

Jernbanegata 6

JESSHEIM

notar



Prisantydning Kr. 3 190 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 38/41 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Jernbanegata 6

**Moderne og arealeffektiv 2-roms selveier fra
2024 - Balkong - VV & fyring inkl - Lave
felleskostnader - Nybygg garanti!**

Adresse	Jernbanegata 6 2053 JESSHEIM
Prisantydning	Kr 3 190 000,-
Omkostninger	Kr 80 840,-
Totalpris	Kr 3 270 840,-
Fellesutgifter	Kr 2 324,-
BRA-i/BRA Total	38/41 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2024
Soverom	1
Etasje	2

Velkommen til Jernbanegata 6 – En lys og innbydende 2-roms leilighet i byggets 2. etasje, nyoppført i 2024, med gjennomgående høy standard. Leiligheten har en praktisk planløsning, samt direkte tilgang til balkong fra stuen. Beliggenheten er svært attraktiv, midt i hjertet av Jessheim, med kort avstand til alle nødvendige servicetilbud, offentlig transport og rekreasjonsområder – en perfekt bolig for pendlere!

Kort om eiendommen:

- Store vindusflater som slipper inn godt med dagslys
- Moderne & arealeffektiv – nyoppført i 2024
- Separat kjøkken
- Balkong
- Bad med opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel
- VV & fyring inkl.
- Lave felleskostnader
- Flotte og grønne fellesområder
- Nybygg garanti
- Sentralt og ettertraktet område

Må ses, velkommen!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no





Lyst og tilbaketrukket kjøkken fra 2024



Kjøkkenet er bestående av hvit innredning og integrerte hvitevarer



I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord



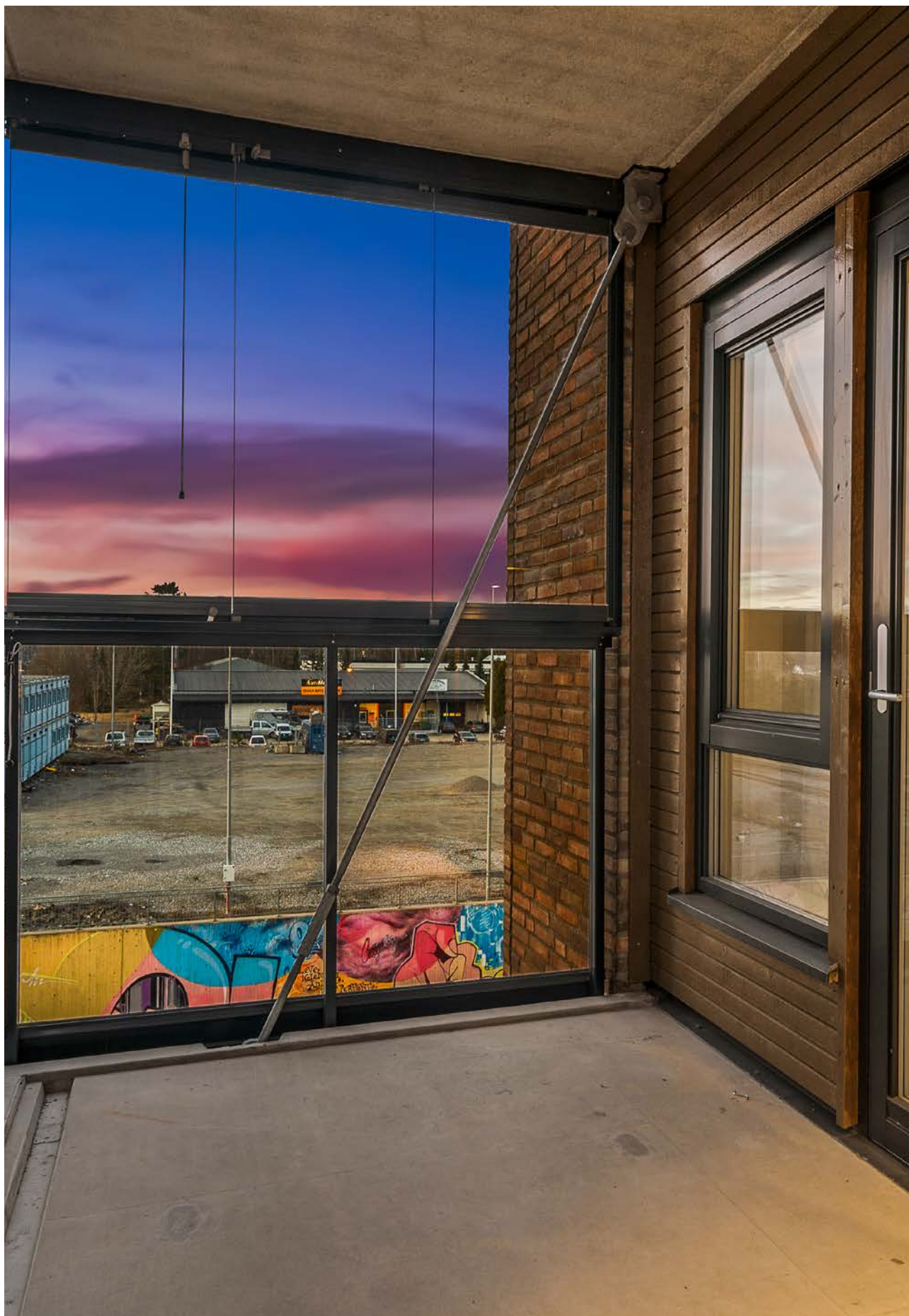
Perfekt for å samle venner og familie til hyggelige middager



Luftig og lys stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet er lett å møblere og har god plass til sofagruppe og TV med tilhørende møblement, spisebord og annet ønsket interiør



Stuens fleksible planløsning gir gode muligheter for å innrede i ulike soner



Romslig balkong på 8 kvm med direkte adgang fra stuen. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen. Her har du plass til å innrede med utemøbler, grill og annet ønsket interiør



Romslig og lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og plass til ulike oppbevaringsløsninger. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til god ventilasjon



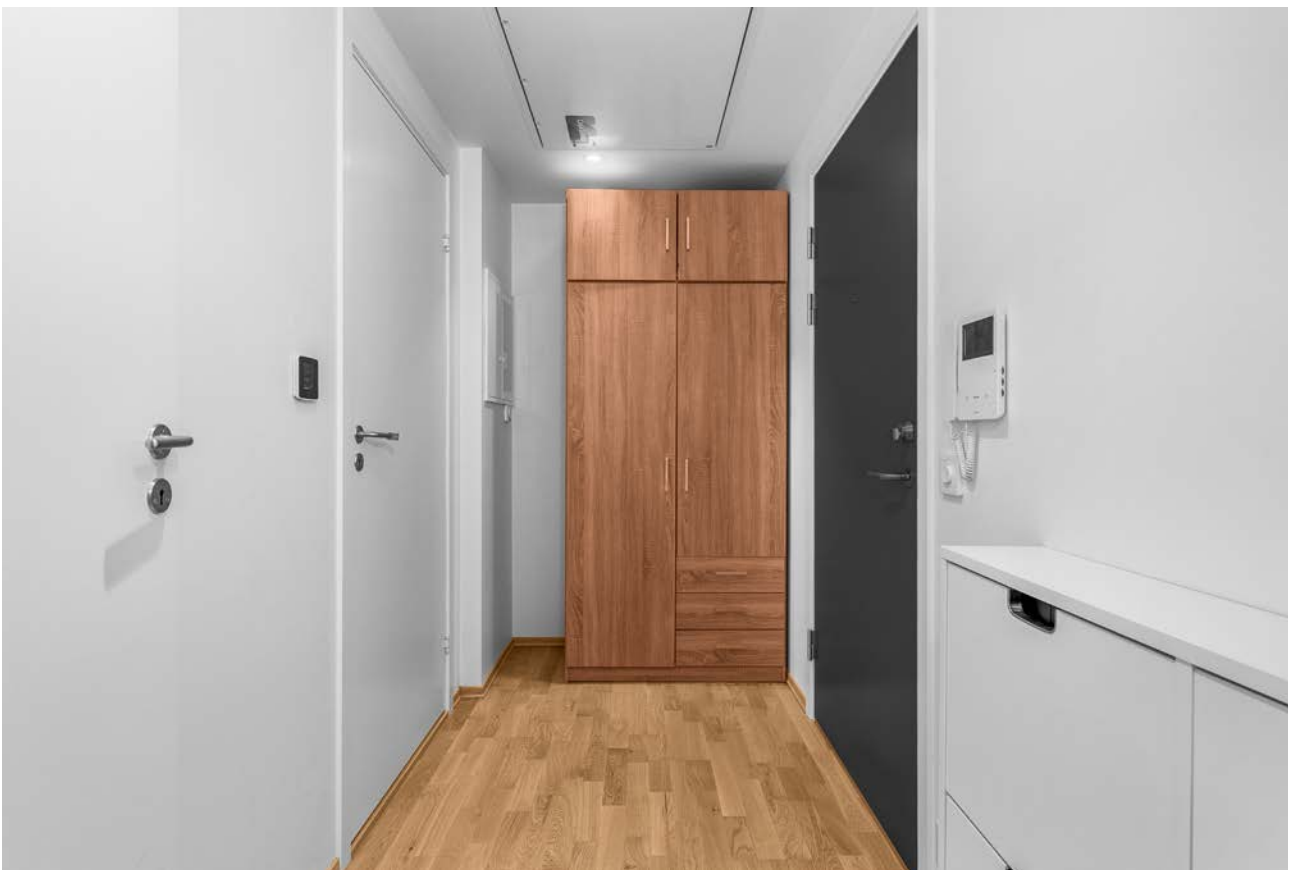
Et lyst og romslig bad med flislagte vegger og gulv, samt varmekabler for ekstra komfort. Badet har en hvit baderomsinnredning med god oppbevaringsplass i skuffer, blandebeholder og et vegghengt speil



