håndteres separat.

9 DEN ENKELTE SAMEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte sameier som har bruksrett, jfr. pkt. 23.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak er undergitt sameiets felles ansvar.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles iht. pkt. 11.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk. For øvrig vises det til reglene om fordeling av fellesutgifter.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i samsvar med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

11 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, se pkt. 8. jfr. vedlegg 1, skal fordeles på de sameierne som har bruksretten. Der hvor to eller flere seksjoner deler bruksrett skal kostnad fordeles etter innbyrdes sameierbrøk

Kostnader forbundet med parkeringsplasser (med medfølgende port, kjøre- og adkomstareal) og tekniske anlegg (branngardiner) tilknyttet parkeringsarealet i P-kjeller jfr. vedlegg 1, fordeles mellom seksjonene som har bruksrett, jfr. pkt. 23, med en lik andel for hver plass.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, administrasjonskostnader og forretningsførerhonorar fordeles med lik andel pr seksjon.

Sameiet har rett til å kreve panterett i bruksenheten (seksjonen) for felleskostnader som ikke omfattes av den panteretten som følger av loven (legalpanteretten).

Vedlikehold av eventuelle tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader) samt bygningstekniske konstruksjoner.

Hvis styret bestemmer det, eventuelt etter offentlig pålegg, at det skal gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold eller slike tiltak alene bæres av de nevnte grupper av seksjonseiere. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon etc.

12 BETALING AV FELLESUTGIFTER

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelsene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnadene som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fellesutgifter ved forfall er mislighold.

13 ANSVAR FOR EGEN BRUKSENHET

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

14 OMBYGGING OG ENDRING AV EGEN BRUKSENHET

Den enkelte sameier kan foreta ombygging av egen bruksenhet med mindre det svekker bygningen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det og godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

15 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Sameierne må selv tegne forsikring for ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av bygges fellesforsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner må dekkes av den enkelte seksjonseier.

16 REGISTRERING AV SAMEIERE

Overgang av eiendomsrett og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering. I forbindelse med utleie skal eget skjema for utleie benyttes.

17 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre uten forutgående skriftlig advarsel, kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

18 INHABILITET

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i pkt. 1 og pkt. 21 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder, såfremt endringen ikke er nødvendig i forbindelse med særskilt behov for HC-plass for seksjonseier.

20 LADEPLASSER FOR EL-BILER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Eierseksjonslovens § 25.

21 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

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

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Eierseksjonslovens § 26.

22 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.

23 PARKERINGSPLASSER OG BODER

Sameiets parkeringsplasser i parkeringskjeller plan - 1 er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett, jfr. pkt. 1. Parkeringsplassene og bodene er tildelt egne nummer angitt med henholdsvis betegnelsen P for parkeringsplass og B for bod i vedlagte bruks- og vedlikeholdsplan.

Bruksrett til p-plass skal følge boligseksjonen ved salg. Bruksrett til p-plass kan ikke selges internt i sameiet eller ut av sameiet. P-Plass og boder i Saga Senter kan kun selges eller overføres til andre boligseksjonseiere og gjelder kun for de som har flere enn 1 p-plass og mer enn en bod. Det skal følge med 1 p-plass og en bod pr. leilighet.

Utleie av parkeringsplass er tillatt for utleie til beboere i eierseksjonssameiet Saga Senter, samt deler av Saga byen (Saga Terrasse 1 og 2 og Saga Atrium) Viser til detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), Saga Atrium (planid: 335)"

Den eksklusive bruksrettene til parkeringsplasser og boder er fordelt som følger:

Leilighet nr.	Seksjon nr.	P-plass nr.	Bod nr.
F-201	S41/T41	001	001
F-202	S39/T39	002	002
F-203	S40/T40		003
F-301	S44	004	004
F-302	S42	005	005
F-303	S43	006	006
F-401	S47	007	007
F-402	S45	008	008
E-202	S48/T48	009	009
E-203	S49/T49	010	010
E-302	S51	036	036
E-303	S52	012	012
E-401	S56	013	013
E-402	S54	014	014
E-403	S55	015	015
D-202	S57/T57	003	016
D-203	S58/T58	094,095,096	094
D-302	S60	017	017
D-303	S61	018	018
D-402	S63	019	019
D-403	S64	020	020
L-201	S07/T07	021	021
L-202	S08/T08	022	022
L-203	S09/T09	023	023
L-204	S10/T10	024	024
L-301	S17	025	025
L-302	S18	026	026
L-304	S20	127,128	127
L-401	S27	125,126	125
L-402	S28	027	027

