



JESSHEIM ØST

Dampsaga allé 16

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Dampsaga Allé 16!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE
Kr 3 590 000,-	Eierseksjon
OMKOSTNINGER	EIEFORM
104 340,-	Eierseksjon
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM
3 694 340,-	2
FELLESKOSTNADER	ETASJE
3 320,- pr. mnd	2
FELLESFORMUE	BYGGEÅR
16 652,-	2013
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
56/64 kvm	- Ikke angitt

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Moderne 3-roms leil. på 56 m² i 2. etg. | Vestvendt balkong på 13 m² | Garasjeplass m/EL og bod i kjeller | Fjernvarme

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Dampsaga allé 16.

En pen og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet fra 2013, beliggende i 2. etasje. Boligen har en god planløsning og en stor, vestvendt balkong. Her bor du sentralt på Jessheim med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, Jessheim Storsenter og togstasjonen – alt innen få minutters gange. Området byr også på gode turmuligheter, skoler, barnehager og idrettsanlegg.

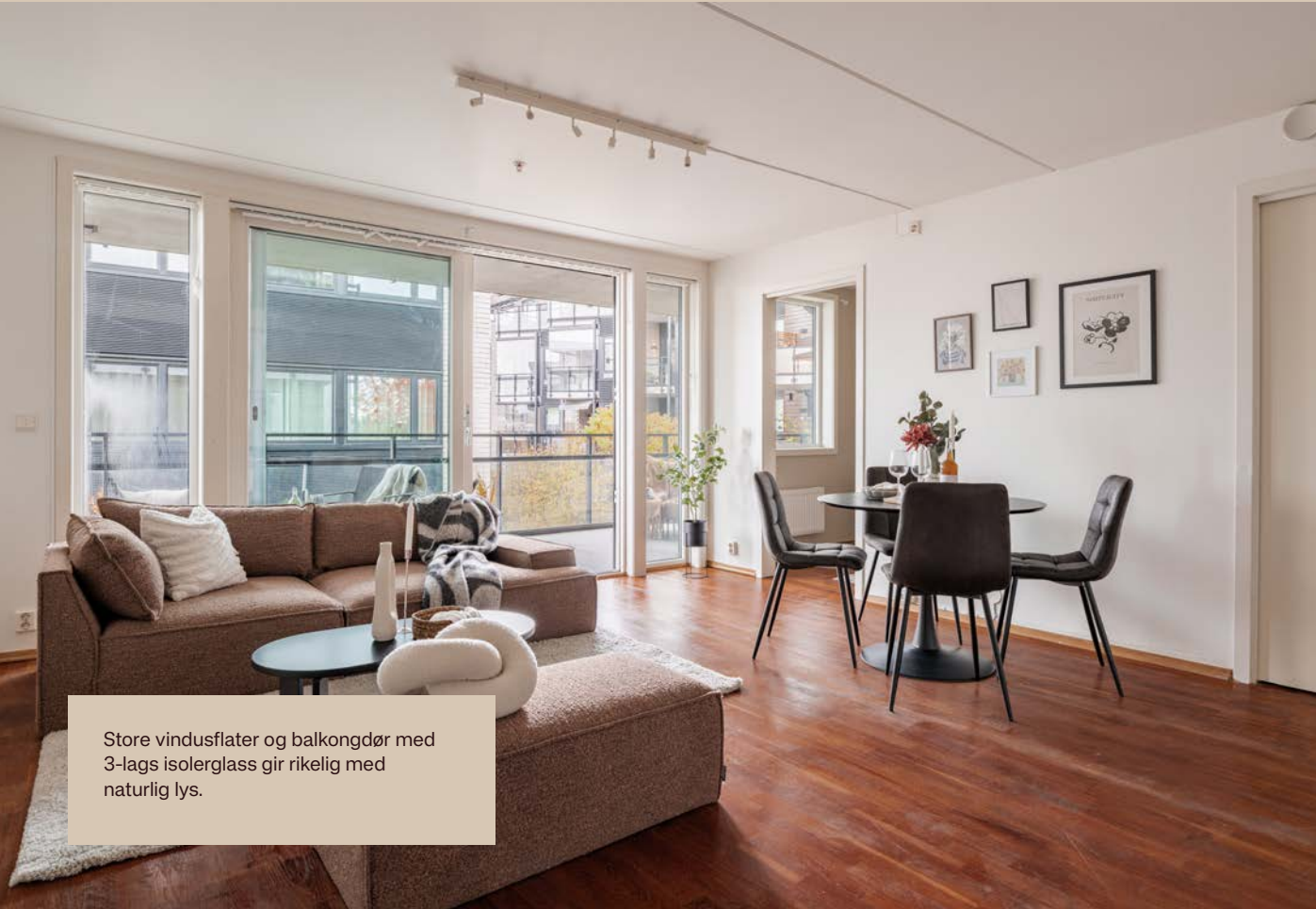
- Verdt å merke seg:
- Areal effektiv planløsning med to soverom.
 - Parkettbelagt gulv
 - Vestvendt balkong på 13 m².
 - Garasjeplass og en bod på 8 m² i kjeller.
 - Balansert ventilasjon og gulvvarme på badet.
 - Sentral beliggenhet med kort vei til alt Jessheim har å by på.
 - Byggeår 2013 med moderne standard.



Fra stuen er det direkte udgang til en
romslig, vestvendt balkong på 13 m².



Det sentrale allrommet gir fleksible møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass.



Store vindusflater og balkongdør med 3-lags isolerglass gir rikelig med naturlig lys.



Balkongen på 13 m² gir god plass til utemøbler og beplantning.



Den vestvendte balkongen har gode lysforhold på ettermiddagen.



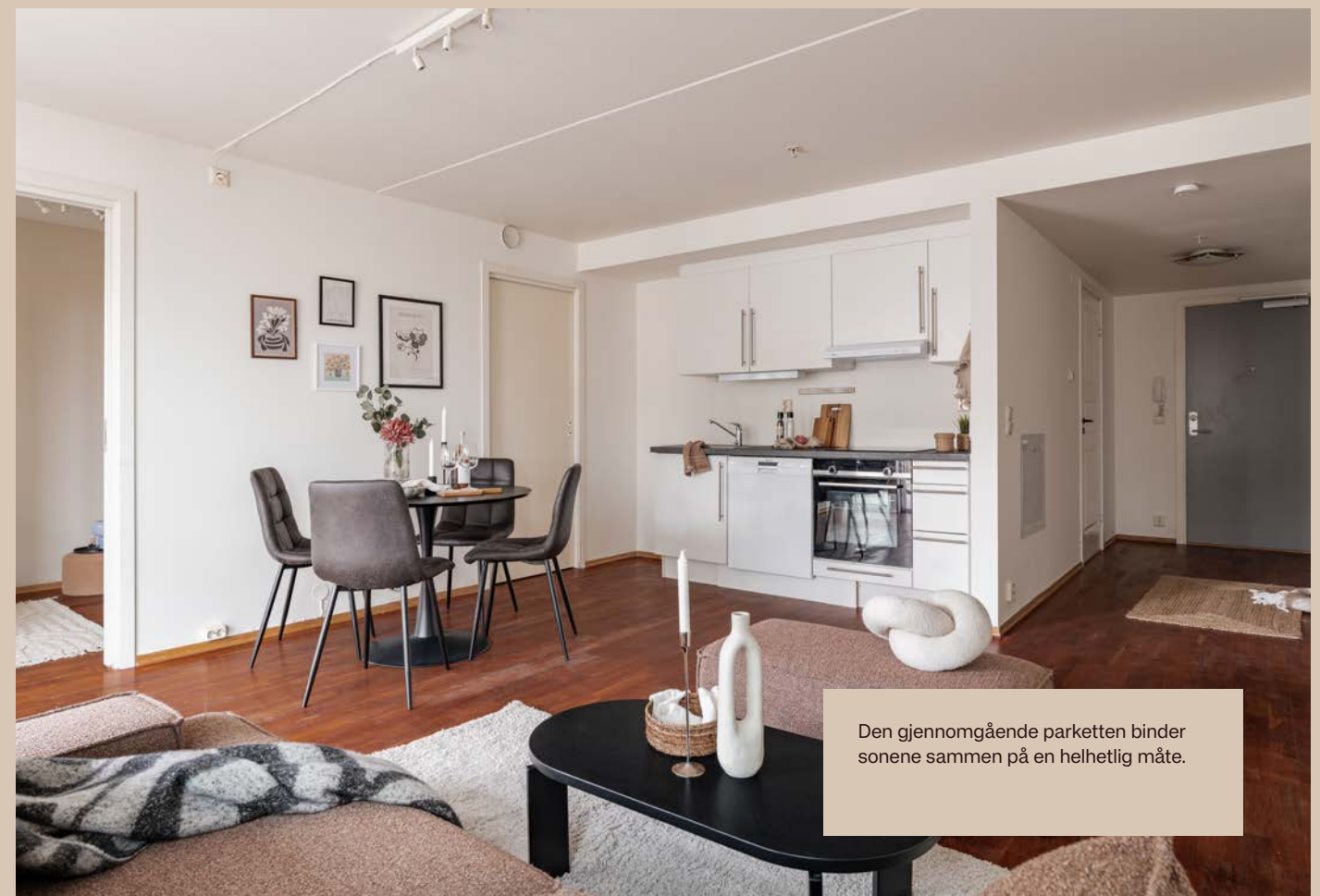
Her kan man nyte rolige stunder utendørs.



Fra leiligheten er det kort vei til Allergot ungdomsskole, kun 6 minutters gange unna.