Videre er badet utstyrt med dusjhjørne med svingbare dusjdører i herdet glass. Det er også tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel, som gir en praktisk løsning for klesvask



Romslig og praktisk entré med god plass til ulike oppbevaringsløsninger



Det er montert dørcalling ved inngangsdør

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	14
Plantegning	29
Vedlegg	31
Budgivning	99

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en utmerket beliggenhet i et av Jessheims mest ettertraktede områder, med alt du trenger rett utenfor døren. Her bor du i gangavstand til Jessheim stasjon, som gir enkel tilgang til lokale transportforbindelser, inkludert togforbindelser til Oslo. I tillegg er det kort vei til et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, restauranter og kafeer, som gir deg en praktisk og komfortabel livsstil.

Den livlige sentrumsgaten har også et variert kulturliv og et godt tilbud av ulike aktiviteter, samtidig som du har tilgang til flotte turområder og natur for å nyte roligere stunder.

Boligen en perfekt kombinasjon av sentrumsnærhet og gode fasiliteter, som gjør den til et ideelt valg for både pendler og de som ønsker å bo i et dynamisk og godt forbundet område.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Jernbanegata 6, 2053 JESSHEIM

OPPDRAKSNUMMER

17-0041/25

SELGER

Melisa Renholdsservice AS
Muhamet Mulaj

MATRIKKE

Gårdsnummer 135, bruksnummer 939, seksjonsnummer 138,
i Saga Terrasse 3 Sameie med orgnr.: 932527197 i Ullensaker kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge grønn og bokstav B.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 7.789 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet tomt med fellesarealer.

SAMEIEBRØK

38/10714

TAKST

Arealrapport datert 24.03.2025. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

2024

BYGGEÅR

Det er ikke utarbeidet en takstrapport ettersom leiligheten er fra 2024. Leiligheten har ingen tilstandsgrad 2 (TG2) eller tilstandsgrad (TG3) merking. Bygget er nylig bygd og man har derfor nybygg garanti i frem år ovenfor utbygger dersom noe oppstår.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger har ikke bodd på eiendommen og har kun kjennskap til den basert på arealoppmålingsrapporten og sin befarung av eiendommen.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor og området rundt er regulert til boligbebyggelse, sentrumsformål, forretning, tjenesteyting, vei, parkering, mm.

Gjeldende kommunedelplan er Byplan for Jessheim 2050 - ID: 004 - Ikrafttredelsesdato: 15.06.2015. Kommunedelplanen for Jessheim er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025.

Gjeldende reguleringsplan er SAGA TERRASSE - Bestemmelser både kart og tekst - Plan ID: 353 - Ikrafttredelsesdato: 02.02.2016

Eiendommen er berørt av jernbanestøy.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet med fjernvarme og elektriske varmekabler på bad.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakurerer den enkelte beboer a-koto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming, varmtvann og forbruk vann pr. år mot innkrevd akontobeløp.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia er sameiets leverandør av TV- og internettjenester.

PARKERINGSFORHOLD

Sameiet har ikke egne parkeringsplasser og det medfølger ikke garasje plass til boligen.

Det er en egen garasjeeiendom under bebyggelsen som er skilt ut som egen anleggseiendom gnr 135 bnr 940, som er organisert som ett tingsrettslig sameiet; Saga Garasjesameie, med eget styre og vedtekter. Nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, og råderett fremkommer av vedtektene for Saga Garasjesameie.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Jessheim barnehage (0-5 år) - 16 min

Verkensveien barnehage (0-5 år) - 17 min

Hoppenspretthallen barnehage (0-5 år) - 16 min

SKOLEKRETS

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) - 6 min

Døli skole (1-7 kl.) - 23 min

Gystadmarka skole (1-7 kl.) - 22 min

Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) - 10 min

Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) - 14 min

Jessheim videregående skole - 15 min

Hoppensprett vgs Jessheim - 16 min

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Henrik Bulls veg - 4 min

Tog: Jessheim stasjon 6 min

Gardermoen - 11 min med bil

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hovedbygningen er byggemeldt i 2021.

Det foreligger ferdigattest for nybygg- Boligblokker og parkeringskjeller og utomhusarealer fra 20.02.2025

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke byggetegninger. Men arealet stemmer med arealer i salgsoppgaven fra 2024.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

20.02.2025.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Kjøkken, stue med direkte adkomst til balkong, soverom, bad/wc/vaskerom og entré.

Boligen disponerer i tillegg en ekstern bod i kjeller på 3 kvm og, samt tilgang til bruk av borrettslagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra arealmålingsrapport av Eduart Kryeziu.

STANDARD

ENTRÉ

Romslig og praktisk entré med god plass til ulike oppbevaringsløsninger. Det er montert dørcalling ved inngangsdør.

STUE

Luftig og lys stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys. Rommet er lett å møblere og har god plass til sofagruppe og TV med tilhørende møblement, spisebord og annet ønsket interiør. Stuens fleksible planløsning gir gode muligheter for å innrede i ulike soner. Det er avsatt naturlig plass til spisegruppe i tilknytning til stuen/ kjøkkenet.

BALKONG

Romslig balkong på 8 kvm med direkte adgang fra stuen. Balkongen fungerer som en fin forlengelse av stuen. Her har du plass til å innrede med utemøbler, grill og annet ønsket interiør.

KJØKKEN

Lyst og tilbaketrunket kjøkken fra 2024. Kjøkkenet er bestående av hvit innredning og integrerte hvitevarer. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord – perfekt for å samle venner og familie til hyggelige middager.

BAD

Et lyst og romslig bad med flislagte vegger og gulv, samt varmekabler for ekstra komfort. Badet har en hvit baderomsinnredning med god oppbevaringsplass i skuffer, blandebatteri og et vegghengt speil. Videre er badet utstyrt med dusjhjørne med svingbare dusjdører i herdet glass. Det er også tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel, som gir en praktisk løsning for klesvask.

SOVEROM

Romslig og lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og plass til ulike oppbevaringsløsninger. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til god ventilasjon.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Lampen over spisebordet medfølger ikke salget.

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 38 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 41 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, Bad/wc/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Terrasse

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 190 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 5 346,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 324,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: Vakt- og alarmtjenester, TV/bredbåndkommunale avgifter, drift og vedlikehold, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler, vedlikehold av navneskilt strøm i egne fellesarealer, mm.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

Herav:

Fjernvarme a-konto: kr. 456,-

Ventilasjonsfilter: kr.75,-

Felleskostnader: 1.216,-

Vann/avløp akonto: kr. 228,-

Internett: kr. 349,-

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk av oppvarming, varmtvann og forbruk vann pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak som kan bli tatt i generalforsamling eller av styret i fremtiden kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. endringer i lånevilkår, renteøkninger, fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som borettslaget/aksjelaget er ansvarlig for.»