L-404	S30	028	028
L-501	S36	029	029
L-502	S37	030	030
L-503	S38	HC 087	087
K-201	S04/T04	031	031
K-202	S05/T05	032	032
K-401	S24	033	033
K-402	S25	034	034
K-403	S26	035	035
K-501	S33	HC 011	011
K-502	S34	037	037
K-503	S35	038	038
J-201	S01t01	HC 088	088
J-202	S02/T02	039	039
J-301	S11	040	040
J-303	S13	041	041
J-401	S21	109,110	109
J-402	S22	042	042
J-403	S23	043	043
J-501 + J-502	S31	044,045	044,045
J-503	S32	046	046
A-301	S86/T86	047	047
A-303	S85/T85	048	048
A-402	S87	049	049
A-403	S88	050	050
A-502	S90	051	051
A-503	S91	052	052
B-301	S77/T77	053	053
B-303	S76/T76	115,116, 16	115,16
B-401	S80	054	054
B-402	S78	055	055
B-403	S79	056	056
B-501	S83	059	059
B-502	S81	113	113
B-503	S82	060	060
C-303	S67/T67	061	061
C-302	S66/T66	063	063
C-301	S68/T68	062	062
C-403	S70	064	064
C-501	S74	065	065
C-502	S72	066	066
C-503	S73	073	073
G-301	S93	057.058	057
G-302	S94	068	068

G-303	S95	069	069
G-401	S102	070	070
G402	S103	071	071
G-403	S104	072	072
G-503	S112	067	067
L-403	S29	074	074
C-402	S69	075	075
F-403	S46	076	076
K-301	S14	077	077
A-401	S89	078	078
A-501	S92	079	079
C401	S71	080	080
D-201	S59	081	081
D-301	S62	082	082
D-401	S65	083	083
J-203	S03	084	084
K-203	S06/T06	085	085
J-302	S12	086	086
K-302	S15	089	089
K-303	S16	090	090
L-303	S19	091	091
A-302	S84/T84	092	092
B-302	S75/T75	093	093
E-201	S50/T50	099	099
E-301	S53	100	100
G-501 + G-502	S111	97 og 98	97 og 98
I-503	S118	101	101
H-301	S96/T96	102	102
H-302	S97/T97	103	103
H-303	S98/T98	104	104
H-401	S105	105	105
H-402	S106	106	106
H-403	S107	117,118	117
H-501	S113	107	107
H-502	S114	108	108
H-503	S115	119	119
I-301	S99/T99	120	120
I-302	S100/T100	121	121
I-303	S101	122	122
I-401	S108	123	123
I-402	S109	124	124
I-403	S110	129	129
I-501	S116	111,112	111
I-502	S117	130	130

VEDLEGG 1 –

Bruks- og vedlikeholdsplan med etasje, nr, betegnelse for bruk og bruksrettshaver

1. Utomhus

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til utvendige søppelbrønner for bolig, benker, lekeplasser, gangbro, grøntarealer, utvendig trappeløp og adkomstarealer opp til utomhusarealer og utomhusarealer plan 3 vest og plan 2 øst mellom langhus og punkthus.

Øvrige arealer utomhus er fellesarealer for bolig og næring.

2. Parkeringsplasser og boder

Følgende seksjoner med bruksrett til parkeringsplass og evt. bod har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr.	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
-1	1	Parkering og boder boliger	Bolig, jfr. pkt. 23
-1	2	Parkering næring	N119-123.

3. Parkeringskjeller øvrig

Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
-1 Øst-Vest	3	Kjørebane øst-vest bolig	Bolig
-1 Øst	4	Kjørebane, rampe, port øst felles	Bolig og næring
-1 Vest	5	Kjørebane vest bolig	Bolig
(adkomstrett for N119, N120, N121) til teknisk rom vest			
-1 Øst	6	Sykkelparkering	Bolig
-1 Vest	7	Teknisk rom vest	N119, N120, N121
-1 Øst	8	Teknisk rom øst	N122
-1 Vest	9	Sluse og heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
-1 Vest	10	Sluse og heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
-1 Øst	11	Heis nr 3 Øst	N122
-1 Øst	12	Sluse, trappeløp til og med Plan 1 Øst	Bolig og N122

4. Plan 1

Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
Plan 1 Vest	1	Trappeløp og gang	N119, N120, N121
Plan 1 Vest	2	Trappeløp bolig	Bolig
Plan 1 Vest	3	Heis nr. 1 Vest	N119, N120, N121
Plan 1 Vest	4	Heis nr. 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
Plan 1 Vest	5	Trappeløp – adkomst	N119 og N121
Plan 1 Vest	6	Port – varelevering	N119 og N121
Plan 1 Vest	7	Heis nr. 4 Vest	N119
Plan 1 Vest	8	Varemottak – miljøstasjon	N119 og N121
Plan 1 Vest	9	Teknisk, el-tavle, trafo	Bolig og næring
Plan 1 Øst	1	Heis nr. 3 Øst	N122