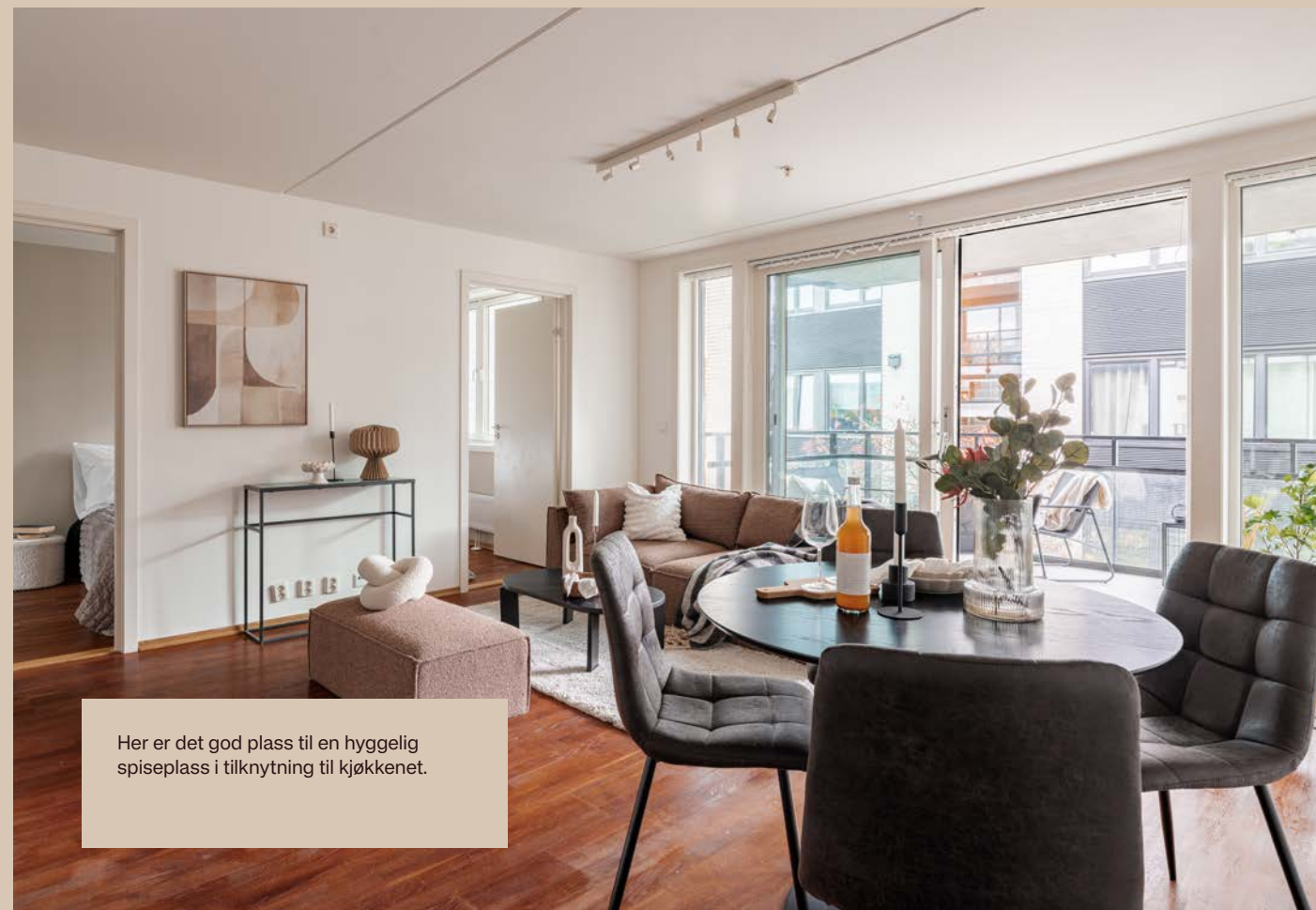
Glassrekkverk sørger for en åpen følelse og godt utsyn.



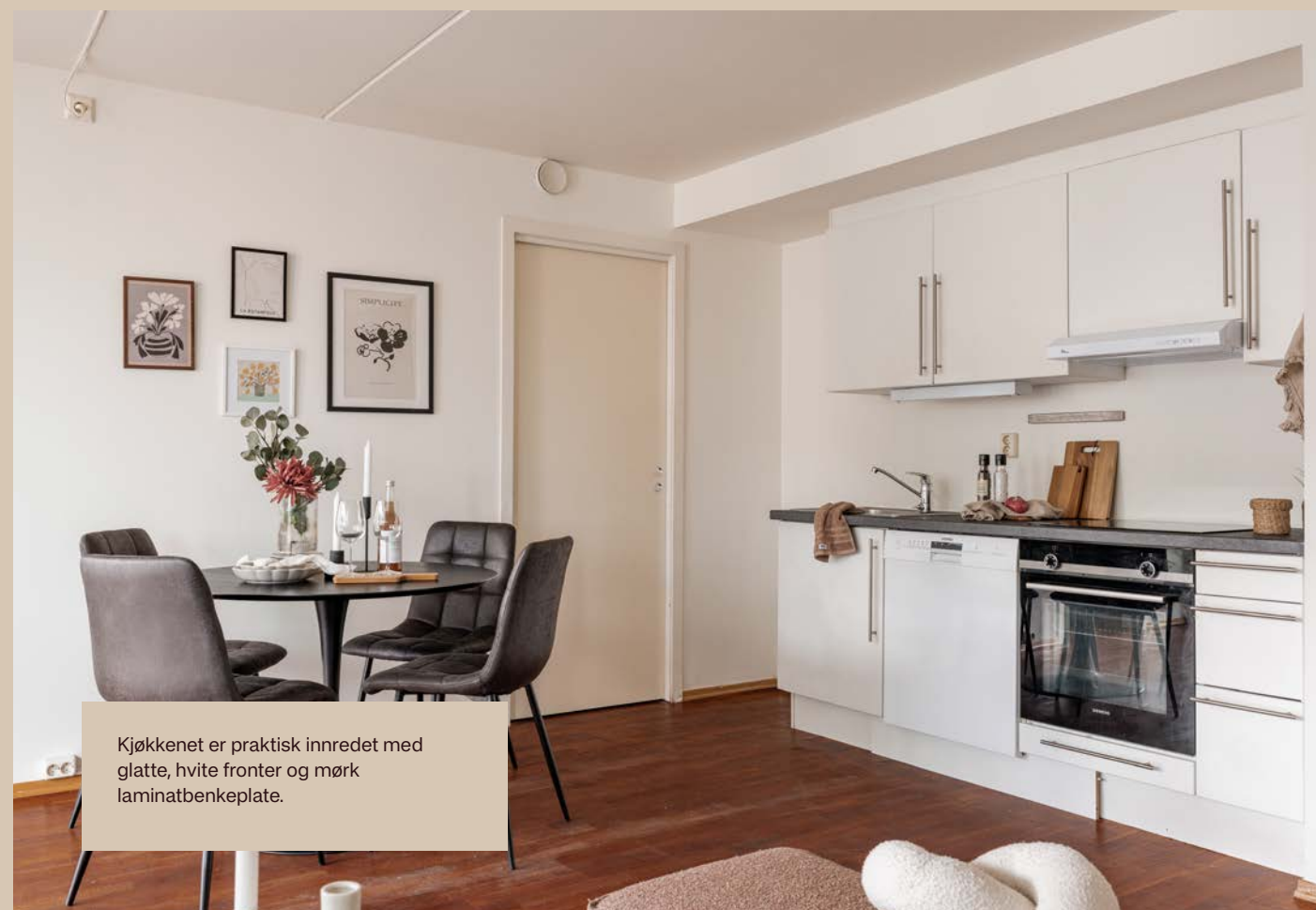
Den gjennomgående parketten binder sonene sammen på en helhetlig måte.



Stuen har en takhøyde på 2,4 meter, som bidrar til en god romfølelse.



Her er det god plass til en hyggelig spise plass i tilknytning til kjøkkenet.



Kjøkkenet er praktisk innredet med glatte, hvite fronter og mørk laminatbenkeplate.



Den åpne løsningen gir god plass til en spise plass i tilknytning til kjøkkenet.



Innredningen har en kombinasjon av frittstående og integrerte hvitevarer.