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

3 190 000 Prisantydning

Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

79 750 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

80 840 Omkostninger totalt

91 740 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 540 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 270 840 Totalpris. inkl. omkostninger

3 281 740 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 284 540 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3209/135/939/138:

27.01.1902 - Dokumentnr: 900087 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

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

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1913 - Dokumentnr: 900162 - Rettigheter iflg. skjøte

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om generende virksomhet

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

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1951 - Dokumentnr: 3943 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:318

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

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1994 - Dokumentnr: 10854 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra KOMMUNEN

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

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.2001 - Dokumentnr: 15719 - Erklæring/avtale

JUSTERING AV KONKURRANSEKLAUSUL VEDR.BEGRENSNING HANDEL MED

HJEMME-ELEKTRONIKK

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10871 - Erklæring/avtale

RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØYSPENNINGSKABEL

PÅ D.E.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2002 - Dokumentnr: 10882 - Erklæring/avtale

RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å LEGGE HØYSPENNINGSKABEL
PÅ D.E.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2002 - Dokumentnr: 10911 - Erklæring/avtale

RETT FOR GJERMÅ ENERGI AS TIL Å PLASSERE OG DRIVE EN
TRANSFORMATORKIOSK

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Best. om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2005 - Dokumentnr: 133804 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Eiendom AS

Org.nr: 980 374 505

Best vedr støyskjerm

Med flere bestemmelser

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

Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2007 - Dokumentnr: 815513 - Utbyggingsavtale

Gjelder del av bnr 515 og bnr 36

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2011/185161-1/200

Veket for: Urådighet 2011/185161-2/200

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

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.2009 - Dokumentnr: 162034 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bane Nor Sf

Org.nr: 917 082 308

Bestemmelse om rett til å ha stående eksisterende KL-master

Bestemmelse om eksisterende kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

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

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2012 - Dokumentnr: 420228 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg, 1. etg. (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

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

30.03.2015 - Dokumentnr: 279915 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:792 Snr:12
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

09.07.2019 - Dokumentnr: 795834 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Ullensaker Kommune
Org.nr: 933 649 768
Allmennheten gis rett til ferdsel på areal avsatt til felles gatetun/gågate, (Saga Terrasse planid: 353)
Gjelder også senere fradelte parseller.
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om overvann
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om varmesentral med tilhørende føringer
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett
Gensidig rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier herunder trappeadkomster anlagt på eiendommene.
Gjensidig rett til bruk av alt felles utvendig areal som ikke er tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder også senere fradelte parseller (Saga Terrasse planid 353)
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett til nødvendig adkomst til og gjennom garasjeanlegg som etableres under eiendommene.
Bestemmelse om solidaransvar
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2019 - Dokumentnr: 795915 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Jessheim Byutvikling AS
Org.nr: 916 993 315
Har rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre utbyggingsprosjektet Saga Terrasse
Gjelder også senere fradelte parseller
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 42071 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3209 Gnr:135 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 220406 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 138

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/10714

GRUNNBOKSDATO
24.03.2025

FORSIKRINGSSKAP
Tryg Forsikring(46000)

POLISENUMMER
8762423

OM SAMEIET

Saga Terrasse 3 Sameie består av 180 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (lokaler) på eiendommen gnr. 135, bnr. 939 i Ullensaker kommune.

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal.

KOMMENTAR FELLESGJELD
Ingen lån registrert på selskap.

ANDEL FORMUE
Kr. 7 852,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND
Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER
Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter det kan være verdt å bemerke seg:
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Se vedlagte vedtekter for nærmere beskrivelse.
- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.
- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2.
- Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Vedtekter for Saga garasjesameie det kan være verdt å bemerke seg:

- En sameieandel med rett til en parkeringsplass og MC kan, fritt selges eller overdras til andre.
- Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass plikter å melde fra om overdragelsen eller utleieforholdet til forretningsfører/styret i sameiet.
- Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Saga Terrasse 2 Sameie eller Saga Terrasse 3 Sameie, og som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass OG som har eierandel i Saga Garasjesameie.
- Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- Den enkelte sameier og bruksrettshaver skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Det vil forekomme ett-års befaring 13.05.2025.

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

14.05.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

VIKTIG INFORMASJON**BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det ikke tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Arealmålingsrapport, datert 31.03.2025

Boliginformasjon, datert 25.03.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Kontakt megler for å få informasjon om offentlige planer og informasjon.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

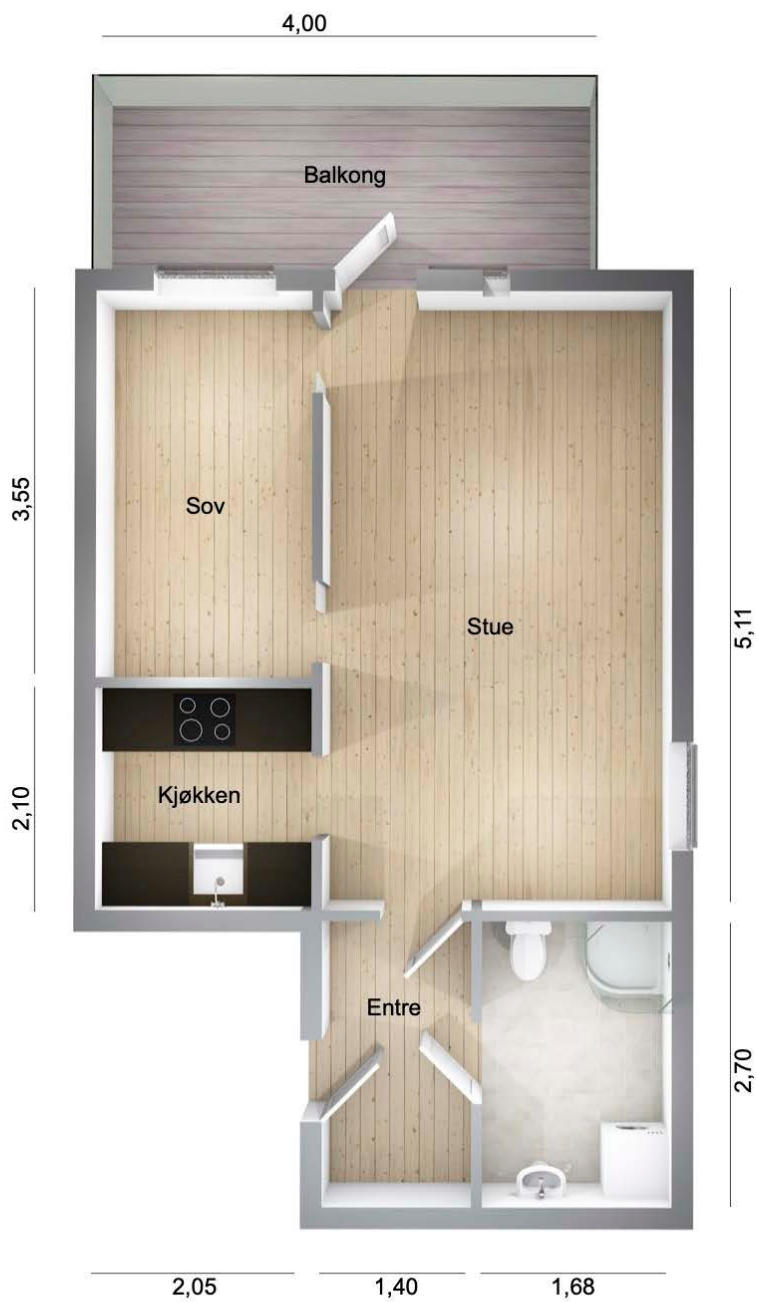
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Jernbanegata 6



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

JERNBANEGATA 6

Arealmålingsrapport, datert 31.03.2025

Boliginformasjon, datert 25.03.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Kontakt megler for å få informasjon om offentlige planer og informasjon.

Arealmålingsrapport

 2-roms selveierleilighet

 Jernbanegata 6, 2053 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

 gnr. 135, bnr. 939, snr. 138



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 11745-1121

Referansenummer: QY7589

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



Gyldig rapport
31.03.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Eagle Bygg AS

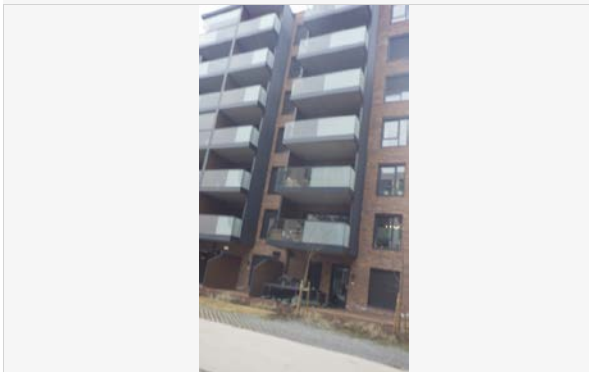
Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Bygninger på eiendommen