5. Plan 2

Følgende seksjoner har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

Etasje	Nr	Bruksbetegnelse	Bruksrettshaver
Plan 2 Vest	1	Trappeløp/ gang	N119, N120, N121
Plan 2 Vest	2	Heis nr 1 Vest	N119, N120, N121
Plan 2 Vest	3	Heis nr 2 Vest	Bolig, N119, N120, N121
Plan 2 Vest	4	Vindfang – entré	N119 og N120

Vedlegg 2:

Kostnadsfordelingsnøkler bolig – næring – garasje

Fordelingsnøkler:	Avd Bolig SNR 1-118	Avd Næring SNR 119-122	Avd N2 SNR 123	Avd Garasje	SUM NEVNER
BRØK ALLE	7639	6500	1255		15394
LIKEDELT	118	4	1		123
GARASJE	130	64			194
NÆRING		6500			6500
NÆRING + N2		6500	1255		7755
BOLIG + NÆRING	7639	6500			14139
HEIS	78,38 %	21,62 %			100,00 %
VENTILASJON	33,33 %	66,67 %			100,00 %
STRØM					
Målernr: 81008530	100 %				
Målernr: 81008532	23,70 %	46,35 %	8,95 %	21 %	100 %
FORDELINGSNØKKEL FASTE VAKTMESTERTJENESTER SAGA SENTER BRØK	BO- seksjon 1-118 7639 BOLIG 70,34 %	NÆ- seksjon 119-122 6500 NÆRING 18,23 %	N2 - seksjon 123 1255 NÆRING2 3,52 %	Objekt 30000-serie GARASJE 7,91 %	Nevner alle 15394 100,00 %

ORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSAMEIET SAGA SENTER

Revidert juni 2021

1. BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. FELLESAREALER

Alle fellesområder som heiser, trappeoppganger, felles parkeringskjeller m/boder og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv.

Søppel skal til enhver tid sorteres etter ØRAS sitt reglement. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel iht. ØRAS sitt reglement for avfallssortering, enten i fellesområder eller søppelskur, kan fjernes for seksjonseiers regning.

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

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantennener, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag. Dersom styret gir samtykke til slik montering skal dette foretas av kvalifisert personell.

Det er ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det er heller ikke tillatt å montere objekter eller innretninger over eller på utsiden av gelender/rekkverk. Blomsterkasser montert på innsiden av gelender/rekkverk tillates såfremt monteringen ikke medfører brudd på øvrige ordensregler eller retningslinjer.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong eller fellesområdet for øvrig. (unntatt er to fastmontert kullgriller som står plassert i Sagaparken). Gass- og elektrisk grill er tillatt.

Det er ikke tillatt å vaske motorvogn, motorsykkel, sykkel og lignende i parkeringskjeller. Brannslanger skal kun benyttes til brannslukking.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler. Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

3. BODER I KJELLER

Beboerne og de som gis adgang plikter å holde orden i egne boder. Boder skal holdes låst, selv om de er tomme.

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.

4. INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

5. DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt. Hund som ved hjelp ved handicap kan unntas etter legeerklæring.

Søknad sendes styret.

Hvis hundehold er godkjent av styret, skal hund ikke luftes på sameiets fellesarealer.

6. NATTERO M.M

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero i bygningene/uteområder på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.23:00 og kl.08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret 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.

7. PARKERING M.V.

For å ivareta krav til brannsikkerhet, rømningsveier og generell orden er det ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassene i garasjekjeller.

Bil- og motorsykkelskjøring på eiendommen er ikke tillatt. Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i garasjekjeller. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.

8. NAVNELAPPER PÅ RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Postkasser og ringeklokker skal ha navnelapper. Disse skal være ensartet og i samsvar med krav fastsatt av styret.

Styret ordner med navnelapper når det mottar melding om eierskifte eller skjema for utleie av leilighet. Utleier har ansvaret for at skjema for utleie blir fylt ut og levert til styret. Skjema ligger på sameiets hjemmeside, men kan også fås ved henvendelse til styret.

9. DUGNAD

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

10. UTFYLLENDE ORDENSREGLER

Som ordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

11. OVERTREDELSE AV ORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at ordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til, eller har annen tilknytning til, leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

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