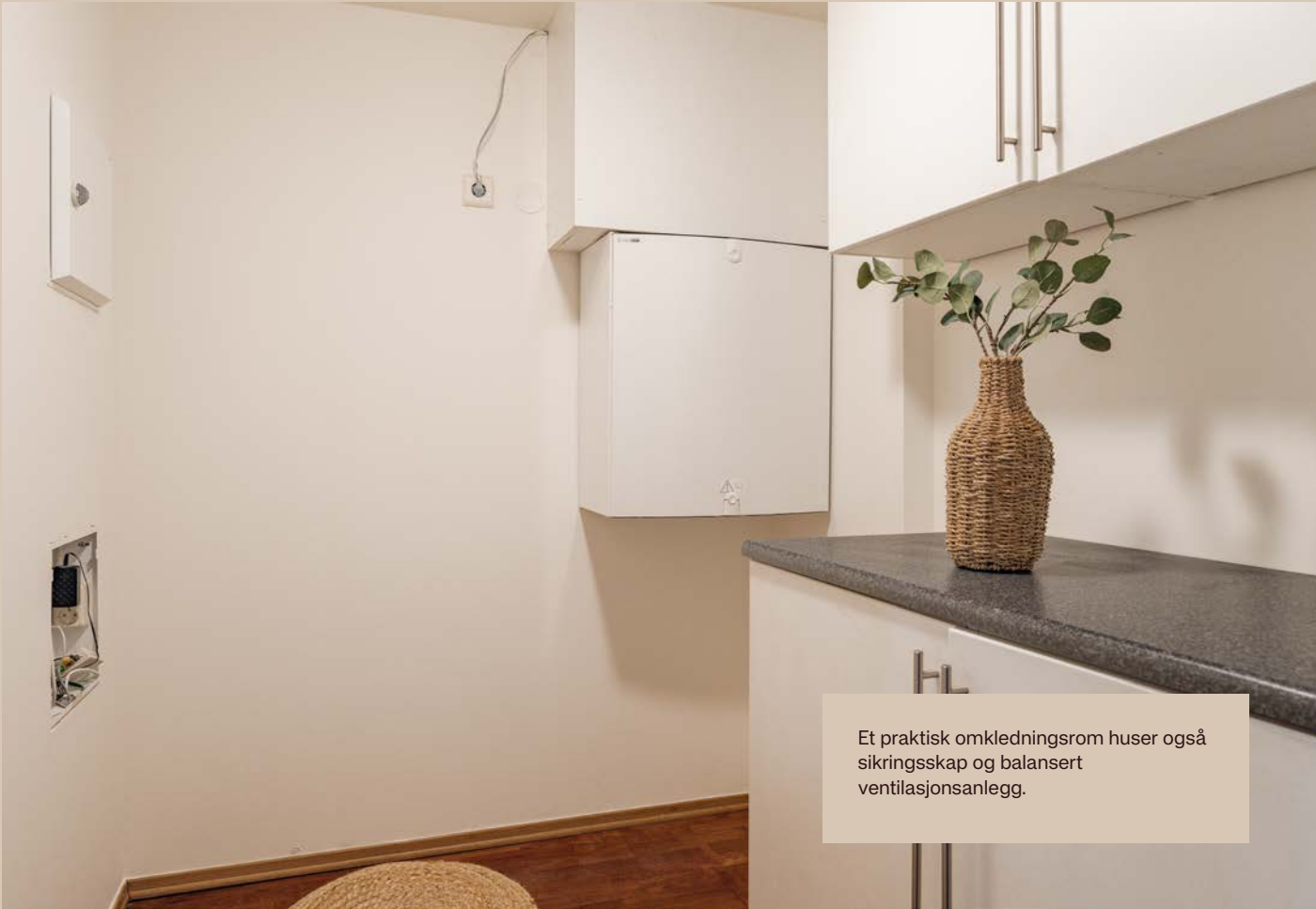




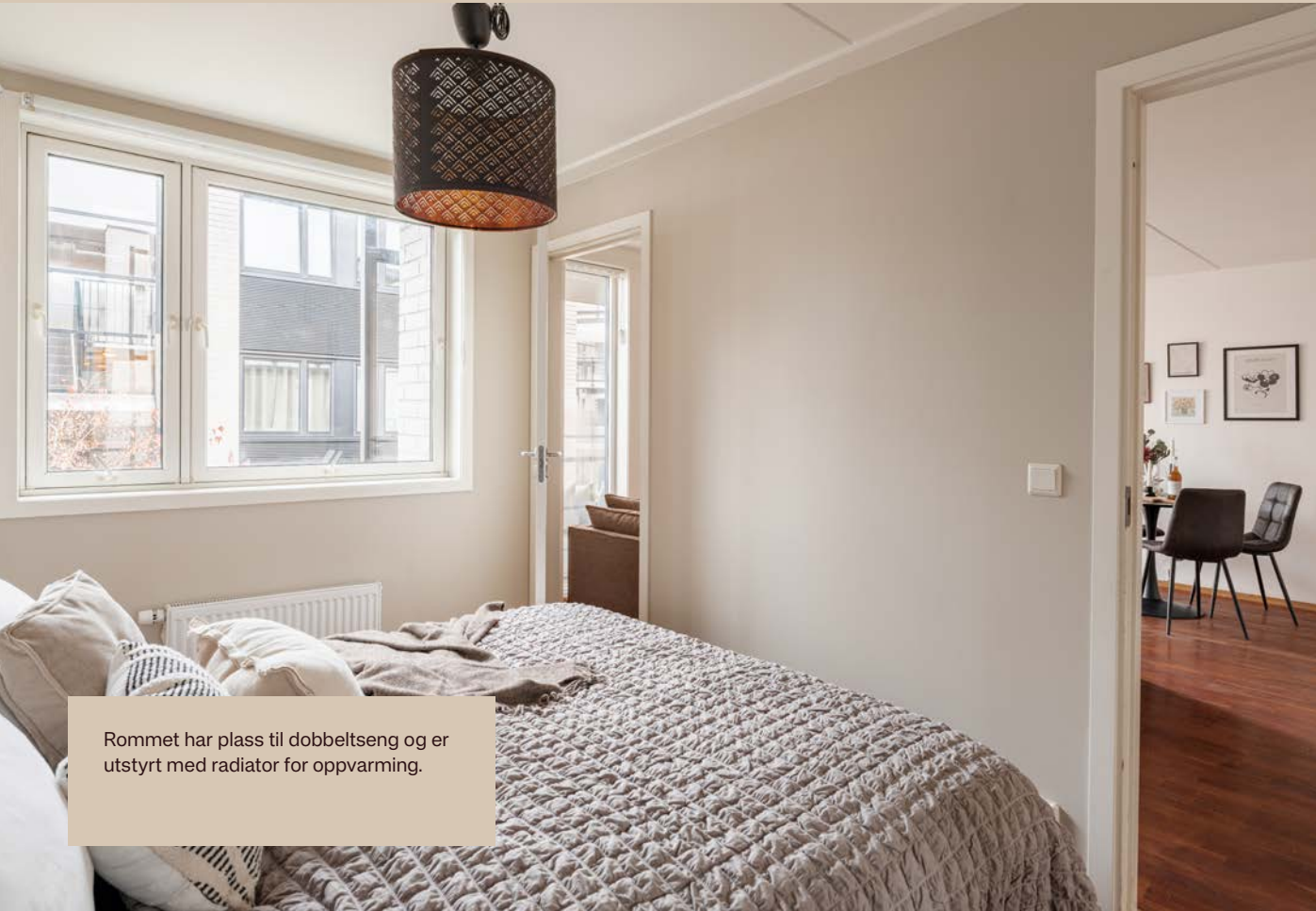
Hovedsoverommet har en stor
garderobeløsning med speilfronter.



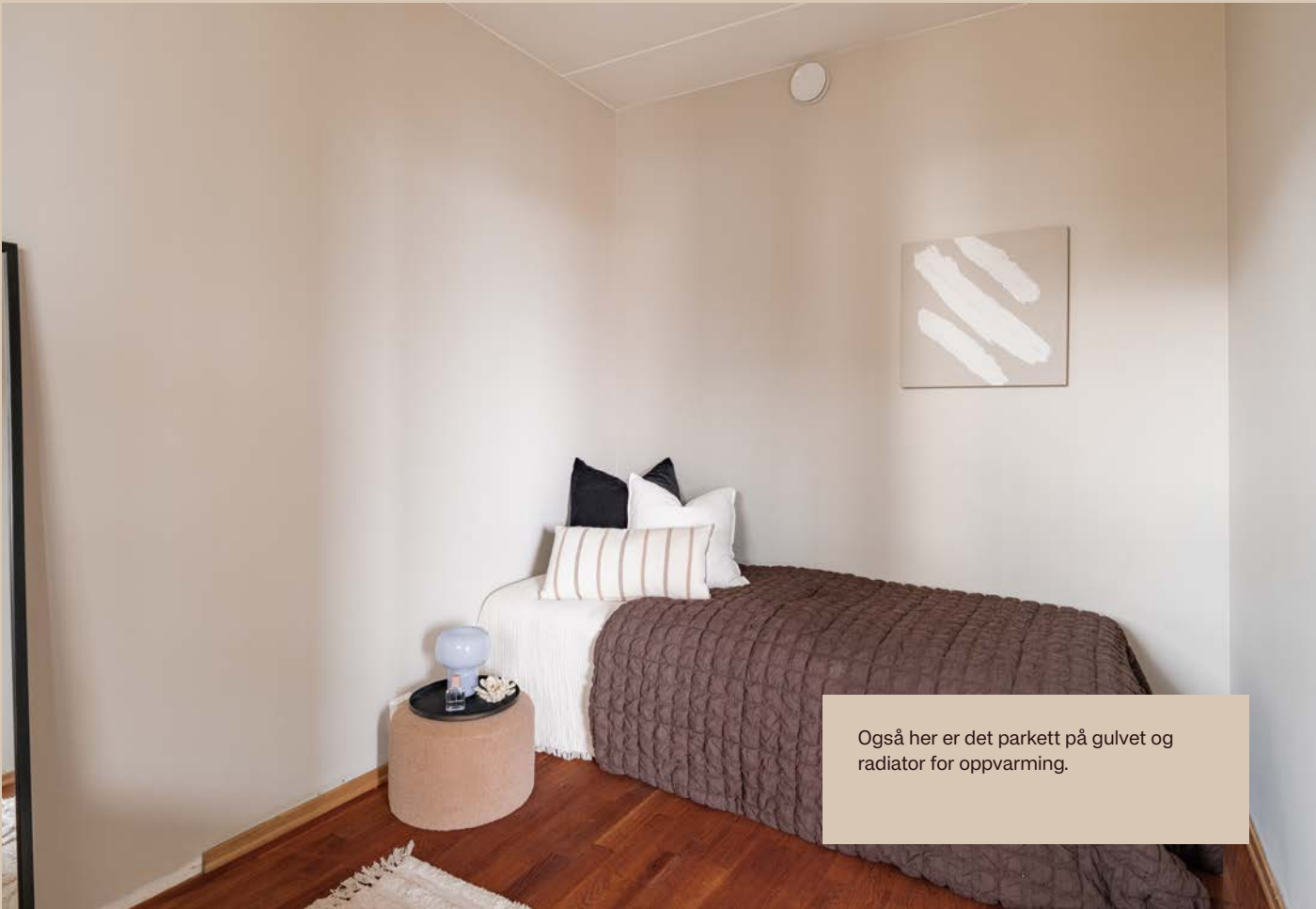
Garderobeskapet gir rikelig med oppbevaringsplass.



Et praktisk omkleddingsrom huser også sikringsskap og balansert ventilasjonsanlegg.