2-roms selveierleilighet



Anvendelse

Leiligheten er utleid

Byggeår

2024

Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

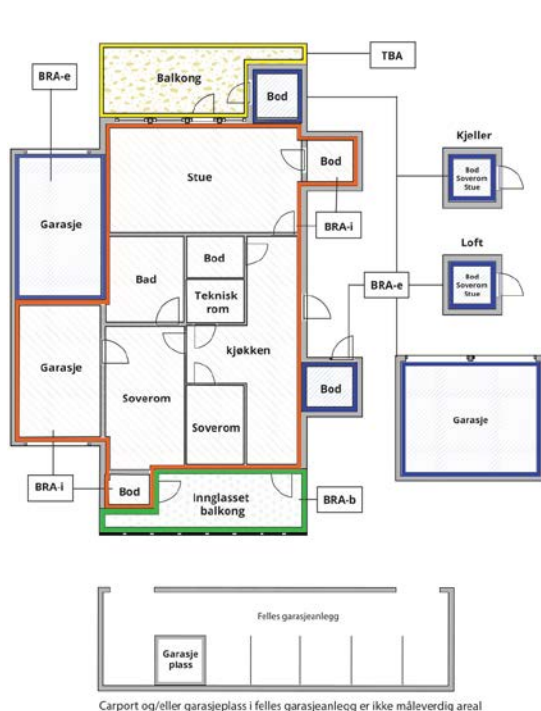
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	38			38	8
Kjeller		3		3	
SUM	38	3			8
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad/wc/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BTA er skjønsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger. Men arealet stemmer med arealer i salgsoppgaven fra 2024.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms selveierleilighet	38	0

Kommentar

2-roms selveierleilighet

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
------	-----	-----	-----------

24.3.2025	16:00:00	18:00:00	Eduart Kryeziu Muhamet Mulaj
			Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	939		138	7789 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Jernbanegata 6

Hjemmelshaver

Melisa Renholdsservice AS

Kommentar

Eiet tomt.

Felleseiet tom til sameiet.

Boligselskap

Saga Terrasse 3 Sameie

Eierandel

38 / 10714

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

932527197

Felles formue

Kr. 7 852 31.12.2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	30.03.2025	En del opplysninger om eiendommen er hentet fra Infoland registeret	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	30.03.2025	Tidligere salgsoppgave fra 2024 ble sendt av kunde pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.03.2025	En del opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi registeret.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2025	Kunde påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.03.2025	Kopi av brev fra forvaltningskonsulenten ble sendt fra megler pr. e-post.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	30.03.2025	Utskrift av grunnbok ble sendt fra megler pr. e-post.	Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Egne forutsetninger

Oppdraget gjelder kun arealmåling av leiligheten. Dermed er det laget kun Bolig Arealmålingsrapport på leiligheten i Jernbanegata 6, 2053 Jessheim. I tillegg til arealet i leiligheten er det målt opp arealet på sportsbod i kjelleretasje. Alle arealer som er målt opp er vist av kunde på befaringsdagen.

Deres ref.: 17-0041/25 . Vår ref.: 2075-1-138

Dato: 25.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Saga Terrasse 3 Sameie
Organisasjonsnr: 932527197
Seksjonseier: Melisa Renholdsservice As
Medeier:
Leilighetsnummer: 138
Adresse: Jernbanegata 6, 2053 JESSHEIM
Seksjonsnummer: 138
Gnr. 135
Bnr. 939

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 324,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	456,00	
Ventilasjonsfilter	75,00	
Felleskostnader	1 216,00	
Vann/avløp akonto	228,00	
Internett	349,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	80,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 852,-
Gjeld:	0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.****Kontaktinformasjon:**

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Styrets kontakinfo: saga3@styrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2075

SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2075>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godteggjøreelse til styret for foregående periode

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godteggjøreelse for foregående periode skal være kr 160.000.

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Ole Kristian Krogsæter**

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

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ishfaq Ahmad**

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

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

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

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

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

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

- **Kennet Rustad**

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

Driftsansvarlig også for all næring på Saga Sente.

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

Selvstendig nærings drivende innen Bygg og Eiendom .

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

- **Lystad Viggo**

Helsefag arbeider i Ullensaker Kommune.

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

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

- **Mounir Choukah**

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

- **Ulsletten Hans Christian Ulsletten**

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

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

Valg av 1 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- **Ishfaq Ahmad**

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

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

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

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

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

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

- **Lystad Viggo**

Helsefag arbeider i Ullensaker Kommune.

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

- **Mounir Choukah**

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

- **Ulsletten Hans Christian Ulsletten**

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

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

Sak 5

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.08.24

Selskapsnummer: 2075 Selskapsnavn: SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godteggjøreelse til styret for foregående periode

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

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (kun 4 skal velges)

☐ Ishfaq Ahmad

☐ Kennet Rustad

☐ Lystad Viggo

☐ Mounir Choukah

☐ Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Varamedlemmer (kun 1 skal velges)

☐ Ishfaq Ahmad

☐ Lystad Viggo

☐ Mounir Choukah

☐ Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Sak 5 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAGA TERRASSE 3 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 932527197

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kari-Anne B. Lindland fra OBOS foreslås valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godteggjørelse til styret for foregående periode

Styrets godteggjørelse for foregående periode skal være kr 160.000.

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

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

De med flest stemmer velges for 2 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Kristian Krogsæter (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ishfaq Ahmad (19 stemmer)

Victoria Jerstad Stensland (23 stemmer)

Kennet Rustad (33 stemmer)

Lystad Viggo (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ishfaq Ahmad

Mounir Choukah

Victoria Jerstad Stensland

Kennet Rustad

Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Lystad Viggo

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Mounir Choukah (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ishfaq Ahmad

Mounir Choukah

Ulsletten Hans Christian Ulsletten

Lystad Viggo

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Kristian Johansen (29 stemmer)

Ingun Aalborg Aas (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørn Kristian Johansen

Ingun Aalborg Aas

5. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lisbeth Mossin foreslår valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **36**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **9**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557525581295

Dokument

Protokoll ekstraordinært årsmøte Saga Terr. 3 SE

Hoveddokument

3 sider

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

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

Initiativtaker

Kari-Anne Lindland (KL)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

kari.anne.lindland@obos.no

Underskriverne

Lisbeth Mossin (LM)

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

Kari-Anne B. Lindland (KBL)

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

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



VEDTEKTER

for

Saga Terrasse 3 Sameie, org. nr. 932 527 197

Vedtektene er fastsatt utbygger i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 3 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen-

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 180 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner (lokale) på eiendommen gnr. 135, bnr. 939 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder, terrasser og annet slik som angitt på tinglyste seksjoneringstegninger

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

(4) Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjon.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) For butikk/forretning (næring) skal gjelde alminnelige åpningstider og tidspunkt for varelevering iht. offentlige normer godkjent av Ullensaker kommune til enhver tid. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til bruk av utomhus arealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade eller eiendomsgrense. Dette må skje på en slik måte at adgangen og adkomst til boligseksjonene ikke hindres.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade i tilknytning til næringsseksjonen. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller øvrig fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eier av næringsseksjon er ansvarlig for drift og vedlikehold reklame og markedsføringsutstyr på sameiets fasade, og for evt. følgeskader dette medfører.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning, oppsetting av gjerder og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 181-183, og boligseksjoner 1-180 har evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på **vedlegg 1**

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2.1 Næringsseksjon 181-183 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, fasade oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

3-2.2 Boligseksjonene 1-180 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene
- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med seksjonen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av **vedlegg 2**. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Boder som ikke er tilknyttet boligseksjon ved overlevering fra utbygger Jessheim Byutvikling AS til 1.kjøper av boligseksjonene eies og disponeres eksklusivt av utbygger Jessheim Byutvikling inntil disse er solgt/overført til seksjon(er) i sameiet. Retten kan bli tinglyst. jfr vedlegg 2

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

Sameiet har ikke egne parkeringsplasser.

Det er en egen garasjeeiendom under bebyggelsen som er skilt ut som egen anleggseiendom gnr 135 bnr 940, som er organisert som ett tingsrettslig sameiet; Saga Garasjesameie, med eget styre og vedtekter. Nærmere bestemmelser om eierskap, bruk, og råderett fremkommer av vedtektene for Saga Garasjesameie, **vedlegg 3**

Styret i sameiet har fullmakt til å etablere avtale om samdrift/felles regnskapsførsel, ivaretagelse forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon med underliggende garasjeeiendom gnr. 135 bnr 940, Saga Garasjesameie.

Dersom Saga Terrasse 3 Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne i garasjeeiendommen gnr 135 bnr 940 betale utgiftsbidrag med likt beløp pr p-plass som disponeres, til Saga Terrasse 3 Sameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon garasjeeiendommen med parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres da i et eget underregnskap eller avdelingsregnskap under Saga Terrasses 3 Sameies regnskap.

De ideelle eierne av garasjeeiendommen gnr 135 bnr 940 skal dekke alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av garasjeeiendommen samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes garasjeanlegget, jfr Saga Garasjesameies vedtekter.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 181-183 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for "sin" fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 181-183 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

Næringsseksjon 181-183 (lokale) har ansvar for overflatevedlikehold for utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter, begrenset til 4 m fra fasade/eiendomsgrense.

Næringsseksjon 181-183 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde og bekoste tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

- (4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1 og punkt 4-4. Vedlikeholdsplikten for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller avtale.