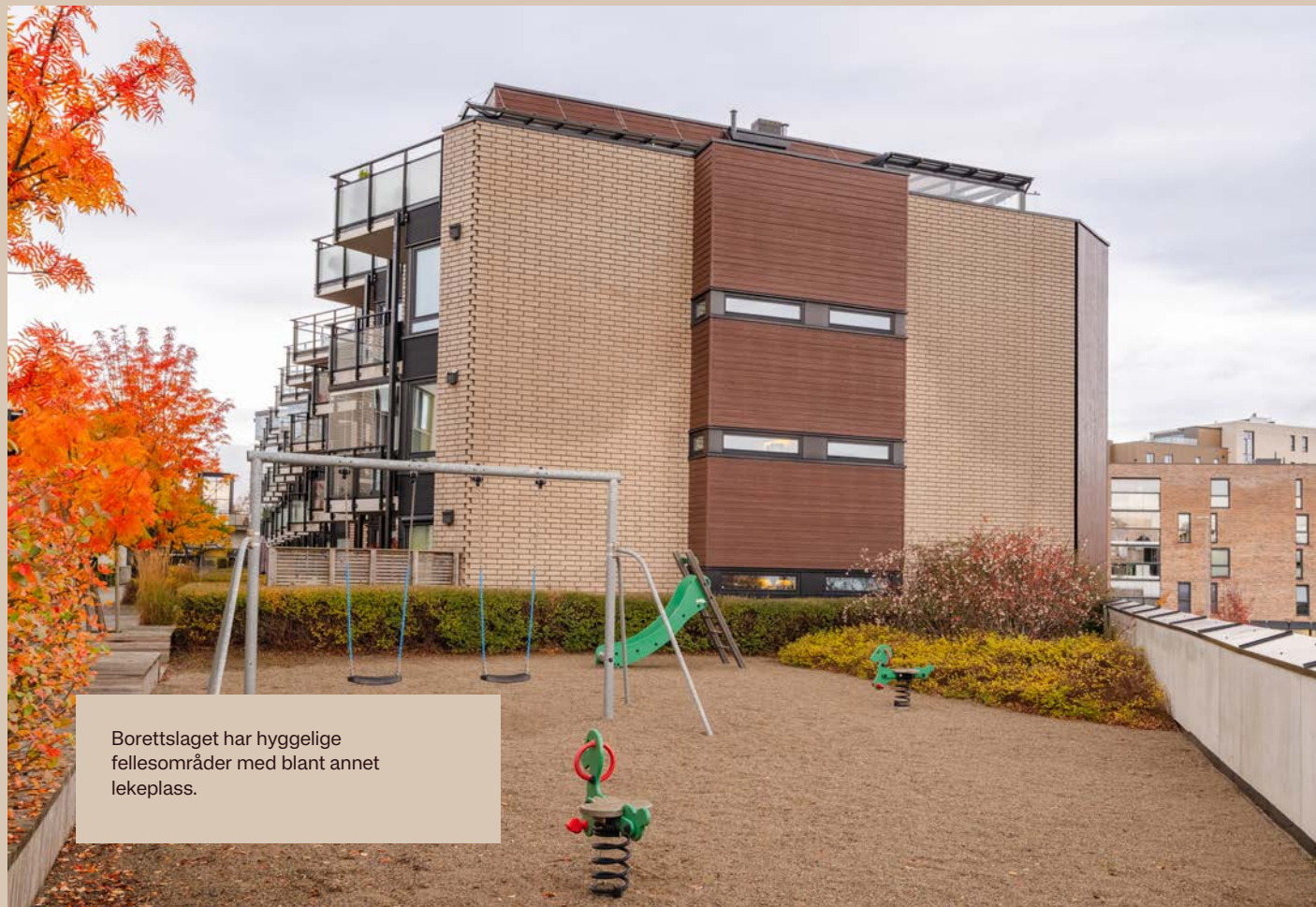
Rommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med radiator for oppvarming.



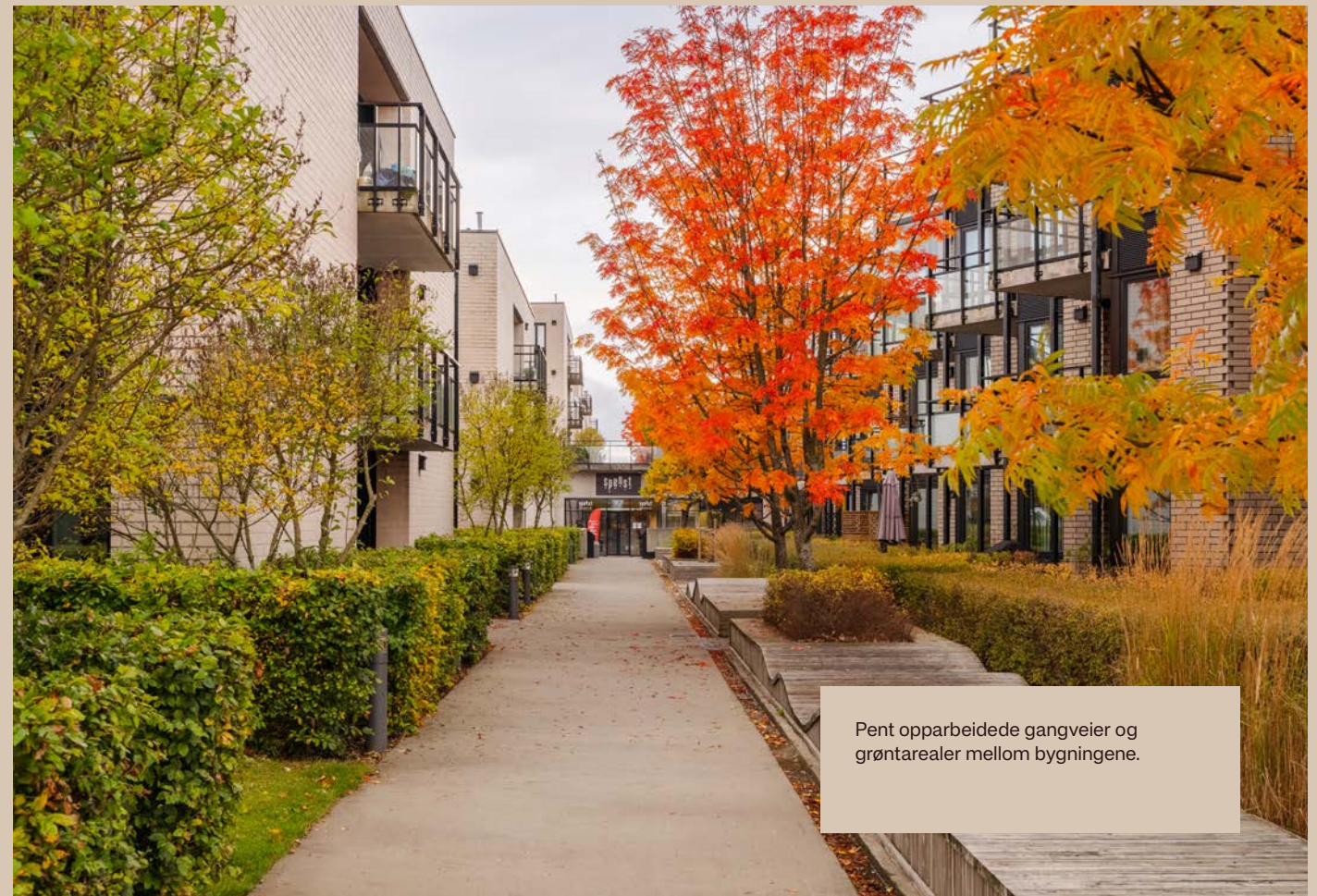
Også her er det parkett på gulvet og radiator for oppvarming.



Det medfølger en parkeringsplass på 12 m² og en bod på 8 m² i kjelleren.



Borettslaget har hyggelige fellesområder med blant annet lekeplass.



Pent opparbeidede gangveier og grøntarealer mellom bygningene.



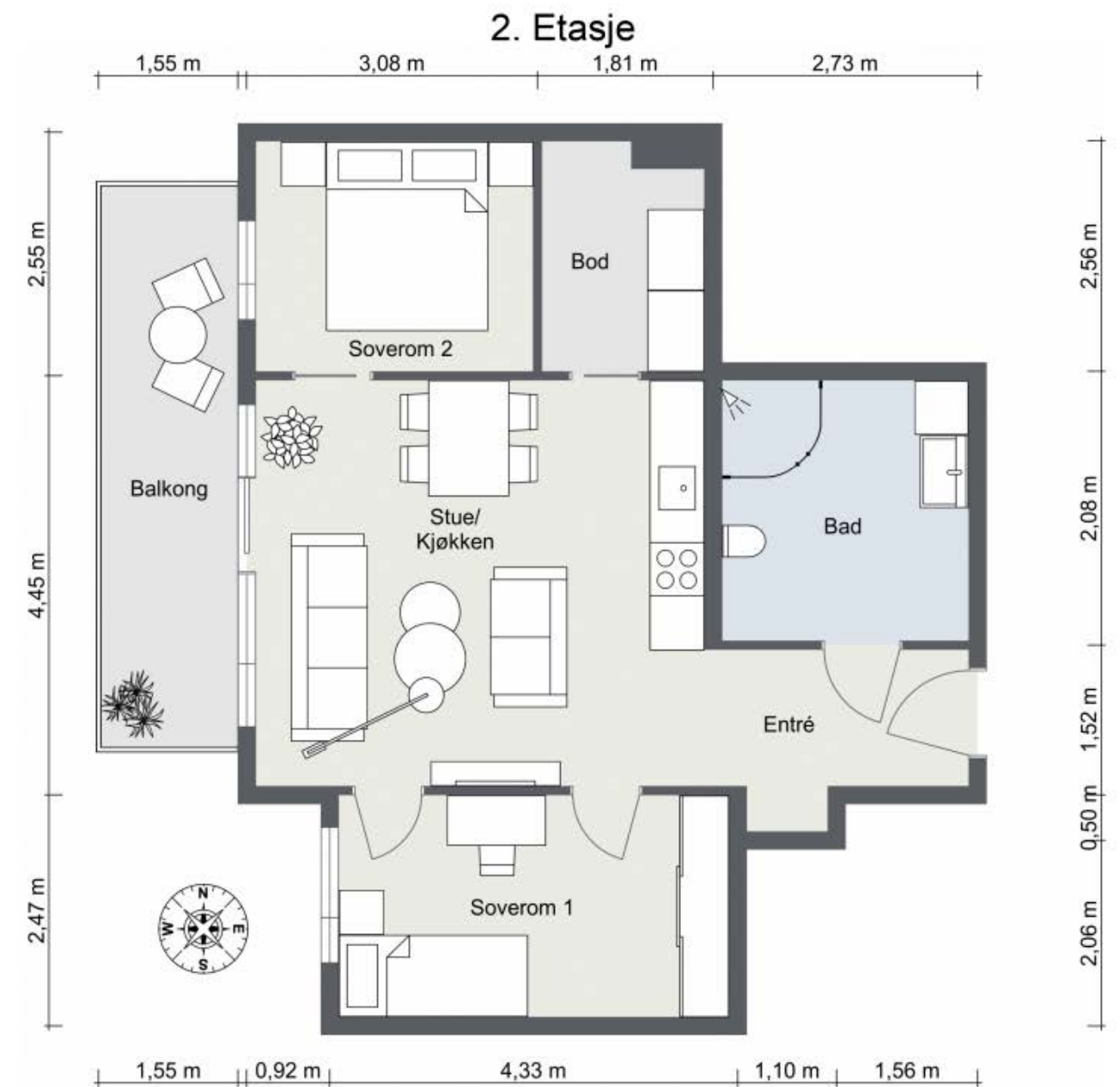
Området er sentralt, men har også fine grøntområder.