Hvis en seksjonseier ikke ivaretar sin vedlikeholdsplikt for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan sameiet utføre vedlikeholdet selv. Sameiet kan i slike tilfeller kreve å få sine utgifter dekket av seksjonser. Før sameiet starter slikt vedlikehold, skal seksjonseier varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader; Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner 181-183 (lokaler) boligseksjoner seksjon 1-180.

Kostnader til eiendommen ikke lar seg henføre til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner 181-183 (lokaler) eller boligseksjoner s 1-180 skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtekter.

(2) Næringsseksjon 181-183 (lokale) skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom seksjon 181-183:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, overflatevedlikehold av «egen fasade» utskifting av vinduer og dører i/til næringsseksjonene, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann-, sprinkling-, ventilasjon, og nøkkelsystemer), vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner som bare eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og øvrige kostnader hvor næringsseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller særskilt vedlikeholdsansvar for, jfr § 5-1 (2)

(3) Boligseksjoner seksjon 1-180 skal selv dekke følgende kostnader som særkostnad eller som del av sin forholdsmessige andel av felleskostnadene fordelt etter innbyrdes brøk mellom boligseksjonene 1-180:

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt

mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd, takterrasse og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

(4) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(5) Følgende kostnader skal fordeles etter sameierbrøk for seksjoner 1-180(bolig) og seksjon 181-183 (lokaler):

- Generell skadedyrbekjempelse
- Bygningsforsikring
- Kostnader til forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte, med arbeidsgiveravgift
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre, indre og/eller konstruksjonsmessig vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 6-1 (2-6) herunder bla. alle tak, fasader og øvrige bygningskonstruksjoner, felles teknisk anlegg og utstyr, herunder felles sprinkling, felles brannvarslingsløsninger, membranløsninger, adkomstveier i og rundt bebyggelsen gårdsrom med trapper og øvrige fellesarealer, øvrige fellesfunksjoner og fellesanlegg, så langt plikten til utføre vedlikehold og/eller kostnadsdekning ikke påhviler enkelte seksjonseiere etter disse vedtekter.

(6) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.

Sameiet blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen.

Sameiet v/ Techem viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk.

Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.

Næringsseksjoner (lokaler) vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrukk på sameiets hovedvannmåler.

(7) Dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne bestemmelse skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

(11) Ved kostnadsfordeling mellom næringsseksjoner 181-183 (lokale) boligseksjoner seksjon 1-180, skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg

I ht tinglyst erklæring vedr felles teknisk infrastruktur, gjensidig bruks og adkomstrett til felles utearealer, adkomstrett til garasjeanlegg og felles drifts og vedlikeholdsansvar, skal det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom/«Rettighetshaver», som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

For ivaretagelse av rettigheter og plikter etter denne erklæring kan Utbygger Jessheim Byutvikling AS opprette en driftsforening.

Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.939 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), har rett og plikt til medlemskap i den driftsforening som evt. blir opprettet.

Vedlegg:

#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstilling av prosjektet

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod – Utarbeides av Jessheim Byutvikling AS ved ferdigstilling og endelig tildeling av boder til seksjoner i sameiet.

#3 : Vedtekter for Saga Garasjesameie – Utarbeides og fastsettes av Jessheim Byutvikling AS

Vedlegg inntas uten ytterligere vedtak fra årsmøte.

Hus H4 og G4

Adresse	Nr	Bolig nr	Seksj.nr	bod nr
Dampsaga alle	82	H0103	S71	L4.33
Dampsaga alle	82	H0102	S70	H5.113
Dampsaga alle	82	H0101	S69	L4.43
Dampsaga alle	80	H0103	S50	L4.58
Dampsaga alle	80	H0102	S49	H5.117
Dampsaga alle	80	H0101	S48	L4.57
Dampsaga alle	82	H0203	S74	L4.35
Dampsaga alle	82	H0202	S73	H5.114
Dampsaga alle	82	H0201	S72	L4.34
Dampsaga alle	80	H0203	S53	L4.60
Dampsaga alle	80	H0202	S52	L4.45
Dampsaga alle	80	H0201	S51	L4.59
Dampsaga alle	82	H0303	S77	L4.37
Dampsaga alle	82	H0302	S76	H5.115
Dampsaga alle	82	H0301	S75	L4.36
Dampsaga alle	80	H0303	S56	L4.62
Dampsaga alle	80	H0302	S55	L4.44
Dampsaga alle	80	H0301	S54	L4.61
Dampsaga alle	82	H0403	S80	L4.49
Dampsaga alle	82	H0402	S79	H5.116
Dampsaga alle	82	H0401	S78	L4.40
Dampsaga alle	80	H0403	S59	L4.64
Dampsaga alle	80	H0402	S58	L4.42
Dampsaga alle	80	H0401	S57	L4.63
Dampsaga alle	82	H0503	S83	L4.51
Dampsaga alle	82	H0502	S82	H5.119
Dampsaga alle	82	H0501	S81	L4.50
Dampsaga alle	80	H0503	S62	H5.79
Dampsaga alle	80	H0502	S61	L4.41
Dampsaga alle	80	H0501	S60	L4.65
Dampsaga alle	82	H0603	S86	L4.53
Dampsaga alle	82	H0602	S85	H5.118
Dampsaga alle	82	H0601	S84	L4.52
Dampsaga alle	80	H0603	S65	H5.77
Dampsaga alle	80	H0602	S64	L4.46
Dampsaga alle	80	H0601	S63	H5.78
Dampsaga alle	82	H0703	S89	L4.55
Dampsaga alle	82	H0702	S88	L4.32
Dampsaga alle	82	H0701	S87	L4.54
Dampsaga alle	80	H0703	S68	H5.75
Dampsaga alle	80	H0702	S67	L4.47
Dampsaga alle	80	H0701	S66	H5.76
Dampsaga alle	90	H0101	S1	H5.94
Dampsaga alle	90	H0102	S2	H5.95

Dampsaga alle	90	H0104	S4	H5.96
Dampsaga alle	90	H0103	S3	H5.74
Dampsaga alle	94	H0101	S21	H5.68
Dampsaga alle	94	H0102	S22	H5.24
Dampsaga alle	94	H0104	S24	H5.67
Dampsaga alle	94	H0103	S23	H5.66
Dampsaga alle	90	H0201	S5	H5.97
Dampsaga alle	90	H0202	S6	H5.98
Dampsaga alle	90	H0204	S8	H5.36
Dampsaga alle	90	H0203	S7	H5.73
Dampsaga alle	94	H0201	S25	H5.65
Dampsaga alle	94	H0202	S26	H5.55
Dampsaga alle	94	H0204	S28	H5.64
Dampsaga alle	94	H0203	S27	H5.63
Dampsaga alle	90	H0301	S9	H5.37
Dampsaga alle	90	H0302	S10	H5.38
Dampsaga alle	90	H0304	S12	H5.39
Dampsaga alle	90	H0303	S11	H5.32
Dampsaga alle	94	H0301	S29	H5.62
Dampsaga alle	94	H0302	S30	H5.72
Dampsaga alle	94	H0304	S32	H5.61
Dampsaga alle	94	H0303	S31	H5.60
Dampsaga alle	90	H0401	S13	H5.40
Dampsaga alle	90	H0402	S14	H5.41
Dampsaga alle	90	H0404	S16	H5.42
Dampsaga alle	90	H0403	S15	H5.33
Dampsaga alle	94	H0401	S33	H5.59
Dampsaga alle	94	H0402	S34	H5.70
Dampsaga alle	94	H0404	S36	H5.58
Dampsaga alle	94	H0403	S35	H5.57
Dampsaga alle	90	H0501	S17	H5.43
Dampsaga alle	90	H0502	S18	H5.12
Dampsaga alle	90	H0504	S20	H5.45
Dampsaga alle	90	H0503	S19	H5.34
Dampsaga alle	94	H0501	S37	H5.56
Dampsaga alle	94	H0502	S38	H5.54
Dampsaga alle	94	H0504	S40	H5.51
Dampsaga alle	94	H0503	S39	H5.50
Dampsaga alle	94	H0601	S41	H5.52
Dampsaga alle	94	H0602	S42	H5.53
Dampsaga alle	94	H0604	S44	H5.47
Dampsaga alle	94	H0603	S43	H5.46
Dampsaga alle	94	H0701	S45	H5.35
Dampsaga alle	94	H0703	S47	H5.49
Dampsaga alle	94	H0702	S46	H5.48