Jessheim sentrum med alle sine fasiliteter er kun en kort spasertur unna.

Plantegning

Dampsaga alle 16, Jessheim.



DAMPSAGA ALLÉ 16

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

89 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

104 340,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 694 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6250

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 694 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 320,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer

og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader brøk: 1 425,-

Felleskostnader lik pr seksjon: 250,-

Ventilasjonsfilter: 62,-

Kabel-TV: 439,-

Fjernvarme: 969,-

Garasje: 175,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet.

Kommunale avgifter

Kr 10 370(2025)

Informasjon: Kommunale avgifter er beregnet til 10 370,- for 2025.

Kostnaden fordeles over 4 terminer (kvartalsvis fakturering). Kommunale avgifter beregnes etter faktisk forbruk og kommunens satser til enhver tid. Avgiftenene justeres vanligvis minimum i tråd med KPI hvert år.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke inkl. i felleskostnader.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 652 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 893 683(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 3 574 732(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet midt i Jessheim sentrum, Ullensaker kommune, med kort gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt kultur- og aktivitetstilbud. Jessheim kulturhus byr på konserter, teater, revyer, kunstutstillinger og har hele tre kinosaler.

Det er kort vei til lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, treningssenter og tennisanlegg. Ved Jessheim stadion ligger moderne Jessheim is- og flerbrukshall (åpnet i 2014), som blant annet rommer håndballbaner, innebandybaner, volleyballbaner, løpebaner og styrkerom. Her tilbys også skøyter, curling og kjelkehockey.

For friluftsjinteresserte byr området på flotte muligheter hele året. Det finnes lysløype, merkede turstier og markastue med servering i vintersesongen, med populære startpunkter fra bl.a. Allergot ungdomsskole, Teigen skytebane og Fladbyseter. Kun én kilometer fra sentrum ligger Nordbytjernet, et av Ullensakers flotteste rekreasjonsområder, med strender, badeplasser, volleyballbaner, brygger og fiskemuligheter. Herfra går det også tur- og skiløyper mot Vestmoen, Olaløkka på Sand og Ringbanen på Gardermoen.

Servicetilbud
Rett utenfor boligen finner du både Coop Extra og Europris, mens Jessheim Storsenter – med hele 145 butikker og serveringssteder – ligger bare noen

minutters gange unna. Senteret er Øvre Romerikes største motehus, med alt fra kjedebutikker til spennende nisjebutikker. I tillegg er Lillestrøm, Strømmen, Lørenskog og Oslo lett tilgjengelig både med bil og kollektivtransport.

Kommunikasjon
Bussforbindelser finnes kun ca. 160 meter fra boligen (Martin J. Halvorsens veg), og Jessheim togstasjon ligger ca. 500 meter unna. Med tog eller bil når du Oslo lufthavn på ca. 11 minutter, Lillestrøm på 23 minutter, Strømmen på 26 minutter og Oslo S på omtrent 37 minutter.

Skole og barnehage
Fra eiendommen er det gangavstand til Skogmo barneskole og Allergot ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i området, samt et godt tilbud av både kommunale og private barnehager.

Parkering

Det medfølger bruksrett til parkeringsplass og bod nr. 100 i lukket garasjeanlegg.

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)"

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å

klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 9162.6 m²

Sameiets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 06.01.2016. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger og dagens planløsning samstemmer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 06.01.2016.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, to soverom, omkleddningsrom/teknisk rom, bad, kjøkken og stue.

Balkong på 13 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 8 m² og parkeringsplass i kjeller på 12 m².

Areal

BRA - i: 56 m²
BRA - e: 8 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 64 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 8 m² Kjellerbod
2. etasje
BRA-i: 56 m² Soverom x2, Omkleddningsrom/Teknisk rom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
13 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

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

Standard

Entré:

Rommet gir et ryddig første inntrykk med parkett på gulv, malte gipsvegger og glatte innerdører. Her er også rørfordelingsskapet og hovedstoppekranen plassert.

Stue og kjøkken:

Fra entréen åpner leiligheten seg mot en lys og sosial sone hvor stue og kjøkken er i åpen løsning. Takhøyden er målt til 2,4 meter, noe som bidrar til en god romfølelse. Kjøkkenet er innredet med en hvit, glatt kjøkkeninnredning og en mørk laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum. Hvitevarene består av en kombinasjon av integrerte og frittstående enheter. Ventilasjonen sikres via et mekanisk balansert avtrekk. Stuen har god plass til både sittegruppe og spisebord, og de gjennomgående overflatene med parkett på gulv og malte vegger skaper et helhetlig uttrykk. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, vestvendt balkong.

Balkong:

Balkongen på 13 m² er vestvendt og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen. Arealet gir gode møbleringsmuligheter.

To soverom:

Leiligheten inneholder to soverom med gjennomgående materialvalg som parkett på gulv og malte gipsvegger. Begge rommene er utstyrt med radiator for oppvarming. Hovedsoverommet er innredet med et garderobeskap for effektiv oppbevaring.

Bad:

Badet er tidløst utformet med mørke 10x10 gulvfliser med gulvvarme og hvite 20x20 veggfliser. Himlingen har integrerte downlights. Rommet er utstyrt med et vegghengt toalett med innebygd sisterne, servant med ettgreps blandebatteri og underskap, speil, samt innfellbare dusjvegger med ettgreps dusjbatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Servantskapet har en bemerket fuktskade i bunnplaten, et forhold av estetisk karakter.

Omkledningsrom/teknisk rom:

Et praktisk innvendig rom som kombinerer funksjoner for oppbevaring og tekniske installasjoner. Rommet har parkett på gulv og er utstyrt med hvit innredning. Her er leilighetens ventilasjonsanlegg og sikringsskap med automatsikringer plassert.

Innvendige overflater:

Gulv: Gjennomgående parkett i alle oppholdsrom. Gulv på bad har mørke 10x10 fliser med gulvvarme. Vegger: Hovedsakelig malte gipsplater. Vegger på bad har hvite 20x20 fliser. Himling: Malte himlinger i alle rom. Himling på bad har integrerte downlights. Det er registrert bruksmerker på enkelte dørkarmer, og en gulvlist mangler på et soverom.

Lagringsmuligheter:

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 8 m² i byggets kjeller, merket med nummer 100. Internt i leiligheten er det et garderobeskap på det ene soverommet, samt oppbevaringsplass i innredningen på omklekningsrommet/teknisk rom.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Det er mulighet for lading pa parkeringsplassen. Montert lade boks ved bod der.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre

arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.10.2025.

Bygning: Leilighetsbygg fra 2013. Leilighetene er oppført i stål, betong eller i en kombinasjon av disse materialer. Etasjeskillere er av betongdekke. Garasjeanlegg er utført i betong.

Tak: Tak tekkes med membraner tilegnet formålet.

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2013.

Dører: Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2013. Hvite, glatte innerdører.

Balkong/terrasse: Vestvendt balkong på 13 m².

VVS-installasjoner: Vannledninger av plast med rørfordelingsskap i entre. Avløpsrør av plast. Hovedstoppekran er plassert i entre. Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Ventilasjon: Mekanisk balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i omklekningsrom/teknisk rom. Kjøkkenet har mekanisk balansert avtrekk. Badet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Tekniske detaljer: Oppvarming med radiatorer på soverommene og gulvvarme på badet.

Utebod: Utebod i kjeller merket 100 på 8 m².

Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i omklekningsrom/teknisk rom. Anlegget har automatsikringer og er av skjult type.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de

siste 5 år

- Nei

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, stikkkontakter, 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, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Bad - Sanitærutstyr | Innredning litt fukt-skadet i bunn.
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

- Overflater | Det er bruksmerker på flere dørkarmer, •
Gulvlist på soverom mangler,

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Dampsaga allé 16, 2053 JESSHEIM

Gnr. 135, bnr. 885, snr. 53, ideell andel 1/1
i Ullensaker kommune.

Selger

Netaj Singh Gill Nagra

Sameie

Eierseksjonssameiet Saga Senter

Organisasjonsnummer: 912339386

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.

Forretningsfører: Vekst Økonomi AS

Sameiets forsikringsselskap: KLP

Polisenummer fellesforsikring: 14470520

Husdyr: Dyrehold er ikke tillatt

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 179 857,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer på soverommene og elektrisk gulvvarme på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til blant annet bolig (reguleringsplan for Dampsaga sør, Jessheim). For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2013/445854-1/200 04.06.2013 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/15394

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget

av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf.

eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i

salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere

enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av

avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbyte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 19 120,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 79 720,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre

samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsanvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

16.10.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

DAMPSAGA ALLÉ 16

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250041	
Selger 1 navn	
Netaj Singh Gill Nagra	
Gateadresse	
Dampsaga allé 16	
Poststed	Postnr
JESSHEIM	2053
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: NSGN

Document reference: 02250041

2

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

Svar

Nei

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er mulighet for lading på parkeringsplassen. Montert lade boks ved bod dør

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250041

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 02250041

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250041

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Netaj singh gill Nagra	efbdc04e4c25328aeb608836eacdac6e2f8400eb	09.10.2025 18:45:26 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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/developper>

Document reference: 02250041

Nabolagsprofil

Dampsaga allé 16 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dampsaga allé	3 min
Linje 436, 437, 438, 440, 450	0.2 km
Jessheim stasjon	4 min
Buss, tog	0.4 km
Jessheim stasjon	5 min
Linje R13, R13x	0.4 km
Oslo Gardermoen	11 min

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.)	11 min
490 elever, 21 klasser	0.9 km
Døli skole (1-7 kl.)	14 min
401 elever, 20 klasser	1.2 km
Skogmo skole (1-7 kl.)	18 min
381 elever, 20 klasser	1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
323 elever, 13 klasser	0.5 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
318 elever, 15 klasser	1.4 km
Jessheim videregående skole	15 min
1150 elever, 63 klasser	1.2 km
Hoppensprett vgs Jessheim	19 min

Ladepunkt for el-bil

Jessheim Storsenter - Skovly P-hus p...	8 min
Bohus Jessheim	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

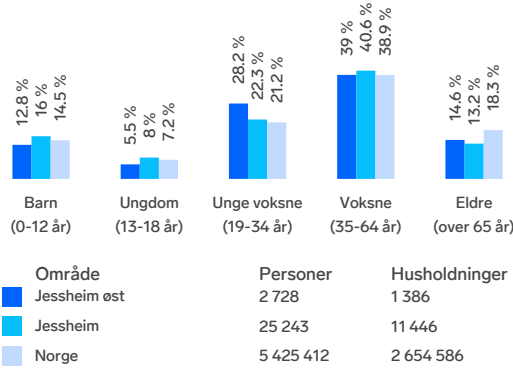
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Verkensveien barnehage (0-5 år)	12 min
50 barn	1 km
Jessheim barnehage (0-5 år)	13 min
69 barn	1.1 km
Døli barnehage (0-5 år)	14 min
52 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter	2 min
PostNord	0.2 km
Meny Jessheim	6 min
PostNord	0.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



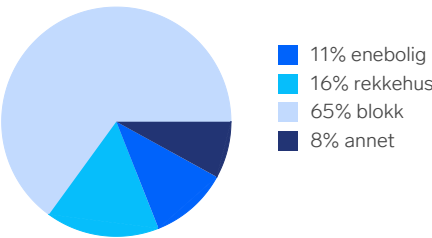
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

Allergot ungdomsskole	5 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km
Jessheim skole	12 min
Aktivitetshall, ballspill	1 km
Spent Jessheim	2 min
Fresh Fitness Jessheim	11 min

Boligmasse



«Kort vei til alle fasiliteter»

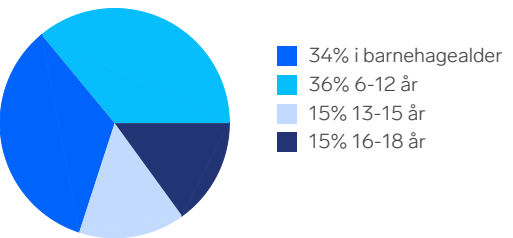
Sitat fra en lokalkjent



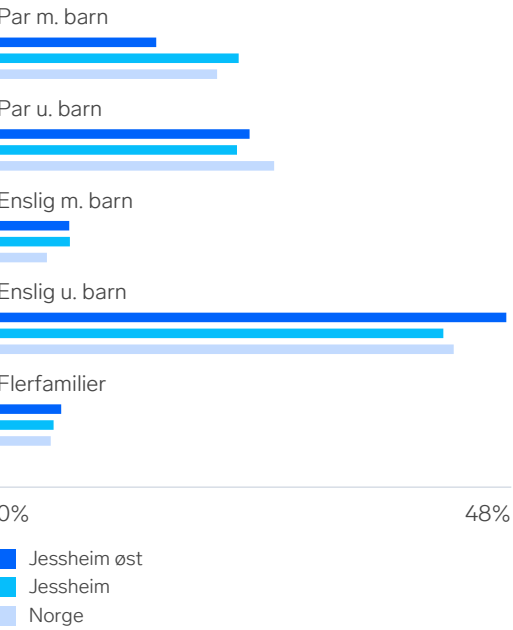
Varer/Tjenester

Jessheim Storsenter	6 min
Vitusapotek Gotaasgården Jessheim	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

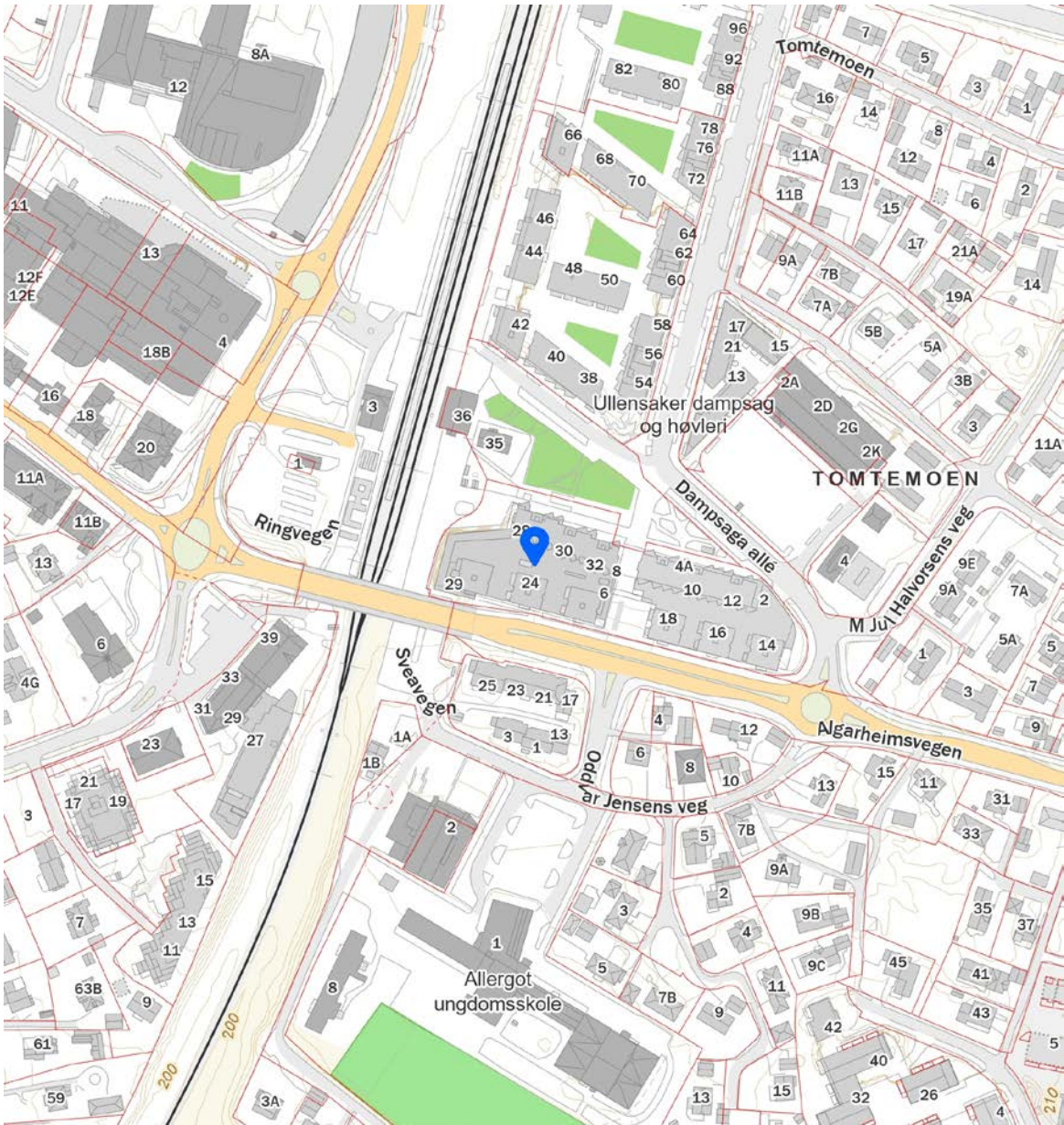
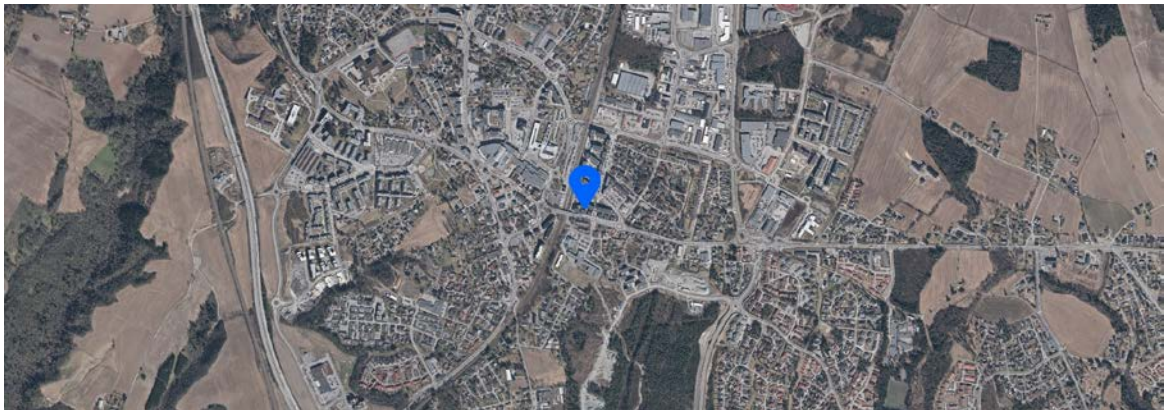