Hus L4 og H5

Adresse	Nr	Bolig nr	Seksj.nr	bod nr
Dampsaga alle	84	H0101	S90	L4.01
Dampsaga alle	84	H0102	S91	L4.02
Dampsaga alle	84	H0104	S93	L4.03
Dampsaga alle	84	H0103	S92	L4.09
Dampsaga alle	86	H0101	S106	H5.126
Dampsaga alle	86	H0102	S107	L4.28
Dampsaga alle	86	H0104	S109	H5.125
Dampsaga alle	86	H0103	S108	H5.124
Dampsaga alle	84	H0201	S94	L4.04
Dampsaga alle	84	H0202	S95	L4.05
Dampsaga alle	84	H0204	S97	L4.06
Dampsaga alle	84	H0203	S96	L4.16
Dampsaga alle	86	H0201	S110	H5.123
Dampsaga alle	86	H0202	S111	L4.27
Dampsaga alle	86	H0204	S113	H5.122
Dampsaga alle	86	H0203	S112	H5.103
Dampsaga alle	84	H0301	S98	L4.07
Dampsaga alle	84	H0302	S99	L4.08
Dampsaga alle	84	H0304	S101	L4.67
Dampsaga alle	84	H0303	S100	L4.15
Dampsaga alle	86	H0301	S114	H5.104
Dampsaga alle	86	H0302	S115	L4.26
Dampsaga alle	86	H0304	S117	H5.105
Dampsaga alle	86	H0303	S116	H5.106
Dampsaga alle	84	H0401	S102	L4.69
Dampsaga alle	84	H0402	S103	L4.70
Dampsaga alle	84	H0404	S105	L4.68
Dampsaga alle	84	H0403	S104	L4.14
Dampsaga alle	86	H0401	S118	H5.107
Dampsaga alle	86	H0402	S119	L4.25
Dampsaga alle	86	H0404	S121	H5.108
Dampsaga alle	86	H0403	S120	H5.109
Dampsaga alle	86	H0501	S122	L4.22
Dampsaga alle	86	H0503	S124	H5.110
Dampsaga alle	86	H0502	S123	H5.111
Dampsaga alle	86	H0601	S125	L4.24 - L4.48
Dampsaga alle	86	H0603	S127	H5.121
Dampsaga alle	86	H0602	S126	H5.112
Dampsaga alle	86	H0701	S128	L4.23
Dampsaga alle	86	H0703	S130	H5.120
Dampsaga alle	86	H0702	S129	L4.31
Jernbanegata	6	H0103	S133	L4.30
Jernbanegata	6	H0104	S134	H5.101
Jernbanegata	6	H0102	S132	H5.102

Jernbanegata	6	H0101	S131	L4.29
Jernbanegata	4	H0104	S162	H5.23
Jernbanegata	4	H0103	S161	H5.01
Jernbanegata	4	H0102	S160	H5.22
Jernbanegata	4	H0101	S159	H5.02
Jernbanegata	6	H0203	S137	L4.19
Jernbanegata	6	H0204	S138	H5.99
Jernbanegata	6	H0202	S136	H5.100
Jernbanegata	6	H0201	S135	L4.18
Jernbanegata	4	H0203	S165	H5.21
Jernbanegata	4	H0202	S164	H5.03
Jernbanegata	4	H0201	S163	H5.20
Jernbanegata	6	H0303	S141	L4.21
Jernbanegata	6	H0304	S142	H5.13
Jernbanegata	6	H0302	S140	H5.14
Jernbanegata	6	H0301	S139	L4.20
Jernbanegata	4	H0303	S168	H5.19
Jernbanegata	4	H0302	S167	H5.04
Jernbanegata	4	H0301	S166	H5.18
Jernbanegata	6	H0403	S145	H5.81
Jernbanegata	6	H0404	S146	H5.10
Jernbanegata	6	H0402	S144	H5.11
Jernbanegata	6	H0401	S143	H5.80
Jernbanegata	4	H0403	S171	H5.31
Jernbanegata	4	H0402	S170	H5.05
Jernbanegata	4	H0401	S169	H5.30
Jernbanegata	6	H0503	S149	H5.83
Jernbanegata	6	H0504	S150	H5.93
Jernbanegata	6	H0502	S148	H5.09
Jernbanegata	6	H0501	S147	H5.82
Jernbanegata	4	H0503	S174	H5.29
Jernbanegata	4	H0502	S173	H5.06
Jernbanegata	4	H0501	S172	H5.28
Jernbanegata	6	H0603	S153	H5.85
Jernbanegata	6	H0604	S154	H5.91
Jernbanegata	6	H0602	S152	H5.92
Jernbanegata	6	H0601	S151	H5.84
Jernbanegata	4	H0603	S177	H5.27
Jernbanegata	4	H0602	S176	H5.07
Jernbanegata	4	H0601	S175	H5.26 + H5.44
Jernbanegata	6	H0703	S157	H5.87
Jernbanegata	6	H0704	S158	H5.89
Jernbanegata	6	H0702	S156	H5.90
Jernbanegata	6	H0701	S155	H5.86
Jernbanegata	4	H0703	S180	H5.25
Jernbanegata	4	H0702	S179	H5.08
Jernbanegata	4	H0701	S178	H5.16 + H5.17
Sameie3 - vaktmesterbod				L4.66

Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.10
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.11
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.12
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.13
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.38
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.39
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		L4.56
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.15
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.69
Usołgte bod - eies av utbygger Jessheim Byutvikling		H5.88

VEDTEKTER FOR SAGA GARASJESAMEIE

Gnr. 135, bnr. 940 i Ullensaker kommune

Fastsatt av utbygger Jessheim Byutvikling AS som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Saga Terrasse"

Tiltredes av nye sameiere ved kjøp av ideell eierandel i gnr 135 bnr 940

§ 1

Navn

Sameiets navn er Saga Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10

Styret

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12

Ordensregler

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

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

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

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

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

§ 13 **Vedlikehold**

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

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

Saga Terrasse 2 Sameie: 135/938

Saga Terrasse 3 Sameie: 135/939

skal disse selv besørge og bekoste drift og vedlikehold av.

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

§ 14 **Fordeling av drifts og vedlikeholdskostnader**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Revisor og regnskapsførsel

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

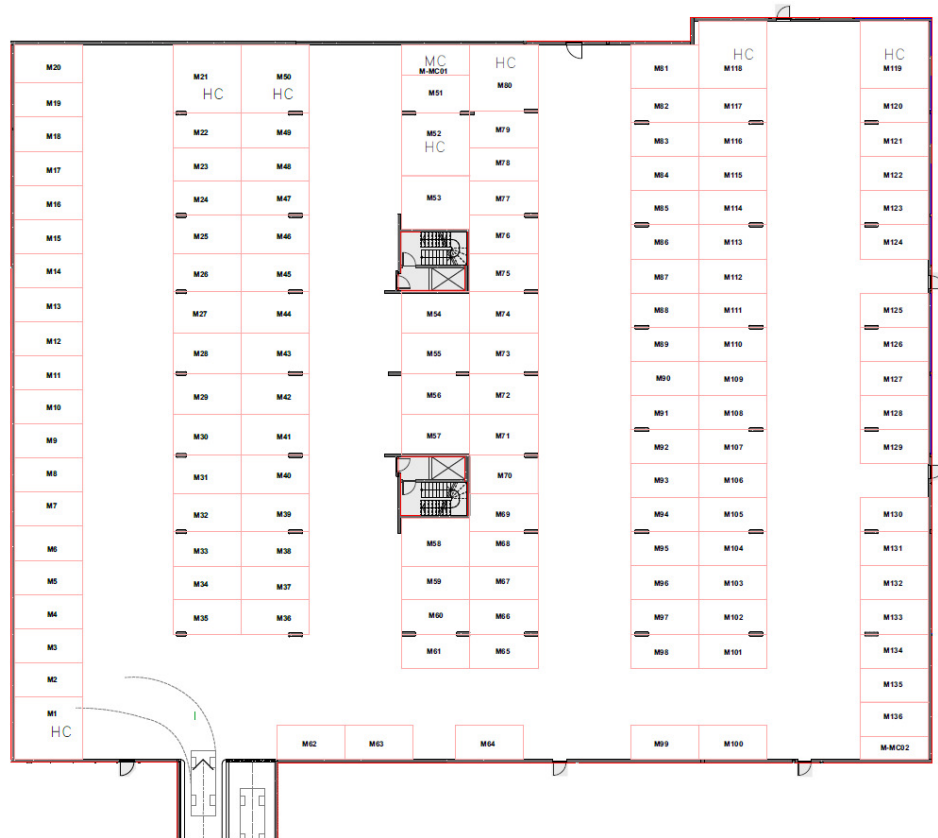
§ 20

Sameieloven

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

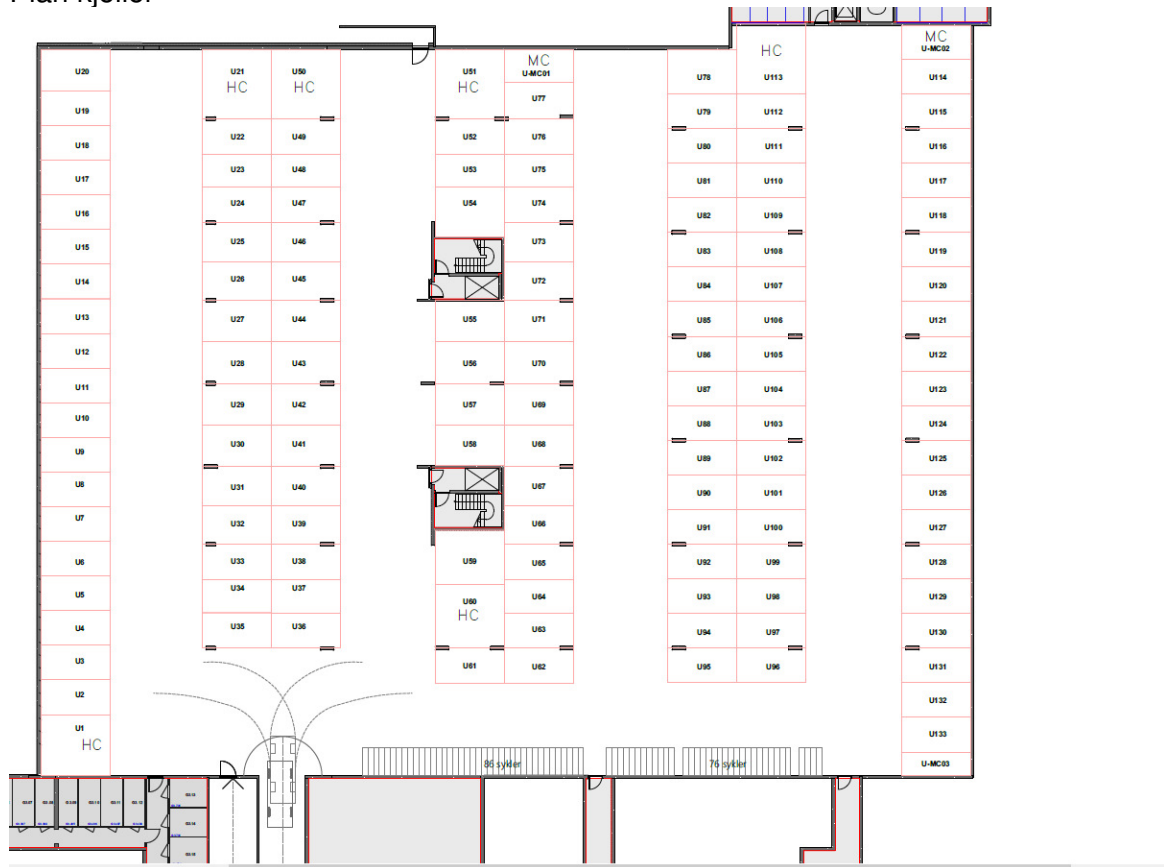
ooOoo

Plan 1



BESKYTTET

Plan kjeller





Saksnr.:

Deres ref.:
8426573

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
08.04.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 939 SNR: 138

Forespørsel datert: 03.04.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 7789 m². ☒ Snr. 138 har en andel på 38/10714 i sameie.

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

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

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

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til bolig/forr./kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for «Saga terrasse» vedtatt 25.04.2023. m/best. vedtatt 02.02.2016.

Endringer:

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

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

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

Ulensaker kommune
Besøksadresse:
Furusetgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 95 19 60 00

E-post:
postmottak@ulensaker.kommune.no
www.ulensaker.kommune.no

Bank: 8601 41 92400
Bank, skatt: 6345 06 02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

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

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

- Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
- De midlertidige støysonene kartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapet vedtok imidlertid at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører. Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støytalsomme bruksformål) i rød støysoner. I gul støysoner kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulentforetak med støyfaglig kompetanse. Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning. Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

- ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.
- ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.
- ☒ Vannmåler er installert. ☐ Vannmåler er ikke installert.
- ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. ☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 5346,-. Dette er kun renovasjon.
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie. Resianser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2021.

Garasje byggemeldt.
Tilbygg byggemeldt.

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

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

ANDRE MERKNADER:

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

Med hilsen


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

☒	Reguleringsplan.
☒	Reguleringsbestemmelser.
☒	Bebyggelsesplan.
☒	Kommunedelplan.
☒	Kommuneplanbestemmelser.
☒	Matrikkelbrev.
☒	Ferdigattest.
☐	Midlertidig bruksattest.
☒	Eiendomskart.
☒	VA-kart.
☐	Støykart.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



For matrikkelenhet:

Kommune: 3209 - ULLESAKER
Gårdsnummer: 135
Bruksnummer: 939
Festennummer:
Seksjonsnummer: 138

Utskriftsdato / klokkeslett: 08.04.2025 kl. 09:59
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eiendomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

08.04.2025 09:59 Matrikelbrev for 3209 - 135 / 939 / 0 / 138 Side 2 av 20

08.04.2025 09:59 Matrikkelbrev for 3209 - 135 / 939 / 0 / 138 Side 19 av 20

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING AV
SAGA TERRASSE, del av gnr 135, bnr 36 (planid: 353)

Vedtatt av Ullensaker kommune den 02.02.2016

Ullensaker kommune
Ordfører

Ordfører

Reguleringsplan D1001A er datert 16.03.2015, sist revidert 28.10.2015.
Reguleringsbestemmelsene er datert 16.03.2015, sist revidert 10.11.2015.

1. REGULERINGSFORMÅL OG BESTEMMELSESSONER

1.1 Planavgrensning

Bestemmelsene gjelder for området som ligger innenfor planavgrensningen angitt i detaljplankart for Saga Terrasse, D1001A.

1.2 I planen er det regulert for følgende formål:

§ 12-5, Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BB1 - 7 - Boligbebyggelse/ blokkbebyggelse
f_R1 - 3 - Renovasjonsanlegg felles
f_U1 - 6 - Uteoppholdsareal felles
BPK1 - 6 - Bolig/ forretning/ kontor

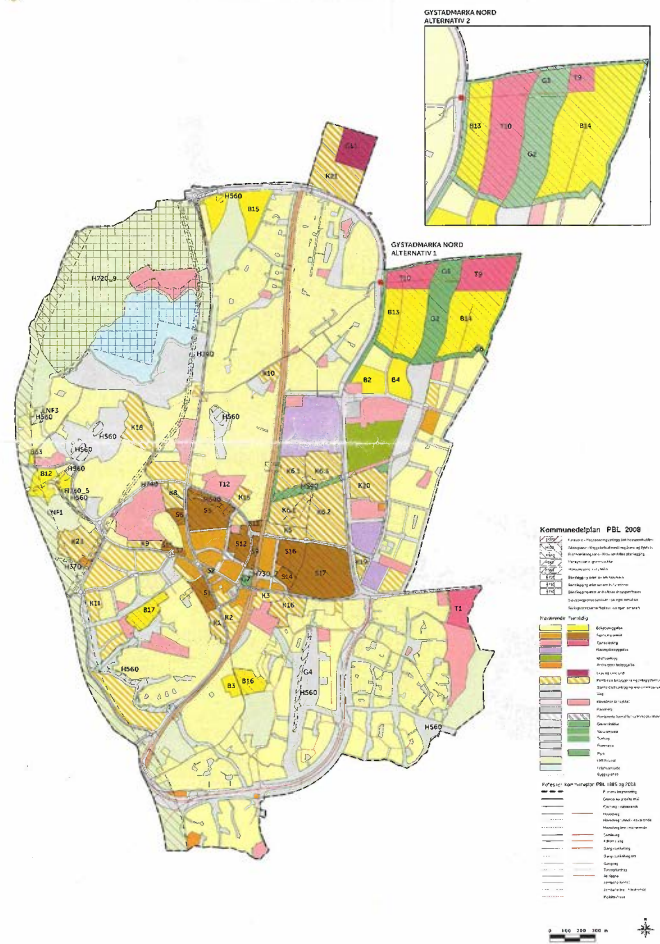
§ 12-5, Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

f_V1 - 2 - Kjørøveg privat
o_F1 - 3 - Fortau
f_GT1 - 2 - Gatetun/ gågate felles
o_GT1 - 2 - Gatetun/ gågate offentlig
f_G1 - 2 - Gangveg/ gangareal felles

§ 12-6 - Hensynssoner

H410_1 - Krav vedrørende infrastruktur

 ULLENSAKER KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
Ansvarlig søker: Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS Skippergata 33 0154 OSLO		Tiltakshaver: Jessheim Byutvikling AS Dampsaga allé 48 2053 JESSHEIM		
FERDIGATTTEST ER GITT FOR		Arkiv- saksnr: 21/4193 - 32		
Adresse: Jernbanegata 4-6 Dampsaga Allé 80-96	Gårdsnr. 135	Bruksnr. 939	Festenr. 	Seksjonens 1 - 183
Tiltakets/byggets art Nybygg – Boligblokker og parkeringskjeller og utomhusarealer				
Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse (førstegangsvedtak) 11.06.2021				
Dato for søknad om ferdigattest: 17.02.2025				
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.				
Sted Ullensaker	Dato 20.02.2025	Underskrift Jonny Leirpoll Anne Charlotte Ruud Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		



Nabolagsprofil

Jernbanegata 6 - Nabolaget Jessheim øst - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

🚶	Henrik Bulls veg Linje 438, 450	4 min 🚶 0.3 km
🚶	Jessheim stasjon Linje R13, R13x	6 min 🚶 0.4 km
✈	Oslo Gardermoen	11 min ✈

Skoler

Jessheim skole og ressurscenter (1-7 kl.) 490 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Døli skole (1-7 kl.) 401 elever, 20 klasser	23 min 🚶 1.6 km
Cystadmarka skole (1-7 kl.) 388 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Allergot ungdomsskole (8-10 kl.) 323 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Nordby ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Hoppensprett vgs Jessheim	16 min 🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗	Jessheim Storsenter	5 min 🚶
🚗	Recharge Jessheim Storsenter	7 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

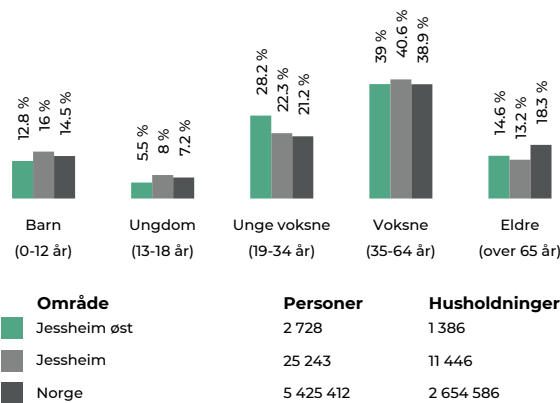
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Jessheim barnehage (0-5 år) 69 barn	16 min 🚶 1.1 km
Verkensveien barnehage (0-5 år) 50 barn	17 min 🚶 1.2 km
Hoppenspretthallen barnehage (0-5 år) 115 barn	16 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Saga Senter PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Jessheim	7 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået

Lite støynivå 85/100

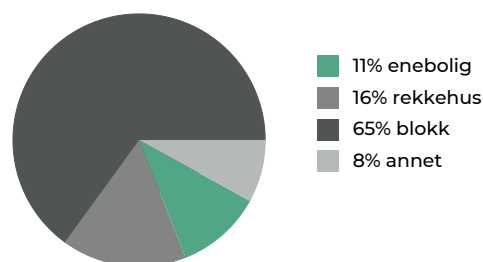
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽ Jessheim skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km	
⚽ Allergot ungdomsskole	10 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
🏊 Spenst Jessheim	5 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Jessheim	9 min	🚶

Boligmasse



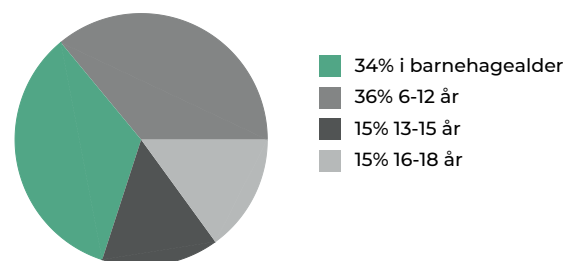
«Kort vei til alle fasiliteter»

Sitat fra en lokalkjent

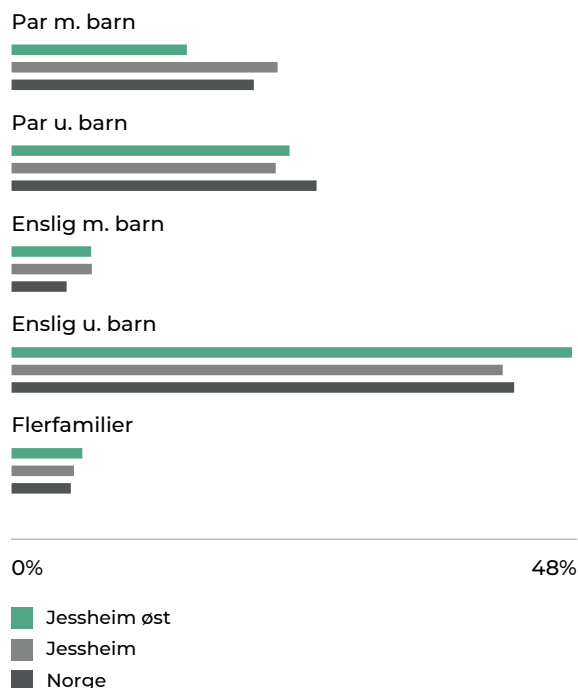
Varer/Tjenester

📍 Jessheim Storsenter	7 min	🚶
📍 Vitusapotek Jessheim Storsenter	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

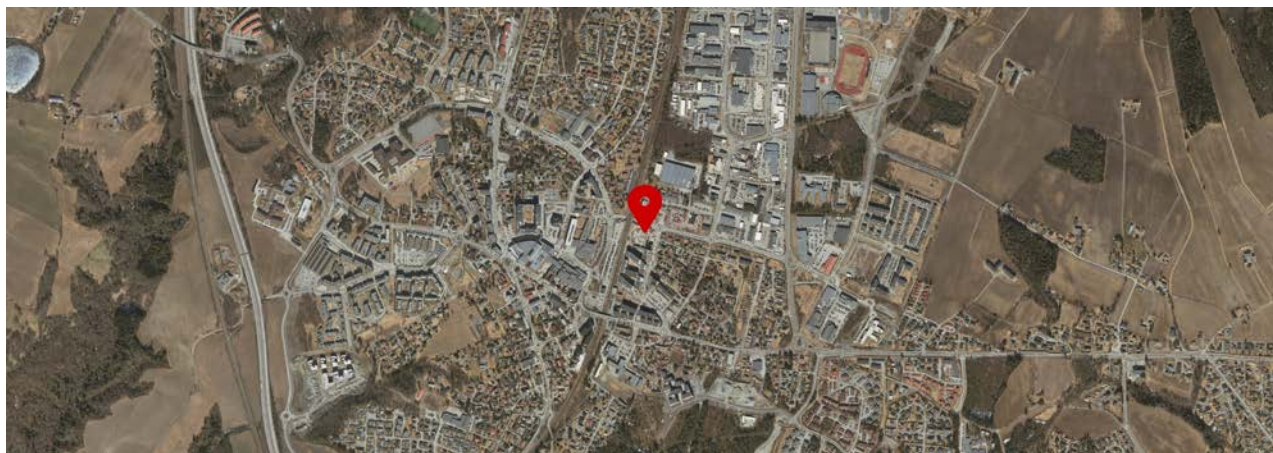


Familiesammensetning



Sivilstand

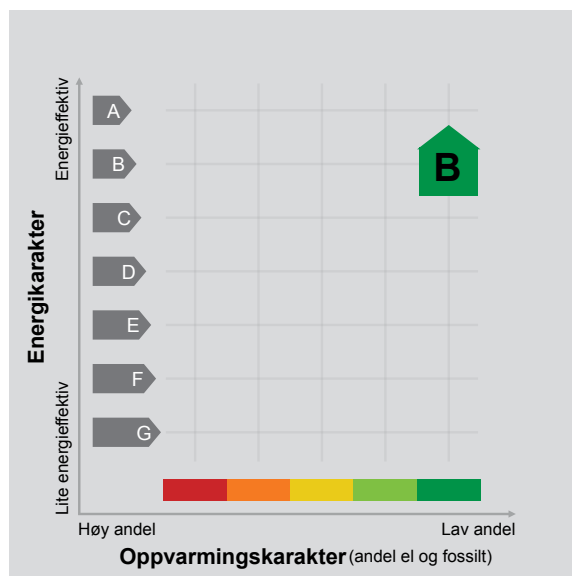
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanegata 6
Postnummer	2053
Sted	JESSHEIM
Kommunenavn	Ullensaker
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	939
Seksjonsnummer	138
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301014505
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	bc27065a-ae6f-4695-a731-046417283f98
Dato	06.04.2024
Innmeldt av	Energima Analyse AS v/ HANS-GUNNAR EIKELAND GREPPERUD



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0041/25

Adresse: Jernbanegata 6, 2053 JESSHEIM, gnr. 135, bnr. 939, snr. 138 i Ullensaker kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 14.05.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/