Sivilstand

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



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



FINN 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

Dampsaga allé 16, 2053 JESSHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår:2013

BRA: 64m2
BRA-i: 56 m2
BRA-e: 8 m2



Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 135 BNR: 885 Snr: 53

Tore Haugstulen
Din-takst AS

th@din-takst.no
90418516

Dampsaga allé 16,
2053 JESSHEIM

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 etasjeskiller 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

Bygningsdeler med TG2

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

07.010.2025

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 utfør 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 byggteknisk 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://eiendommen.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, Omkledningsrom/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 byggt teknisk 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 tolleransekrav.	
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.	

6.12 Ildsted/Skorstein

6.13 Kjøkken



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

6.14 Lovlighet

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 godkjennelse 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 brannslukkingsutstyr 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 karmer, 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, branntilløp 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 ventilering	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 sisterne 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, frisiktlinjer 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 trafiksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Tilgjengelighet

- 2.06 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelseshemmede 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 tomta 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.
Gjerde/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 bestemmelsen 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 aksene 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 utnytting eller flere enn 200 boenheter innenfor felt BFK2, skal en framtidig regulert passasje for kryssning 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/ALLMENNUTTIGE 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.

* * * * *



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

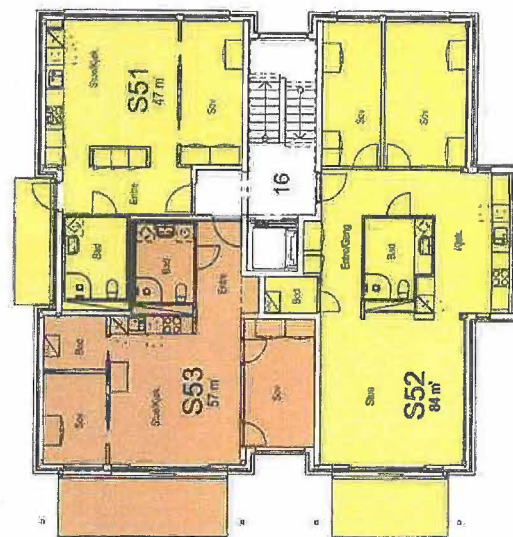
Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
direkte telefonnr: 66108271

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

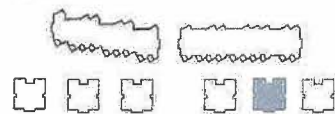
Kopi:
tiltakshaver
andre med klageinteresse

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
--	---	---	---	------------------------	---

Post adresseres til Ullensaker kommune - ikke til enkeltpersoner



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.

Postadresse
Dampsaga Allé 20
2053 Jessheim

Internett
post@saga-senter.no

Organisasjonsnummer
912339386

Eierseksjonssameiet Saga Senter. Oppdatert mars 2021

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 bredbåndhastighet 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 pulverbrannslukkingsapparatet 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.

Postadresse
Dampsaga Allé 20
2053 Jessheim

Internett
post@saga-senter.no

Organisasjonsnummer
912339386

Eierseksjonssameiet Saga Senter. Oppdatert mars 2021

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

Postadresse
Dampsaga Allé 20
2053 Jessheim

Internett
post@saga-senter.no

Organisasjonsnummer
912339386

Pliktig skjema for utleie av leilighet i Saga Senter

Dampsaga Allè nr : _____

Seksjons nummer : _____

Eventuelt H-nr: _____

Utleier :

Event. utleiemegler:

Navn : _____

Navn : _____

Adresse : _____

Adresse: _____

Telefon : _____

Telefon: _____

Epost : _____

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

1	NAVN OG OMFANG	1
2	FORMÅL	2
3	RETTLIG 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 seksjonseiernes 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 karmner.

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 insekter 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordeelingen 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 husstandsmedlemmenes 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	S09T09	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	BO- seksjon 1-118	NÆ- seksjon 119-122	N2- seksjon 123	Objekt 30000-serie	Nevner alle
BRØK	7639	6500	1255		15394
	BOLIG	NÆRING	NÆRING2	GARASJE	
	70,34 %	18,23 %	3,52 %	7,91 %	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 gårdssrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Det er ikke tillatt å anbringe skilt, automater, lykter, parabolantenner, 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.

Emera eiendomsmegling

Vekst Økonomi AS

Vår ref: 02250041
Oslo, 14.10.2025

Megleropplysninger på Dampsaga allé 16 - gnr. 135, bnr. 885, snr. 53 (Ideell andel 1/1) i Ullensaker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Netaj Singh Gill Nagra

Adresse
Finstadlia 43, 1475 Jessheim

Fødselsdato
22.07.1994

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
	Obad Dyre	905 80295	obad.dyre@gmail.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
	135	885	53	Ullensaker
Sameiets org.nr:	912 399 986		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
	KLP 14470520			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
			100	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger eiendommen			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	
			Beløp kr	

Emera No2 AS
Org.nr: 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 Oslo
Besøksadresse: Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 Oslo

Tlf: 22 95 22 22
oslo.ost@emera.no

Emera eiendomsmegling

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr 4.497.098,-		Kr 16.658,-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.320,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
	1. i hver mnd. løpende drift, felleskostnader, fjernvarme, garasje plass				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		459,-	Seksjonens renteutgifter kr:		0,-
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		6.250,-			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
		0,-			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
		0,-			

Avtaler

Vaktmester / Renhold / Grøntanlegg / Brøyting

Driftsansvarlig, Ragnar Lundvold går regelmessige runder og påser at ting fungerer og er i orden. Han plukker søppel, skifter lyspærer, lysstoffrør og gjør små reparasjoner. Eierseksjonssameiet hadde første halvår av 2024 avtale med TGS Renhold As, men inngikk ny avtale med Riktig Renhold As siste halvår 2024 angående renhold av alle fellesarealer, trapper og heiser. TGS Renhold As utførte rengjøring og vask av garasjene. Ullensaker bygdeservice hadde ansvar for vintervedlikehold, brøyting og vårrengjøring, men høsten 2024 inngikk vi ny avtale med Akershus maskinsenter As (Amsas). Nordby maskin As har hatt ansvar for vedlikehold av grøntanlegget vårt.

Parkering

Alle seksjoner har egne p-plasser i avlåst beboerparkering. Sameiet har i tillegg 5 gjesteparkeringsplasser på enden av Jaktia butikken – (rett ved trappene), som kan benyttes i maks tre sammenhengende døgn. Vi har ikke lenger noen avtale med Apcoa, men styret følger opp og ser til at plassene ikke misbrukes.

Nøkler/navneskilt

Ekstra nøkler kan bestilles via styreleder. Nøkkelnummer, mottaker og fakturaadresse må sendes inn ved bestilling. Det er kun eier av seksjon som kan bestille ekstra nøkler. Navneskilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret, pr telefon eller e-post.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. I tillegg til den som fulgte med leiligheten, er det i ettertid, delt ut optisk brannvarsler til alle leilighetene. HMS (Helse, miljø og sikkerhet) Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakeres helse og sikkerhet.

Energimerking

Ved salg av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har inngått en kollektiv avtale med Telia på leveranse av bredbånd og TV signaler. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller www.telia.no/kundeservice/

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 948 794	4 789 309	4 985 394	5 054 646
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 948 794	4 789 309	4 985 394	5 054 646

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	237 005	291 847	252 989	252 989
Styrehonorar	3	228 900	212 000	228 900	228 900
Revisjonshonorar	4	16 188	12 563	15 000	20 000
Forretningsførerhonorar		65 496	60 000	70 000	70 000
Konsulenthonorar	6	2 888	5 933	10 000	5 000
Drift og vedlikehold	7	1 477 842	1 162 519	1 580 000	1 735 000
Forsikringer		284 863	253 572	285 000	312 300
Strøm		726 485	996 133	777 000	740 000
Fjernvarme		129 676	140 129	150 000	130 000
Kabel-/TV-anlegg	8	581 582	555 090	582 000	596 700
Andre driftskostnader	9	1 146 137	1 004 096	1 068 900	903 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		4 897 062	4 693 882	5 019 789	4 994 789

DRIFTSRESULTAT		51 732	95 427	-34 395	59 857
-----------------------	--	---------------	---------------	----------------	---------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	123 852	94 917	98 000	120 000
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		123 852	94 917	98 000	120 000

ÅRSRESULTAT	14	175 584	190 344	63 605	179 857
--------------------	----	----------------	----------------	---------------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital	14	175 584	190 344		

EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel møterom Dampsaga Alle 60	11	154 006	154 006
SUM ANLEGGSMIDLER		154 006	154 006
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		76 142	26 783
Kortsiktige fordringer	12	305 249	237 655
Energiavregning	13	9 469	536 854
Innestående midler i banker		4 553 546	4 234 904
SUM OMLØPSMIDLER		4 944 406	5 036 196
SUM EIENDELER		5 098 412	5 190 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	4 497 098	4 321 515
SUM EGENKAPITAL	14	4 497 098	4 321 515
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		201 140	86 823
Leverandørgjeld		369 422	745 305
Skyldig til offentlige myndigheter	15	8 003	10 694
Annen kortsiktig gjeld	16	22 749	25 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		601 314	868 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 098 412	5 190 202

Jessheim, 22.april 2025
Styret i Eierseksjonssameiet Saga Senter

Obed Dyre
styrets leder

Eli Grønvold
styremedlem

John Kennet Rustad
styremedlem

Nicklas Wathne
styremedlem

Liv Randi Høydahl Ohme
styremedlem

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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 skattetrekkskonto i DnB. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Bundne midler er kr 7.542,-

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig fordelt etter brøk	2 154 198
Felleskostnader bolig fordelt likt pr seksjon	354 000
Kabel-TV	621 624
Ventilasjonsfilter bolig	87 792
Felleskostnader næring fordelt etter brøk	1 014 000
Felleskostnader næring fordelt likt pr seksjon	12 000
Felleskostnader næring 2 fordelt etter brøk	195 780
Felleskostnader næring 2 fordelt likt pr seksjon	3 000
Garasje	506 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 948 794

NOTE: 3

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 228.900,-.

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16.188,-.

NOTE: 5

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	159 500
Påløpte feriepenger	19 938
Arbeidsgiveravgift	54 756
Annen personalkostnad	2 811
SUM PERSONALKOSTNADER	237 005

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca. 0,4 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Vekst Økonomi AS	Fordelingsregnskap mva - næringsseksj.	2 888
SUM KONSULENTHONORAR		2 888

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	634 675
Drift/vedlikehold VVS	13 763
Drift/vedlikehold elektro	37 119
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	272 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	214 892
Drift/vedlikehold brannsikring	94 418
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg **	142 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	67 902
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	1 477 842

** Herav innkjøp av filter kr 74.825,-

NOTE: 8

KABEL-/TV-ANLEGG

Telia Norge AS	01.01.2024 - 31.12.2024	581 582
		581 582

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annen kostnad lokaler		21 766
Driftsmaterialer		7 791
Lisens programvare - Styreweb		26 265
Systemkostnader - PO		29 248
TGS Servicepartner AS - mnd. renhold	01.01.24 - 31.10.24	541 160
Riktig Renhold AS - mnd. renhold	01.11.24 - 31.12.24	63 963
TGS Servicepartner AS - renhold garasje		38 006
Snømaking/strøing - Ullensaker Bygdeservice		390 598
Porto		462
Huseiernes Landsforbund		3 100
Bank- og kortgebyr		7 749
Sosialt rrangement beboere		8 620
Annen kostnad		7 409
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		1 146 137

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter DnB	10
Renter Totens Sparebank	123 727
Renter og gebyrer av for sent innbetalte felleskostnader	115
SUM FINANSINNTEKTER	123 852

NOTE: 11

ANDEL MØTEROM DAMPSAGA ALLE 60

JBU har bidratt med kr 500.000,- til oppgardering av tidligere renholdsrom i ST1 til et rom som kan benyttes til møterom mv. for alle sameiene i tilknytning til Sagabyen
Sameiene har innbetalt et fast innskudd på kr 700.000,- som er fordelt i samsvar med brøken nedenfor.

Eierseksjonssameiet Saga Senter	118	22,00 %	154 006
Saga Terrasse 1 sameie	217	29,97 %	209 784
Saga Terrasse 2 sameie	104	20,88 %	146 160
Saga Terrasse 3 sameie	182	27,15 %	190 050

Alle sameiene har ansvaret for betaling av felleskostander til drift/vedlikehold av møterommet. Fordelingsregnskap utarbeides av Saga Terrasse 1 Sameie og fordeles likt pr.sameie, da bruken av rommet forutsettes brukt tilnærmet likt av alle sameiene.

NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Brøytetjeneste 01.01.25 - 30.04.25	107 640
Forskuddsbetalt forsikringspremie 01.01.2025 - 28.02.2025	48 434
Forskuddsbetalt Kabel-TV avgift 01.01.2025 - 31.03.2025	149 176
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	305 249

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

Boligseksjoner	Skyldig 2019		143 826
Boligseksjoner	Til gode 2020		-286 692
Boligseksjoner	Skyldig 2021		333 039
Boligseksjoner	Skyldig 2022		346 915
Boligseksjoner	Til gode 2023		-234
Boligseksjoner	(Netto skyldig)	31.12.23	536 854
Boligseksjoner	Avregnet til gode 2024		-527 385
SUM FORDRING PÅ SEKSJONSEIERNE		31.12.24	9 469

NOTE: 14 OPPTJENT EGENKAPITAL	Årets		
	01.01.2024	resultat	31.12.2024
Opptjent egenkapital bolig	1 960 330	37 913	1 998 243
Opptjent egenkapital næring	2 110 175	8 150	2 118 325
Opptjent egenkapital næring 2	241 069	-1 780	239 289
Opptjent egenkapital garasje - boligdel	99 126	83 571	182 697
Opptjent egenkapital garasje - næringsdel	-89 185	47 730	-41 455
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	4 321 515	175 584	4 497 098

NOTE: 15 SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		
Forskuddstrekk		3 915
Skyldig arbeidsgiveravgift		4 088
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER		8 003

NOTE: 16 ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
Feriepenger		22 749
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		22 749

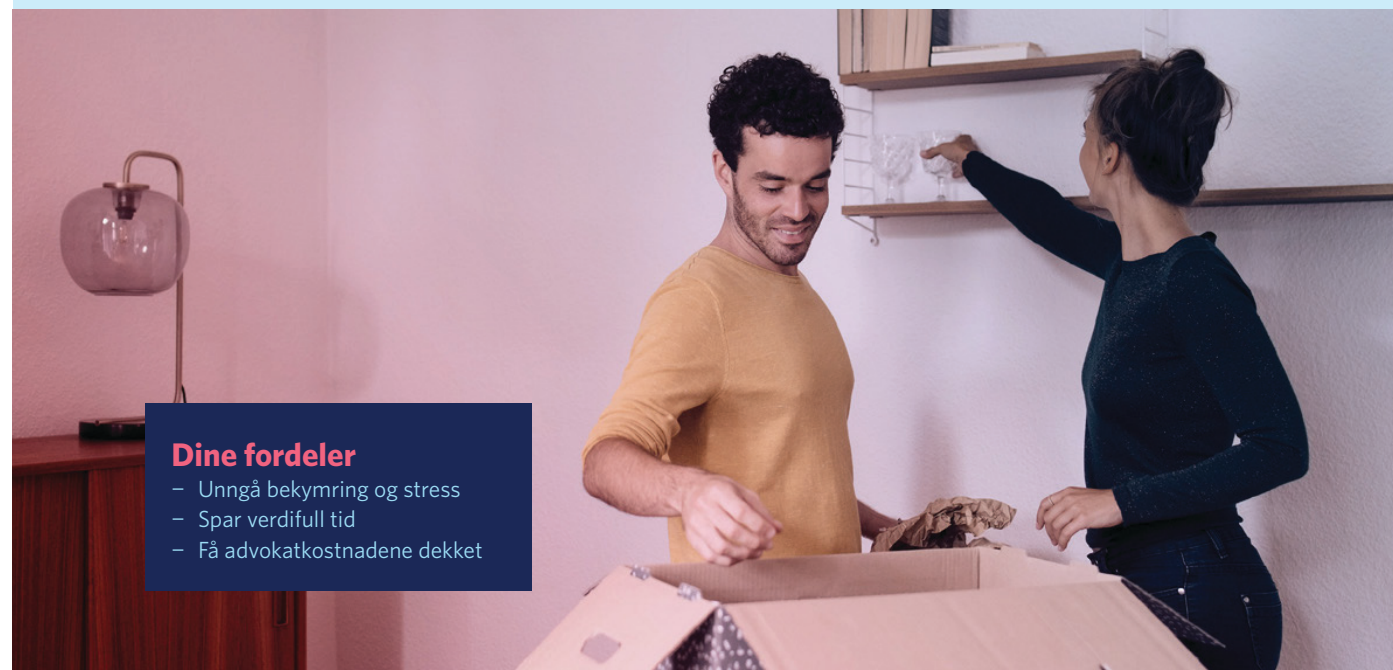
EIERSEKSJONSSAMEIET SAGA SENTER

BUDSJETT 2025 - PR AVDELING

	Bolig	Næring 1	Næring 2	Garasje Bolig	Garasje Næring	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	3 355 116	1 026 000	198 780	282 750	192 000	5 054 646
SUM DRIFTSINNTEKTER	3 355 116	1 026 000	198 780	282 750	192 000	5 054 646
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	140 489	94 244	18 256	0	0	252 989
Styrehonorar	219 595	7 444	1 861	0	0	228 900
Revisjonshonorar	19 187	650	163	0	0	20 000
Forretningsførerhonorar	67 155	2 276	569	0	0	70 000
Konsulenthonorar	0	5 000	0	0	0	5 000
Drift og vedlikehold	953 192	572 901	108 907	65 000	35 000	1 735 000
Forsikringer	154 973	131 867	25 460	0	0	312 300
Strøm	228 790	310 545	59 965	94 284	46 416	740 000
Fjernvarme	0	0	0	87 113	42 887	130 000
Kabel-/TV-anlegg	596 700	0	0	0	0	596 700
Andre driftskostnader	677 568	179 746	6 586	20 000	20 000	903 900
SUM DRIFTSKOSTNADER	3 057 649	1 304 673	221 767	266 397	144 303	4 994 789
DRIFTSRESULTAT						
	297 467	-278 673	-22 987	16 353	47 697	59 857
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	59 548	50 669	9 783	0	0	120 000
Finanskostnader						0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	59 548	50 669	9 783	0	0	120 000
ÅRSRESULTAT						
	357 015	-228 004	-13 204	16 353	47 697	179 857

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATOR** 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 VEGGLADDER/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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema

Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING