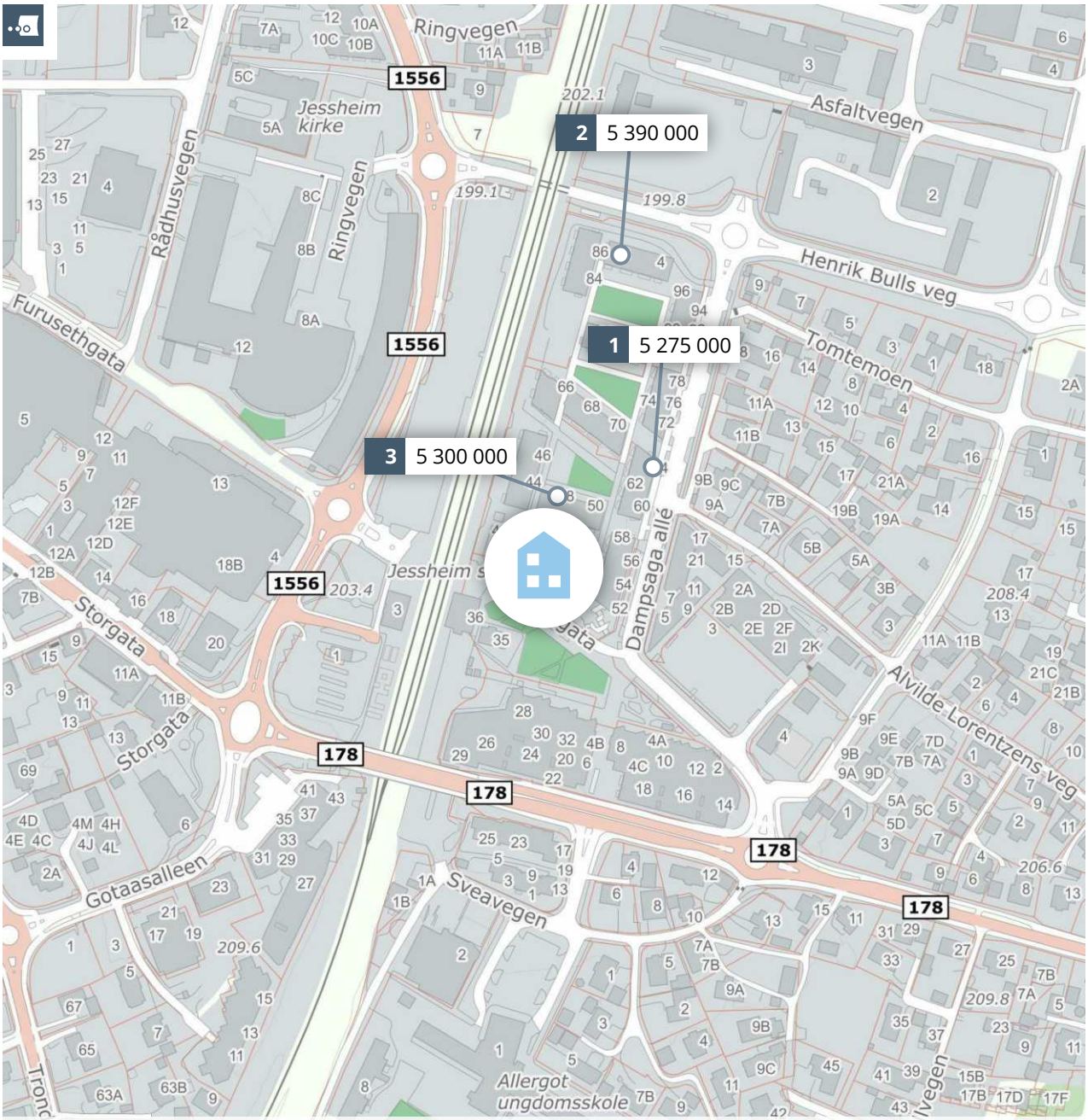
PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL DAMPSAGA ALLÉ 40



Meglers verdivurdering

DAMPSAGA ALLÉ 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 05.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kåre A. Brustad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dampsaga allé 40, 2053 JESSHEIM

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 135 BNR 921 FNR 0 SNR 48 KOMMUNE 3209 ULLENSAKER GRUNNKRETS Jessheim øst

Verdivurdert til

5 490 000

0	5 490 000	74 189
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	6 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	2 984
Formue	13 513
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

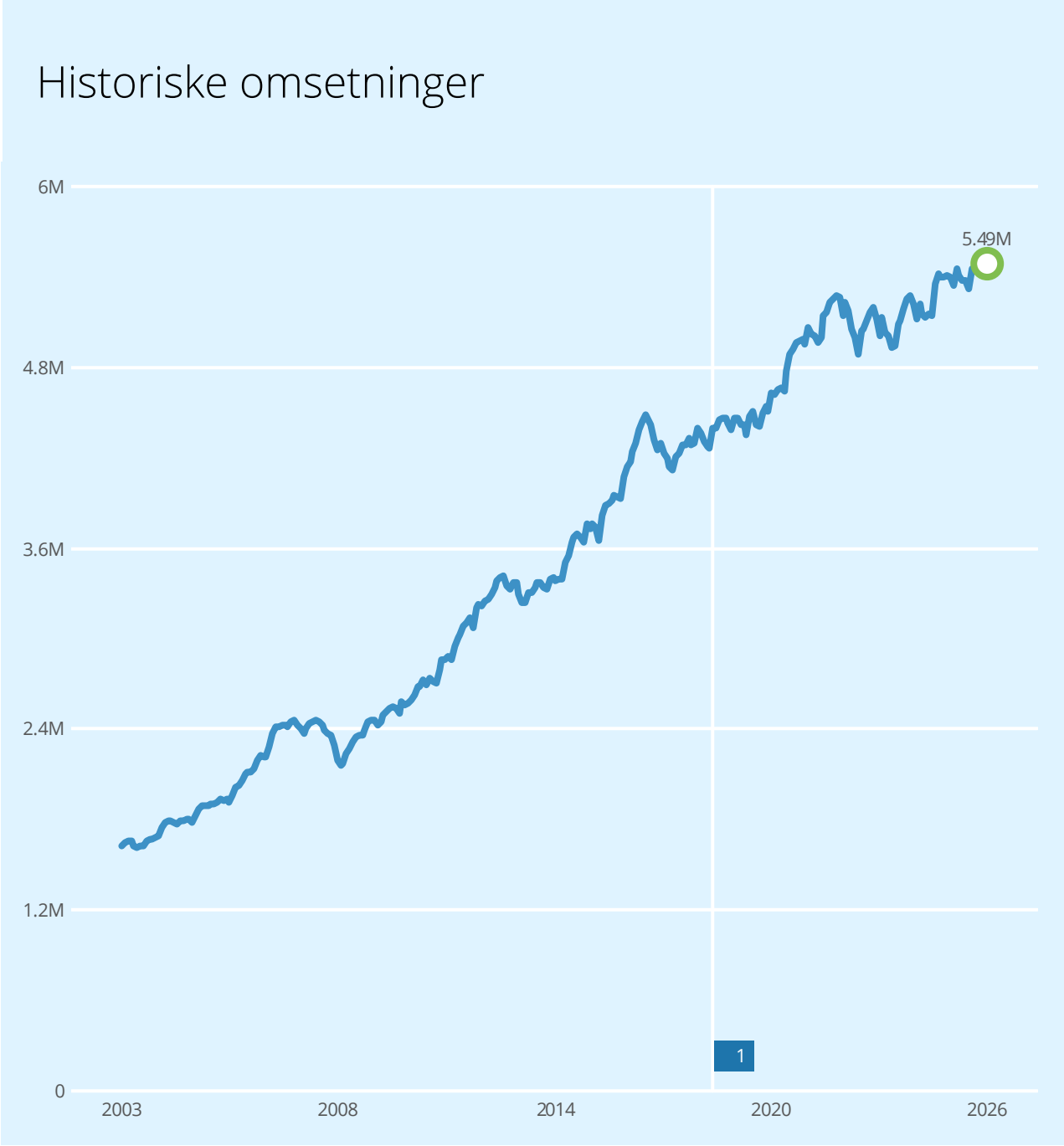
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Dampsaga allé 64				22.04.2026	5 290 000	**5 275 000**	0	5 275 000	**71 284**
	74 m²	2020	3. etg	3 sov						
2	Jernbanegata 6				23.01.2026	5 000 000	**5 390 000**	0	5 390 000	**71 867**
	75 m²	2024	2. etg	3 sov						
3	Dampsaga allé 48				28.08.2025	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**71 622**
	74 m²	2020	6. etg	2 sov						

Moderne og innbydende 4-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning, samt svært sentral beliggenhet i sentrum av Jessheim. Oppført i 2020 med god standard. Inneholder et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, tre gode soverom, delikat flislagt bad, samt en romslig og innbydende stue. To flotte uteplasser på hver ende;sydvestvendt balkong på 14 kvm og nordøstvendt terrasse på 13 kvm. Umiddelbar nærhet til butikk, off. komm., turmuligheter m.m.

Kvaliteter
- Lys og gjennomgående planløsning
- Garasjeplass medfølger
- Sydvestvendt balkong på 14 kvm
- Nordøstvendt terrasse på 13 kvm
- Vannbåren varme i gulv
- Nylagt gulv i stue og oppholdsrom i 2026
- Smakfullt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Lekkert bad
- Bod 5 kvm
- Balansert ventilasjon
- Fjernvarme
- Energieffektiv bolig
- Nærhet til dagligvare, off. komm., Jessheim storsenter
- Kun 5 min gange til stasjonen
- Kort vei til flotte turstier og Nordbytjernet

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.09.2019		12.09.2019	-	3 620 000	-	3 620 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Attraktiv bolig med en etterspurt beliggenhet.

Leiligheter til salgs i Jessheim øst grunnkrets nå

34
leiligheter til salgs

4.8M

4 521 000 Prisantydning i snitt

4.4M

4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i Jessheim øst grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

3 910 000 Prisantydning i snitt

3 900 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

74 189 Dampsaga allé 40 Totalpris 5 490 000

68 366 Jessheim øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

63 085 ULLENSAKER kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dampsaga alle 40, 2053 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 921, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 25.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18126-1495 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ5645

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sven Landell

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Byggsakkyndig AS

Norsk Byggsakkyndig AS

Rapportansvarlig

Sven Landell
Uavhengig Takstingeniør
sven@landell.no
997 24 933

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet er beliggende i nyere blokk i nyere blokkbebyggelsesområde nær Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Moderne og tiltalende leilighet med normal innvendige standard. Overflater med tidsmessige materialer. Område består for det meste av blokkbebyggelse og næringsbygg. Leiligheten ligger i 1. boligetasje. Adkomst via trappeoppgang/heis og utvendig og innvendig trapp og til leilighetsinngang er fra atriet.

Boligbygget er en av flere byggetrinn på Dampsagaområdet. Bygningsmassen består av blokkbebyggelse med leiligheter og næringslokaler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Bærende konstruksjoner og fundamentering i betong. Fasadene vesentlig med teglforblending, med innslag av tre, stål og aluminium.
Flate oppforede tak tekket med papp/membran.
Vinduer av varierende størrelse med 3-lags energiglass og fabrikkmalte karmer. Utforinger og belistning til vinduer i fabrikkmalt hvit utførelse av tre.
Isolert malt grå inngangsdør av B-30/40 db. kvalitet.
Std. terrassedør med lav brystning og 3-lags energiglass som vinduer til treterrasseplatting på grunnen utenfor stue.
Utkraget balkong med betongdekke. Rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Overflatebehandling: Vesentlig nylagt klikk-vinyl, fliser i bad og toalett
Vegger: Innvendige vegger er antatt stålkonstruksjon og ytterveggselementer av betong og trebindingsverk kledd med gipsplater. Leilighetsskillevgger og vegger mot trapperom og heissjakt hovedsakelig i betong.
Overflatebehandling: Vesentlig malte flater, fliser i badene.
Himlinger: Betongelementer. Overflatebehandling: Malte elementer. Senkede himlinger med plater og integrert belysning (down-lights) i bad og entre/gang.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har betongtrapp.
Personheis til etasjene.
Innvendige hvite, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv.
Innredet med vegghengt klosett, helstøpt servant med underskap, speil med belysning, dusjhjørne samt opplegg og plass til vaskemaskin.
Gulvsluk med vannlås plassert i hjørnet av dusjsonen.
Veggene har fliser. Taket er malt og har innfelt belysning.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med enhet plassert i himlingen i entréen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplater med rett frontkant.
Integrerte hvitevarer.
Benkebelysning og lys i ventilator.
Komfyrvakt.
Aqua-stop i benk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og sokkelflis mot vegger.
Innredet med vegghengt klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med enhet plassert over himlingen i gangen.
Elektriske varmekabler med termostat er installert i gulvet på badet.
Vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg er installert i gulvet.
230V, Skjult elektrisk anlegg. Automatsikringer. Jordfeilbryter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen. Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

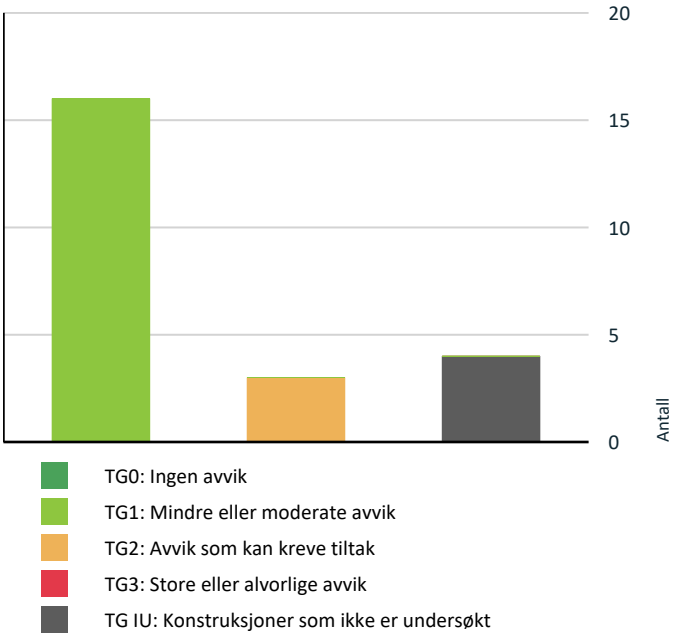
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Det foreligger ferdigattest datert 19.01.2023

Anvendelse
Bebodd av eier

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner og fundamentering i betong. Fasadene vesentlig med teglforblending, med innslag av tre, stål og aluminium.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flate oppforede tak tekket med papp/membran.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av varierende størrelse med 3-lags energiglass og fabrikkmalte karmer. Utforinger og belistning til vinduer i fabrikkmalt hvit utførelse av tre.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert, malt grå inngangsdør av B-30/40 dB kvalitet.
Standard terrassedør med lav brystning og 3-lags energiglass, tilsvarende vinduene, til treterrasseplatting på grunnen utenfor soverom.
Skyvebalkongdør med lav brystning og 3-lags isolerglass, tilsvarende vinduene, til støpt terrasse utenfor stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong med betongdekke, ca. 14 m². Rekkverk av stål og glass.

Tilstandsrapport

Treterrasse på grunnen (på støpt dekke i atriet over bebygget areal) med spaltegulv av tre og levegg av tre, ca. 13 m².



Støpt balkong utenfor stue, syd/vestvendt.



Spaltegulv av tre på "grunn" i atriet. Gulvet har synlig behov for "normalt" vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Overflatebehandling: Vesentlig nylagt klikk-vinyl, fliser i bad og toalett
Vegger: Innvendige vegger er antatt stålkonstruksjon og ytterveggselementer av betong og trebindingsverk kledd med gipsplater. Leilighetsskillevegger og vegger mot trapperom og heissjakt hovedsakelig i betong.
Overflatebehandling: Vesentlig malte flater, fliser i badene.
Himlinger: Betongelementer. Overflatebehandling: Malte elementer.
Senkede himlinger med plater og integrert belysning (down-lights) i bad og entre/gang.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp.
Personheis til etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørkarm og omramming til døren til badet har fuktskader nederst.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

Dørkarm og omramming med fuktskader bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



Dør til bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med gulvvarme og flislagte vegger og gulv.
Innredet med vegghengt klosett, helstøpt servant med underskap, speil med belysning, dusjhjørne samt opplegg og plass til vaskemaskin.
Gulvsluk med vannlås plassert i hjørnet av dusjsonen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt og har innfelt belysning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til Tilnærmet flatt gulv med noe mindre svanker. Nedsenk i dusjsonen med lokalt fall til sluk. Høydeforskjell slukrist til dørterskel: OK. .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i flere gulvfliser nær dusjhjørnet. Dette medfører økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ned i konstruksjonen gjennom sprekkene.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser med sprekker bør skiftes ut, og det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle underliggende fuktskader.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre avvik i fall og bom i fliser, for å redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen og påfølgende fuktskader.

Tilstandsrapport



Sprekk i gulvfliser nær dusjsonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med enhet plassert i himlingen i entréen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe i soverom.
Det ble i tillegg rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktindikator (MMS Protimeter) og det var ikke unormale utslag som indikerer skjult svikt.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite, glatte fronter.
Laminat benkeplater med rett frontkant.
Integrerte hvitevarer.
Benkebelysning og lys i ventilator.
Komfyrvakt.
Aqua-stop i benk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fronter på innredningen er fornyet.
Platetopp er fornyet.

Aluminiumsbunn i skrog under oppvaskkum har skader og må utbedres/skiftes.
Det er fuktsvell i skrog under integrert kjøl-,/fryseskap.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Aluminiumsbunnen i skroget under oppvaskkummen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade.

Fuktsvell i skroget under det integrerte kjøl-/fryseskapet bør utbedres / evt. skroget skiftes for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport





Benkeplate har synlige skader etter bruk.



Bildet viser røropplegg og vannstopper i kjøkkenbenk.



Bildet viser skadet aluminiumsbunn i kjøkkenbenk.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen har avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det er avtrekkshette over platetopp på kjøkkenet.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og sokkelflis mot vegger.
Innredet med vegghengt klosett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med enhet plassert over himlingen i gangen.

TG 1 Ël-varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler med termostat er installert i gulvet på badet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg er installert i gulvet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V, Skjult elektrisk anlegg. Automatsikringer. Jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Undertegnede takstingeniør har ikke kompetanse innen elektrofaget og tilstanden på det elektriske anlegget er derfor kun begrenset vurdert. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en el. kontrollør eller en annen med kompetent ekspertise på området.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som omfattes av forskrift til avhendingslova § 2-21, herunder åpenbare ulovligheter, manglende branncelleinndeling, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, er vurdert ved befaringen.

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for særskilt omtale.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

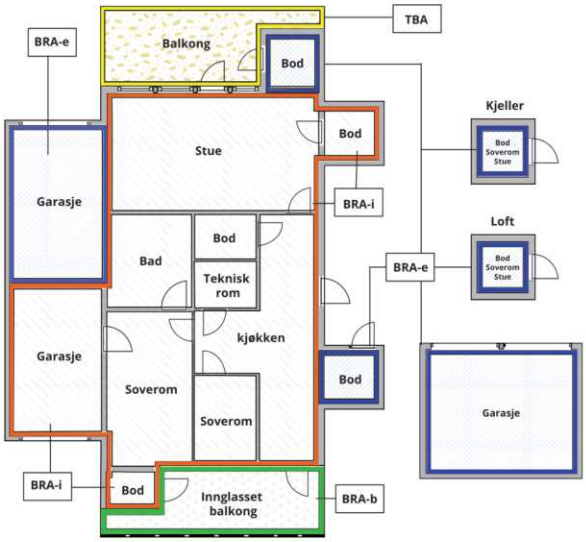
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	74			74	27
Underetasje		5		5	
SUM	**74**	**5**			**27**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken, 3 soverom		
Underetasje		Sportsbod	

Kommentar

Lagringsbod i fellesområde i u-etg.
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny i 2020

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.5.2026	Hans Petter Lindstad	Takstingeniør
	Vidar Ruud Gammelli	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	921		48	9687 m²	Felles tomt for sameiet (Ambita)	Eiet

Adresse
Dampsaga alle 40

Hjemmelshaver
Parade Holding AS

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Saga Terrasse 1 Sameie		Obos Eiendomsforvaltning AS	923528156

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Jessheim sentrum i Ullensaker kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig/torr/kontor i mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Saga terrasse vedtatt 25.04.2023. m/best. vedtatt 02.02.2016.
Avsatt i kommuneplanen til: sentrumsformål- nåværende vedtatt 23.03.2021.
Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål- nåværende vedtatt 16.06.2014.
Grenser inntil reguleringsplan for: Saga Atrium vedtatt 31.03.2014.
Eiendommen er berørt av jernbanestøy.

Om tomten

Felles eiet tomt og opparbeidet atrium mellom bygningene.

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QJ5645

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260135
Addresse	Dampsaga allé 40		
Postnr.	2053	Sted	JESSHEIM
Selgers navn	Vidar Ruud Gammelli		
Selgers navn	Parade Holding AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Selger har påkostet leiligheten i mai for kr ca 100 000Det er lagt nytt gulv i hele leiligheten foruten bad og toalettrom. Kjøkkenfronter er lakkert opp av proffesjonelt selskapNy platetopp og ventilator Nye innedører

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Vidar Ruud Gammelli*

Initialer selger:
V R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Dampsaga allé 40, 2053 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291725**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300737184**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **921**
Seksjonsnummer **48**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **66,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **73,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 079 kWh**



Dampsaga allé 40, 2053 JESSHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dampsaga allé 40, 2053 JESSHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Brustad & Partnere AS
v/Merete Ruud
Gotaasalleen 9, 2050 JESSHEIM
E-post: merete.ruud@privatmegleren.no

Deres ref.: 121260135 . Vår ref.: 0909-1-048 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Saga Terrasse 1 Sameie
Organisasjonsnr:	923528156
Seksjonseier:	Parade Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	048
Adresse:	Dampsaga Allé 40, 2053 JESSHEIM
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	135
Bnr.	921

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3835751.
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS - polisenummer 80044828.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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.

Garasje: 232 garasjeplasser 236, (4 mc-plasser) inngår i næringsseksjon 218 i Saga Terrasse Garasjesameie 1 ref vedtektene pkt 4-2. VIKTIG! Garasjeplass(er) må overskjøtes til ny eier. En plass har eierbrøk 1/236. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg.
Boligselskapet har avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til strøm til oppvarming og varmt tappevann månedlig via felleskostnadene og vil varierer etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos Techem og hente ut informasjon om ditt forbruk. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
Eierandel i næringsseksjon (garasje) 218 kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Saga Terrasse 1 bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Saga Terrasse 1, eller til seksjonseiere eller andre eiere i eiendommer som fradeles gnr. 135/bnr. 36 innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse, Saga Atrium og Dampsaga sør i Ullensaker Kommune. Utbygger Jessheim Byutvikling AS vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Husk å informere om garasjen følger med boligen eller selges separat. Selskapet går over til mnd avregning fra 01.04.2026. Det faktureres derfor ikke A-konto beløp lenger fra og med april 2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 734,00,-
Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Ventilasjonsfilter	75,00
Vedlikehold	37,00
Felleskostnader	2 215,00
TV/BB	407,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	423,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 513,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Kristian Krogsæter, e-post: saga-terrasse1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 923528156
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 25. mars kl. 20:00 til 28. mars kl. 20:00 og møtet ble avholdt 25. mars 2026, 25. mars kl. 18:00, Stemmeperiode: 25. mars kl. 20:00 - 28. mars kl. 20:00. 25. mars kl. 18:00, Frivillig fysisk beboermøte, dampsaga alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

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.

Styrets innstilling
Andreas Flataker

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> John Kennet Rustad og Ivar Øsmundset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **66**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000.-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til Kr.360.000.-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomite Foreslår følgende styre:

Styreleder : Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem : Mona Bothner

Styremedlem : Sunil Verma

Styremedlem : Steven Wang Hole

Styremedlem : Gerny Ellingsen

Varamedlem : Sunniva Hjelle

Varamedlem : Kandidat mangler

Valgkomiteen : William Karlsen er i tenkeboksen =3

Valgkomiteen : Jorunn K. Dahlstrøm er i tenkeboksen =3

Forslag som er kommet inn til Valgkomiteen :

Sunil Verma er foreslått som kandidat som styreleder.

Sunil har meldt seg som kandidat.

Håkon Nordby fra Drammen eier leilighet sammen med sin bror , Håkon ønsker å være med i styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Kristian Krogsæter (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Kristian Krogsæter
Sunil Verma

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gerny Ellingsen (36 stemmer)
Hole Steven (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Schøyen Dag Gunnar
Gerny Ellingsen
Håkon Lundby
Hole Steven

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Linda Berntsen (35 stemmer)
Sunniva Hjelle (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Linda Berntsen
Gerny Ellingsen
Sunniva Hjelle

Valg Komite (2 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Øsmundset (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivar Øsmundset

7. Tv og bredbåndsavtale

Tilbud av fornying avtale med Telia.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **59**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **18**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forny dagens avtale til ny pris Kr.429.- pr.mnd. Avtalen vil da utgå i 2031 Her kan beboer velge selv på min side hva de ønsker å velge av pakker. A: 50 Mbps + 40 TVpoeng B: 500 Mbps (kun bredbånd) C:120 TVpoeng (kun TV)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Velge 30 MGPS og 60 Tv poeng , Kr.299.- pr.mnd. Avtalen utgår i 2031 Her kan ikke beboere velge fritt på sameiets avtale men kan kjøpe pakker utenom på mine sider.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Beholde dagens avtale og dagens pris på 503.- og la avtalen utgå i 2028 for å stå fritt til å velge andre.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **36**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall stemmer for vedtak 3: **17**
Antall blanke stemmer: **18**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 909
SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 20:00 og lukker 28. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/909

Det holdes også et frivillig møte 25. mars kl. 18:00 , 25. mars kl. 18:00, Stemmeperiode: 25. mars kl. 20:00 - 28. mars kl. 20:00. 25. mars kl. 18:00, Frivillig fysisk beboermøte, dampsaga alle 36/Ullensaker Frivilligsentral, avstemning digitalt foregår fra kl 20:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Tv og bredbåndsavtale

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Andreas Flataker

Forslag til vedtak

Andreas Flataker er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

John Kennet Rustad og Ivar Øsmundset er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Kopi av avdelingsregnskap s. 909.pdf
3. Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 296 (1)_pades.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360.000.-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til Kr.360.000.-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomite Foreslår følgende styre:

Styreleder : Ole Kristian Krogsæter

Styremedlem : Mona Bothner

Styremedlem : Sunil Verma

Styremedlem : Steven Wang Hole

Styremedlem : Gerny Ellingsen

Varamedlem : Sunniva Hjelle

Varamedlem : Kandidat mangler

Valgkomiteen : William Karlsen er i tenkeboksen =3

Valgkomiteen : Jorunn K. Dahlstrøm er i tenkeboksen =3

Forslag som er kommet inn til Valgkomiteen :

Sunil Verma er foreslått som kandidat som styreleder.

Sunil har meldt seg som kandidat.

Håkon Nordby fra Drammen eier leilighet sammen med sin bror , Håkon ønsker å være med i styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Kristian Krogsæter

  Tok over som styreleder i 2023 da sameiet hadde et underskudd på - 203.000 kroner. Sammen med styret reforhandlet vi avtaler og ryddet opp i saker fra tidligere styring, blant annet i forliksrådet. Resultatet ble overskudd fra første år. De siste årene har sameiet hatt et samlet opparbeidet godt med penger på bok. . Dette har krevd betydelig arbeid og tett oppfølging sammen med styret og drift.

  Jeg er også styreleder i Saga 2 og 3. Begge sameiene går med overskudd. Vi har hatt god effekt av samarbeid på tvers, særlig innen drift og avtaler.

  Jeg har utdanning i revjson, IT og siviløkonom m.m og med erfaring fra revisjon, regnskap og bank. Denne kompetansen har vært viktig i arbeidet med å styrke økonomien og sikre god kontroll.

  Jeg håper på fortsatt tillit som styreleder. Målet er at sameiet skal ta fornuftige valg, bygge økonomisk handlingsrom og dekke fremtidige kostnader uten behov for dyre lån eller ineffektiv drift.
- Sunil Verma

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gerny Ellingsen
- Håkon Lundby
- Hole Steven
- Schøyen Dag Gunnar

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sunniva Hjelle

Valg av 1 valg komite Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valg komite:

- Ivar Øsmundset

  Har sagt seg villig som kandidat

Sak 7

Tv og bredbåndsavtale

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Tilbud av fornying avtale med Telia.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tv og bredbåndsavtale
- Mot Tv og bredbåndsavtale

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forny dagens avtale til ny pris Kr.429.- pr.mnd. Avtalen vil da utgå i 2031 Her kan beboer velge selv på min side hva de ønsker å velge av pakker. A: 50 Mbps + 40 TVpoeng B: 500 Mbps (kun bredbånd) C:120 TVpoeng (kun TV)

2. Velge 30 MGPS og 60 Tv poeng , Kr.299.- pr.mnd. Avtalen utgår i 2031 Her kan ikke beboere velge fritt på sameiets avtale men kan kjøpe pakker utenom på mine sider.

3. Beholde dagens avtale og dagens pris på 503.- og la avtalen utgå i 2028 for å stå fritt til å velge andre.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Styret har i 2025 hatt særlig fokus på kostnadskontroll, kvalitet i leveranser og mer langsiktige avtaler for sameiet. Gjennom aktiv gjennomgang av eksisterende kontrakter og markedet er flere avtaler reforhandlet eller erstattet.

Den største økonomiske forbedringen gjelder renholdsavtalen. Fra 1. september 2025 ble leverandør byttet fra TGS til Riktig Renhold. Årlig kostnad er redusert fra kr 855.768 til kr 360.936, noe som gir en årlig besparelse på kr 494.832.

Forsikringsavtalen ble samtidig flyttet fra KLP til Tryg etter en markedsvurdering og direkte forhandling. Ny løsning gir både bedre dekning og lavere kostnad, med en samlet årlig besparelse på om lag kr 70.000 kr gjennom lavere premie og bortfall av meglerhonorar som vi har betalt 40.000,- årlig siden 2019. Oppsigelse på forsikringsmegler går ut våren 2026.

Styret har også reforhandlet avtalen om forretningsførsel med OBOS for å sikre tydeligere leveranseforventninger, bedre kostnadskontroll og mer strukturert oppfølging.

Innen energi er det inngått avtaler for strøm og fjernvarme (Norgesenergi) med svært konkurransedyktige betingelser. Hensikten er å redusere risiko og sikre større forutsigbarhet i en periode med store energisvingninger.

Når det gjelder elbillading, er det besluttet å bytte leverandør fra Elaway til Aneo fra slutten av mars 2026. Valget er gjort for å oppnå bedre kommersielle betingelser og en mer fleksibel og fremtidsrettet løsning.

For grønt vedlikehold er leverandør endret fra Amsas til Nordby Maskin fra 2026, etter erfaringer med manglende kvalitet i leveransen. Endringen er primært et kvalitetsgrep.

Lekeplassen er også bygget om etter funn av råte. Det er valgt mer varige materialer, blant annet stein, for å redusere fremtidig vedlikeholdsbehov og øke levetiden på anlegget.

Samlet gir styrets arbeid dokumenterte årlige kostnadsreduksjoner på om lag kr 604.832 gjennom nye avtaler for renhold og forsikring. Tiltakene representerer strukturelle forbedringer i sameiets kostnadsnivå og avtalestruktur.

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE
ORG.NR. 923528156, KLIENTNR. 909

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 815 359	6 471 512	6 486 000	6 821 696
Ladeinntekter elbil		315 356	186 844	120 000	200 000
Andre inntekter	3	21 558	65 202	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 152 273**	**6 723 558**	**6 606 000**	**7 021 696**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-724 005	-689 507	-564 000	-672 000
Styrehonorar	5	-360 000	-415 268	-355 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-13 750	-12 938	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-246 184	-243 505	-252 000	-263 340
Konsulenthonorar		-32 985	60 490	-90 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-2 017 226	-1 761 937	-1 644 000	-1 836 000
Forsikringer		-362 618	-454 203	-550 000	-550 000
Ladekostnader EL-bil		-235 040	-272 287	-200 000	-200 000
Energi/fyring	8	-384 115	-817 275	-330 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 081 696	-1 045 869	-1 102 000	-1 247 000
Andre driftskostnader	9	-1 084 796	-1 184 831	-1 326 000	-831 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 542 413**	**-6 837 130**	**-6 427 000**	**-6 379 340**
DRIFTSRESULTAT		**609 859**	**-113 572**	**179 000**	**642 356**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	82 027	78 667	21 000	25 000
Finanskostnader		0	-22	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**82 027**	**78 645**	**21 000**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**691 887**	**-34 927**	**200 000**	**667 356**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-34 927		
Til opptjent egenkapital:		691 887	0		

Document ID 092221155557571437610

SAGA TERRASSE 1 SAMEIE
ORG.NR. 923528156, KLIENTNR. 909

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	11	209 803	209 803
SUM ANLEGGSMIDLER		**209 803**	**209 803**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 959	41 356
Forskuddsbetalte kostnader		887 648	615 791
Andre kortsiktige fordringer		0	3 255
Driftskonto OBOS-banken		391 014	305 586
Skattetrekkskonto OBOS-banken		54 689	33 483
Sparekonto OBOS-banken		2 449 240	1 867 642
Sparekonto OBOS-banken II		196 838	118 674
SUM OMLØPSMIDLER		**3 995 388**	**2 985 786**
SUM EIENDELER		**4 205 191**	**3 195 589**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 647 452	1 955 565
SUM EGENKAPITAL		**2 647 452**	**1 955 565**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		187 927	152 320
Leverandørgjeld		300 031	194 376
Skyldige offentlige avgifter	12	86 798	58 920
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		209 803	209 803
Energiavregning	13	639 467	564 896
Annen kortsiktig gjeld	14	133 714	59 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 557 739**	**1 240 024**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 205 191**	**3 195 589**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 02.03.2026
Styret i Saga Terrasse 1 Sameie

Ole Kristian Krogsæter Dag Gunnar Schøyen Mona Kristin Bothner

Steven Wang Hole Sunil Verma

Document ID 092221155557571437610

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	-814
Felleskostnader næring	168 200
Felleskostnader bolig	4 762 135
Garasje	558 600
TV/Bredbånd	1 040 699
MC-plass	8 200
Vedlikeholdsfond	86 714
Ventilasjonsfilter	191 625
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 815 359**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte kostnader knyttet til Styrerommet	21 555
Ørekorreksjon	3
SUM ANDRE INNTEKTER	**21 558**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-496 853
Overtid	-24 410
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 200
Påløpte feriepenger	-63 584
Arbeidsgiveravgift	-133 958
SUM PERSONALKOSTNADER	**-724 005**

Document ID 092221155557571437610

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-360 000
SUM STYREHONORAR	**-360 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 150

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 843
Drift/vedlikehold VVS	-57 736
Drift/vedlikehold elektro	-61 369
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-386 211
Drift/vedlikehold heisanlegg	-370 454
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 178
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-151 187
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-695 798
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-27 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 017 226**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-336 369
Andre fyringskostnader	-47 746
SUM ENERGI / FYRING	**-384 115**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 193
Diverse utstyr	-36 957
Vakthold	-12 086
Renhold ved firmaer	-749 107
Snørydding	-195 379
Andre driftskostnader	-25 903
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 150
Andre kontorkostnader	-4 821
Telefon, annet	-523
Bank- og kortgebyr	-5 044
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-18 636
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 084 796**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 762

Document ID 09222115557571437610

Renter av sparekonto i OBOS-banken	74 914
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 311
Andre renteinntekter	2 040
SUM FINANSINNTEKTER	**82 027**

NOTE 11
LEILIGHETER

Andel møterom Dampsaga Alle 60	209 803
SUM LEILIGHETER	**209 803**

NOTE 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-54 689
Skyldig arbeidsgiveravgift	-32 109
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-86 798**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 225 784
SUM INNTEKTER	**-3 225 784**

KOSTNADER

Techem	85 215
Fjernvarme	1 935 600
Vann	565 502
SUM KOSTNADER	**2 586 317**

Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	**-639 467**

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

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

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-57 448
Annen kortsiktig gjeld	-76 266
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-133 714**

NOTE: 15
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV	**2025**	**2024**
Andel bolig	3 042 628	2 106 466
Andel garasje	-569 641	-318 254
Andel næring	174 465	167 353

Document ID 092221155557571437610

SUM EGENKAPITAL	**2 647 452**	**1 955 565**

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

Document ID 092221155557571437610

Verification

Document ID 09222115557571437610

Signatories

Click **here** to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.

909 - Saga Terrasse 1 Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	GA0909	NÆ0909	BO0909		Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	566 800	168 200	6 080 359		6 815 359
LADEPUNKT	315 356	0	0		315 356
ANDRE INNTEKTER	0	0	21 558		21 558
SUM DRIFTSINNTEKTER	**882 156**	**168 200**	**6 101 917**		**7 152 273**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	0	-32 870	-691 135		-724 005
STYREHONORAR	0	-16 344	-343 656		-360 000
REVISJONSHONORAR	0	-624	-13 126		-13 750
FORR.FØRERHONORAR	0	-11 177	-235 007		-246 184
KONSULENTHONORAR	0	-1 498	-31 487		-32 985
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-712 201	-59 248	-1 245 777		-2 017 226
FORSIKRINGER	-49 431	-14 216	-298 970		-362 618
LADEPUNKT	-235 040	0	0		-235 040
ENERGI / FYRING	-136 871	-11 225	-236 019		-384 115
KABEL- / TV-ANLEGG	0	0	-1 081 696		-1 081 696
ANDRE DRIFTSKOSTN.	0	-13 887	-1 070 909		-1 084 796
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 133 543**	**-161 088**	**-5 247 782**		**-6 542 413**
DRIFTSRESULTAT:	**-251 388**	**7 112**	**854 135**		**609 859**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	0	0	82 027		82 027
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**0**	**0**	**82 027**	**0**	**82 027**
RESULTAT	**-251 388**	**7 112**	**936 162**		**691 887**

Tekst	GA0909	NÆ0909	BO0909	Sum

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Saga Terrasse 1 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Saga Terrasse 1 Sameie som viser et overskudd på NOK 691 887. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 3 Revisjonsberetning - Borettslag og sameier bokmål 296 (1)_pades.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 10. mars 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

Brandt, Guro Hønsen

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



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

11.03.2026 13:57:24

Signaturmetode

BankID (NO)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 25.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.26
Selskapsnummer: 909 **Selskapsnavn:** SAGA TERRASSE 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Flataker er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

John Kennet Rustad og Ivar Øsmundset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr.360.000.-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Ole Kristian Krogsæter
- ☐ Sunil Verma

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Gerny Ellingsen
- ☐ Håkon Lundby
- ☐ Hole Steven
- ☐ Schøyen Dag Gunnar

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Sunniva Hjelle

Valg Komite (kun 1 skal velges)

- ☐ Ivar Øsmundset

Sak 7 Tv og bredbåndsavtale

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For tv og bredbåndsavtale
- ☐ Mot tv og bredbåndsavtale

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Forny dagens avtale til ny pris Kr.429.- pr.mnd. Avtalen vil da utgå i 2031 Her kan beboer velge selv på min side hva de ønsker å velge av pakker. A: 50 Mbps + 40 TVpoeng B: 500 Mbps (kun bredbånd) C:120 TVpoeng (kun TV)
- ☐ Velge 30 MGPS og 60 Tv poeng , Kr.299.- pr.mnd. Avtalen utgår i 2031 Her kan ikke beboere velge fritt på sameiets avtale men kan kjøpe pakker utenom på mine sider.
- ☐ Beholde dagens avtale og dagens pris på 503.- og la avtalen utgå i 2028 for å stå fritt til å velge andre

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Saga Terrasse 1 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 213 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (lokale) og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr. 135, bnr. 921 i Ullensaker kommune.

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og evt. andre tilleggsarealer er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon (p-plasser) fastsettes en vektet sameierbrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Eier av næringsseksjon har rett til å 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 beplanting, nyplanting, 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 remontering 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 remontering skal tillates.

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

3-2 Enerett til bruk
Iht lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har næringsseksjon 215-217, og boligseksjoner 1-214 har evigvarende enerett til å benytte den delen av sameiets fellesareal som er beskrevet under og markert på vedlegg 1

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

<u>3-2.1 Næringsseksjonene 215-217 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:</u>

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

3-2.2 Boligseksjonene 1-213 har herunder enerett til bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener disse boligseksjonene

- Hver boligseksjon har evigvarende enerett til bruk av sportsbod i fellesareal, iht Esl § 25 6. ledd. 2 punktum. Hver bod er tildelt egne nummer og fordeling av boder fremgår av vedlegg 2. Endring av etablert enerett etter dette punkt krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

3-3 Trivselsregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige trivselsregler (husordensregler) for eiendommen.

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

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

- 232 biloppstillingsplasser
- 4 mc- parkering

P-plassene inngår i næringsseksjon 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

Det er ikke gjesteparkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

4-3 Fysisk bruk av parkeringsarealer
Alle eiere i næringsseksjon 218 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Saga Terrasse 1's vedtekter og husordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

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

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

4-4 Vedlikeholdsplikt
Saga Terrasse Sameie 1 er ansvarlig for drift og vedlikehold for felles adkomst-, kjørebane, port og, «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

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

4-5 Kostnadsfordeling
Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles adkomstarealer, kjørebane, port og «multiparking» og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller fordeles mellom med likt beløp pr p-plass som disponeres. MC plasser belastes med 1/3 av p-plass. Det samme gjelder øvrige felles drifts og vedlikeholdskostnader som blant annet:

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

4-6 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt iht. valgte ladesystem for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass boligseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og for fellesarealer, tekniske rom, bodarealer og anlegg mv. hvor det er gitt rett til enerett til bruk jfr vedtektenes § 3-2, og øvrige bestemmelser/avtaler hvor dette er angitt.

(2) Næringsseksjon 214-217 (lokaler) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting og vedlikehold av vinduer og dører tilhørende sine seksjoner, og bærer selv kostnadene for dette. Tilsvarende er næringsseksjon 214-217 fritatt for felleskostnader for overflatevedlikehold av sameiets øvrige fasade og utskifting og vedlikehold av dører og vinduer i boligseksjonene.

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

Næringsseksjon 214-217 (lokale) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget.

(3) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) individuelle ventilasjonsaggregat i den enkelte boligseksjon.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

(12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(13) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Det nevnes bl.a. sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, rør- /el anlegg i sjakter etc.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Følgende prinsipp skal være førende ved fordeling av sameiets kostnader; Kostnader ved eiendommen skal så langt det er praktisk mulig henføres til eller dekkes som særkostnad av næringsseksjoner (lokaler) 214-217 boligseksjoner seksjon 1-213 og næringsseksjon (parkering) seksjon 218

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

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

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

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

Kostnader til egen andel av kommunale avgifter, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner, anlegg, innvendige fellesarealer, avfallshåndtering, service og driftsavtaler (eksempelvis brann, sprinkling-, ventilasjon og nøkkelsystemer, vedlikehold av navneskilt mv.), strøm i «egne» fellesarealer, vakt- og alarmtjenester og øvrige anlegg og funksjoner, herunder heis, tv/bredbånd og boder som bare eller i det vesentlige betjener boligseksjonene, øvrige kostnader hvor boligseksjonene har enerett til bruk, jfr vedtektenes pkt 3-2, eller har særskilt vedlikeholdsansvar for.

Kostnadene skal fordeles etter innbyrdes sameierbrøk.

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

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

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

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

(9) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder oppvarming av tappevann, gulvvarme-/radiatoranlegg etc. Det er installert individuelle målere, både kaldt og varmtvann for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode. Kostnader til fjernvarme, vannforbruk/avløp som ikke lar seg avregne mot den enkelte næringsseksjon eller boligseksjon skal fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene etter innbyrdes sameierbrøk.
Sameiet blir fakturert for vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunale vannmålere for hele eiendommen.
Sameiet viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk.
Sameiet vil avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk. For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk
Alle Næringsseksjoner vil faktureres for felleskostnader, men forbruk vann og avløp faktureres direkte fra Ullensaker kommune, forbruket går til fratrekk på sameiets hoved vannmåler.

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for 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 besluttes 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har en 1 stemme. Næringsseksjon (parkering) 218 har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-3 Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 218 Saga Terrasse Garasjesameie 1

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

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

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

De ideelle eierne av næringsseksjon 218 (parkering) skal dekke alle kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet med ,multiparkering i seksjon 218 samt kostnader til drifts og vedlikehold av kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 218 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr vedtektenes punkt

11-4 Rett og plikt til medlemskap i driftsforening/samarbeidsutvalg
I ht tinglyst erklæring av XX.XX.XXXX, jfr vedlegg, vedr felles teknisk infrastruktur, gjensidig bruks og adkomstrett til felles utearealer, adkomstrett til garasjeanlegg og felles drifts og vedlikeholdsansvar, skal det nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom/[«Rettighetshaver»], som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

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

Gnr. 135, bnr. 36, gnr. 135, bnr.921 i Ullensaker kommune, og senere fradelte parseller av eiendommene innenfor detaljreguleringsplan for Saga Terrasse (planid: 353), har rett og plikt til medlemskap i den driftsforening som evt. blir opprettet.

11-5 Utvidet avtale om samdrift

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

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

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

Vedlegg:

#1 : Bruks- og vedlikeholdsplan

#2 : Fordelingsliste eksklusiv bruksrett til bod

#3 : Vedtekter for Saga Terrasse Garasjesameie

Husordensregler for Saga Terrasse 1 Sameie samt Saga Terrasse Garasjesameie.

1 Formål

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

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

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

Husordensreglene må sees i sammenheng med vedtekter for Saga Terrasse 1 Sameie og Saga Terrasse Garasjesameie 1.
I tillegg er det utarbeidet Praktisk informasjon (vedlegg) som beboere vil ha nytte av og som er utfyllende til husordensreglene.

2 Generelt

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

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

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

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

3 Leilighetene

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

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

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

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

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

4 Balkonger/terrasser

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

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

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

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

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

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

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

5 Boder i kjeller

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

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

6 Merking av dør, ringeklokke og postkasser

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

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

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

7 Parkering/garasjeanlegg

Parkeringsareal kan kun benyttes som oppstillingsplass for bil/MC.

Sameiet har IKKE egne gjesteparkeringer. Gjester henvises til gateparkering.

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

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

Bruk av åpen ild i garasjeanlegget er forbudt.

8 Fellesarealer

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

Det vil bli etablert kameraovervåking på deler av fellesarealet som preventivt sikkerhetstiltak. Gjeldende regler og forskrifter for merking og bruk vil følges.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

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

Det er generelt røykeforbud i alle innendørs fellesarealer.

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

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

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

Motorisert ferdsel er ikke tillatt på sameiets gangveier.

9 Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

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

Se Praktisk informasjon.

10 Heiser

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

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

11 Dyrehold

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

12 Dugnad

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

13 Utleie

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

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

14 Når husordensregler ikke følges

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

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

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

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

Vedtatt på sameiermøte 25. september 2019.

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

ULLENSAKER
KOMMUNE

Proconet

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	90905	Nina Skoglund	06.05.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 921 SNR: 48

Forespørsel datert: 05.05.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 9687 m^2. ☒ Snr. 48 har en andel på 74/14596 i sameie.

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

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

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

Endringer:

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål – nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.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):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☒ Vannmåler er installert.

☐ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 5942.
Avgifter for vann og avløp går direkte til sameie.

Dette er kun renovasjon.
Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2017.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt.

☒ Har ferdigattest

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er iflg. bygningsarkivet godkjent i hh. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	135
Bruksnummer:	921
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	48

Utskriftsdato/klokkeslett:	06.05.2026 kl. 07:40
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	13.08.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	74 / 14596 i matrikkelenhet 135 / 921
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		998207959	PARADE HOLDING AS		Trondheimsvegen - Jessheim 98B 2050 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		998207959	PARADE HOLDING AS		Trondheimsvegen - Jessheim 98B 2050 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 135/921		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/921/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/921/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/191	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/192	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/193	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/194	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/195	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/196	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/197	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/198	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/199	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/200	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/201	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/202	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/203	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/204	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/205	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/206	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/207	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/208	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/209	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/210	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/211	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/212	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/213	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/214	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/215	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/216	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/217	
Etablert/Endret	0235 - 135/921/0/218	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 737 184	Bebygd areal:	686	Ant. boliger:	36	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 958	Ant. etasjer:	7	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	316	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	22.01.2019
	Nord: 6669262 Øst: 620973	Bruksareal totalt:	3 274			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	21.08.2019
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	19.01.2023
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Ja		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

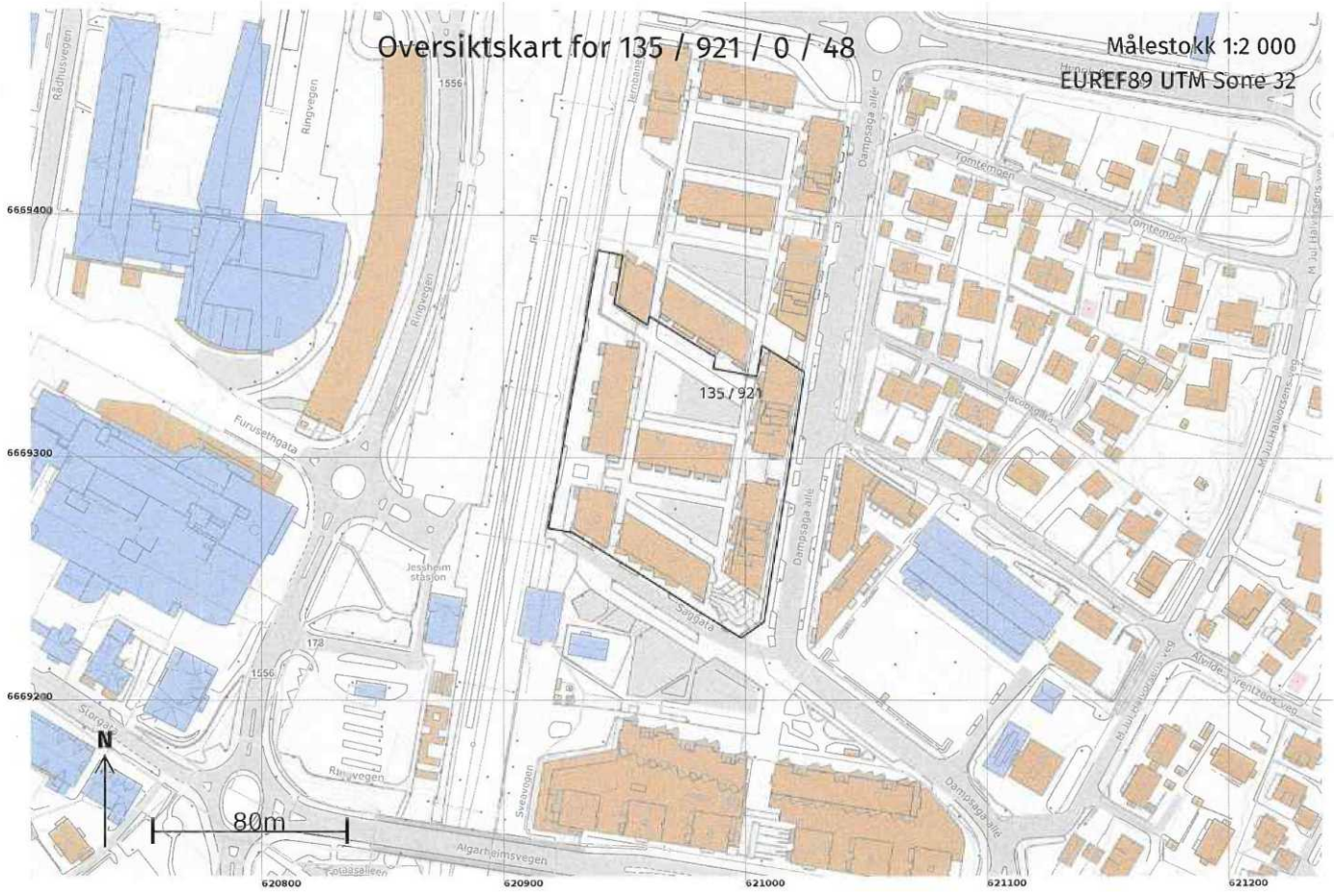
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H06	6	460	0	460	0	0	0
H05	6	460	0	460	0	0	0
H04	6	460	0	460	0	0	0
H03	6	460	0	460	0	0	0
H02	6	460	0	460	0	0	0
H01	6	430	316	746	0	0	0
U01	0	228	0	228	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2840 Dampsaga allé 40	H0101	Bolig	74	4	Kjøkken	1	2	135/921/0/48

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	916993315	JESSHEIM BYUTVIKLING AS		Dampsaga allé 96 2053 JESSHEIM


Oversiktskart for 135 / 921 / 0 / 48
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
135 / 921
Rådhusvegen
Ringvegen
Furusethgata
Jessheim stasjon
Dampsaga allé
Tomtemoen
Jacobsgata
M.Jul.Halvorsens vei
Sagdata
Alvildevegen
Dampsagalleen
Sveavegen
Algarheimsvegen
Torvasalleen
Storgata
1556
172
N
80m
6669400
6669300
6669200
620800
620900
621000
621100
621200

135/939
135/938
135/921
135/920
135/899
135/907
135/815
135/111
135/149
135/569
135/513
135/843
Saggata
Dampsaga Allé
Dampsaga allè
X 6669400
X 6669300
X 6669200
X 621000


Y 620900
Y 621000
X 6669400
X 6669300
X 6669200
135/939
135/938
135/921
135/920
135/559
135/140
135/117
135/815
135/848
135/907
135/899

ULLENSAKER KOMMUNE

Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriksdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

Kommunedelplan PBL 2008

- H190 Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
- H1100 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspentrasse)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging

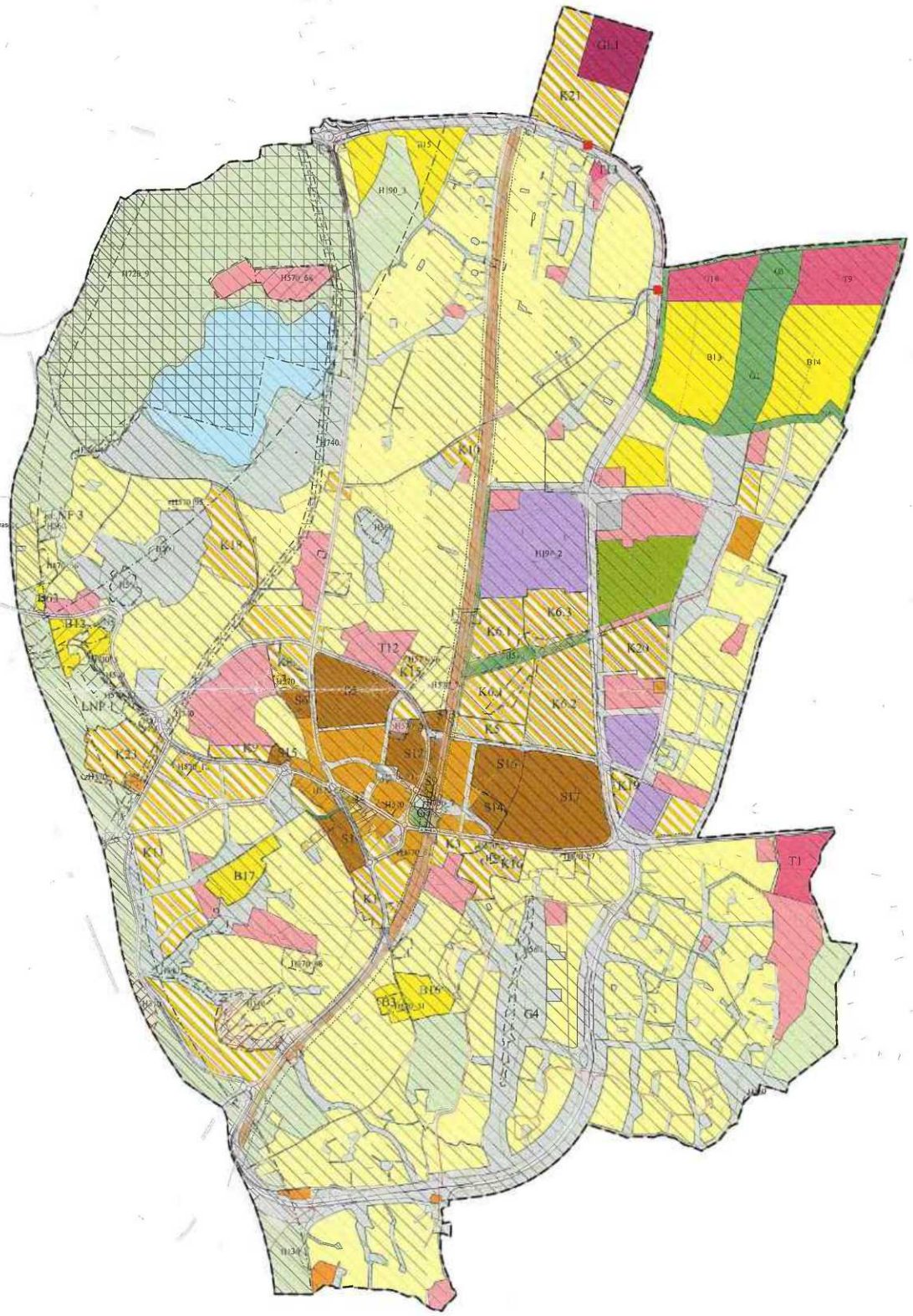
Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdsel og/eller teknisk infrastrukturtrase
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	LNFR-areal
	Friluftsområde
	Byggegrense
	Kraftledning

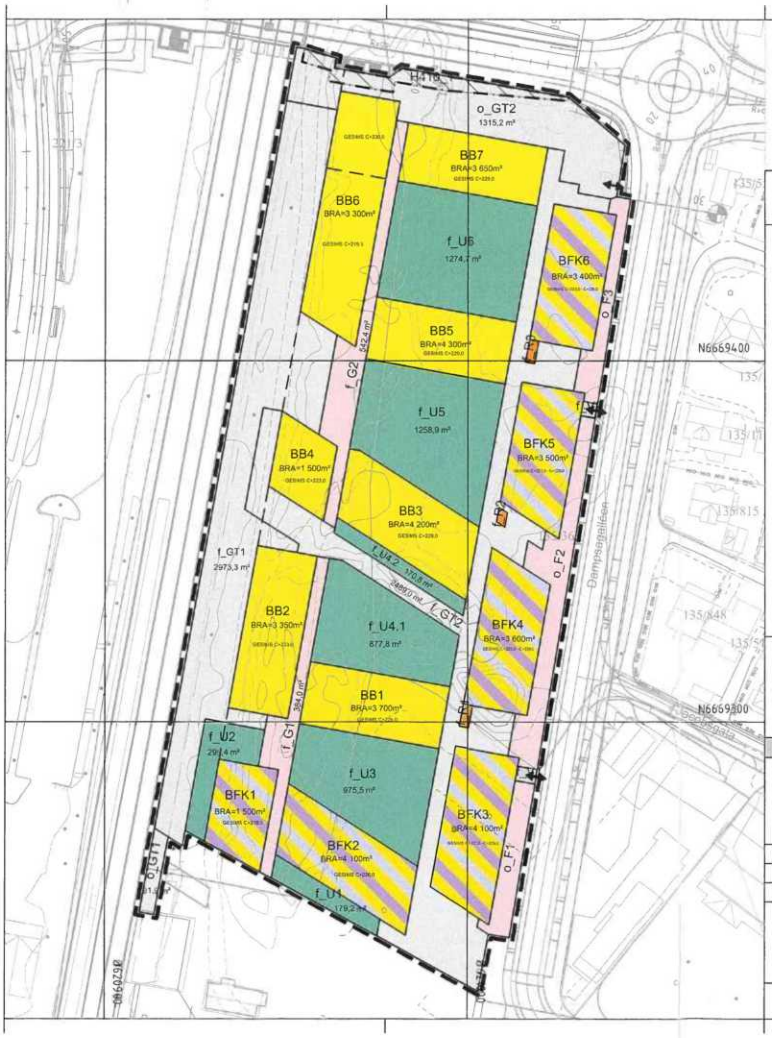
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Hovedveg tunnel - nåværende
- Hovedveg bro - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Gang-/sykkelveg tunnel - nåværende
- Gang-/sykkelveg bro - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Jernbane - framtidig
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane bro - nåværende
- Kollektivtrase - framtidig

0 100 200 300 m

1:8000 / A1





Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BB1 til 7 — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- R1 til 3 — Renovasjonsanlegg
- U1 til 6 — Uteoppholdsareal
- BFK1 til 6 — Bolig/forretning/kontor

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

- V1 til 2 — Kjøreveg
- F1 til 3 — Fortau
- GT1 til 2 — Gatetun
- G1 til 2 — Gangveg/gangareal

§12-6 - Hensynssoner

- Krav vedrørende infrastruktur

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Byggegrense
- Grense for infrastruktursone

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 31.05.2016
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000
0 25 50m

N

Reguleringsendring av:

Ullensaker kommune

SAGA TERRASSE

Nasjonal arealplanID: 3033_353

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
xxxxxx	xxxxxx	10.01.2023	02.02.2016

Utarbeidet av
Arkitektene Fosse og Aasen AS
Skippergata 33, 0154 Oslo
Tlf: 22 47 42 40
Epost: post@fosseaasen.no

Saksnr	20/11188
Rev. dato	18.01.2023

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

«SAGA ATRIUM del av gnr 135, bnr 36 og 694»

Vedtatt av Ullensaker kommune, Hovedutvalget for overordnet planlegging, den 15.12.2014.

Ordfører

Reguleringsplan er datert 28.11.2013, revidert 21.02.2014 og 03.12.2014.
Reguleringsbestemmelsene er datert 02.12.2013, revidert 14.03.2014 og 03.12.2014.

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

§ 12-5, Nr. 1 -Bebyggelse og anlegg
f_R -Renovasjonsanlegg
B/F/K -Bolig/ forretning/ kontor

§ 12-5, Nr. 2 -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
o_V1 -Veg
f_V1 til 2 -Kjøreveg privat
o_F1 til 6 -Fortau
o_VG1 til 3 -Annen veggrunn -grøntareal
f_P -Parkeringsplasser

§ 12-5, Nr. 3 -Grønnstruktur
o_PA1 til 2 -Park

§ 12-5, Nr. 6 -Hensynssoner
H570_1 til 2 -Bevaring kulturmiljø

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før brukstillatelse gis skal del av o_V1 være opparbeidet med alle soner og fast dekke fra plangrense i syd til og med avkjørsel til f_V1.

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. vegvesenets handbok 017 "Veg- og gateutforming" og vegen skal opparbeides iht. handbok 018 "Vegbygging".

2.2 Utomhusareal / park
Før brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen, skal felles utearealer og park, herunder o_PA1 og o_PA2 være ferdigstilt i henhold til rammetillatelse.

Ferdigstilling av utomhusarealer / park tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning.

2.3 Parkering
Parkering skal være sikret med 1 p-plass per boenhet før ferdigattest gis. Dersom det ikke er plass innenfor planområdet skal resterende plasser opparbeides på et egnet areal i nærheten av planområdet.

3. KRAV TIL DOKUMENTASJON

3.1 Krav om dokumentasjon
Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes oppdatert dokumentasjon for:
- Situasjonsplan i henhold til hovedprinsippene i illustrert prosjekt (illustrasjonsmateriale av september 2014).
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Profilert snitt med eksisterende og nytt terreng.
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Visualiseringer i fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende, eksisterende og planlagt bebyggelse.
- Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse.
- Skiltplan for området.

3.2 Vann og avløp
Før rammesøknad godkjennes, skal det foreligge godkjent plan for vann og avløpsanleggene.

Overordnet rammeplan skal behandles og godkjennes av VARV-enheten før anleggene bygges.

Vann og avløpsplanene skal utarbeides av tiltakshaver som har eller kan gis godkjenning til å utføre slikt arbeid iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm og ellers iht. eventuelle ytterligere krav fra og avtale med VARV-enheten.

3.3 Forurensing I støy
Grenseverdier i "Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442/2012", tabell 3 skal gjelde for planområdet. Følgende presiseringer gjelder:

- Det tillates støynivå over grenseverdier utenfor vindu til oppholdsrom som vender mot vest (Dampsagalléen), samt mot deler av fasade mot nord.
- For balkonger som vender mot de samme fasader tillates også støynivå over grenseverdi.
- For leiligheter hvor grenseverdi overskrides mot en fasade skal minst ett oppholdsrom vende mot stille side.
- Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingen av området og ferdigstilles før brukstillatelse gis.

3.4 Estetikk, skilt og reklame

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket og inngå i skiltplanen for området, iht. pkt 3.1.

3.5 Universell utforming

All bebyggelse og tilhørende utearealer/ gangsoner innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Renovasjonsanlegg

f_R er område for felles Renovasjonsanlegg for beboerne innen planområde B/F/K. Området omfatter plass for oppstilling av bil for tømming og skal opparbeides iht. utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

4.2 Nybygg

B/F/K er byggeområde for nybygg med Bolig, Forretning og Kontor. Forretning/ Kontor skal ligge i 1.etasje. Lokaler for Forretning/ Kontor skal kunne ha adkomst fra fortau langs Dampsagalléen og utearealer på samme nivå. Det skal anlegges kjeller for parkering og tekniske rom samt boder under nybygg innen byggegrenser som angitt i plankartet.
Bolig kan ligge i 1. etasje, men etasjen skal ha høyde som tillater at arealet også kan benyttes til næring. Boliger i 1. etasje skal være gjennomgående med skjermet privat uteoppholdssone/ balkong begge sider. Arealer vist som næring i planillustrasjon av 1. etasje (A20-01), datert 12.11.14, forbeholdes næring og skal ikke brukes til boligformål.

4.3 Grad av utnytting

Maksimal tillatt utnyttelse innen B/F/K er m^2_BRA=5.200 m^2 (ekskl kjeller).

4.4 Gesims- og mønehøyder

Største tillatte høyde på gesims er c+219,5. Inntrukket takoppbygg kan på begrensede deler ha høyde inntil cote c+222,5. Heisoppbygg kan ha høyde inntil c+223,5.

4.5 Plassering, utforming, estetiske krav

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser som vist på plankartet, og følge hovedprinsippene i illustrert prosjekt, jfr pkt 3.1. I 1. etasje nivå skal lokaler i bygget henvende seg til gate/ fortau/ gårdsplass/ torg med tilpassing til omgivende høyder på Fortau/ Gangarealer.

Alle boenheter skal ha private balkonger/ uteplass. Det tillates søyler med svalganger, balkonger samt trapp i gårdsrom inntil høydegrenser som angitt.

4.6 Uteareal/ lekeareal

Nedre del av uteareal på terreng i vest inngår i dette arealet som adkomst på terreng. Felles oppholdsareal for boligene anlegges på dekke over kjeller og på tak. Private uteoppholdsarealer i første etasje som vender ut mot omkringliggende veg skal være hevet over gatenivå med minimum 0,9 meter og maksimum 1,5 meter. Felles oppholdsarealer må tilrettelegges på en slik måte at det tillater jorddybde som gir rom for større vekster / trær.

4.7 Funksjons- og kvalitetskrav

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell

utforming og miljø.
Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungerer som ledelinje for blinde/ svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/ kontrastmerking.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg
o_V1 er offentlig kjøreveg og definerer hele gjenstående del av Dampsagalléen til Tverrvegen i nord. Dampsagalléen skal opparbeides med trasé for sykkel og parkeringsfelt med soner for allébeplantning av store trær på begge sider iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse, jfr pkt 3.1. Tillatte avkjørsler er vist i plankartet.

5.2 Kjøreveg privat
f_V1 er privat kjøreveg og utgjør del av 135/694, Jacobsgata. Tillatte avkjørsler er vist i plankartet. f_V1 skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

f_V2 er kjøreadkomst fra Jacobsgata til parkeringsanlegg under ny bebyggelse. Oversiktlig varsling for inn- og utkjøring av parkeringsanlegget, må installeres. Av sikkerhetshensyn bør behovet for oppvarmet dekke i nedkjøringen vurderes.

5.3 Fortau
o_F1 til 6 er fortsettelse av offentlig Fortau langs østsiden av Dampsagalléen – o_V1.

Offentlig fortau skal opparbeides mot og med samme standard som eksisterende fortau i syd iht. utomhusplan som godkjent av VARV-enheten.

5.4 Annen veggrunn -grøntareal
o_VG1 til 3 er Annen veggrunn – grøntareal utenfor fortau mot plangrense. Arealene skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse.

5.5 Parkering
Parkering i nybygg for biler skal i størst mulig grad innpasses i parkeringsanlegg i kjeller etter punkt 2.3 der de angitt tall angir antall parkeringsplasser inkl. gjesteparkering og P-HC:

Forretning 0,5 plass pr 50 m^2 BRA
Kontor 0,5 plass pr 75 m^2 BRA

Minimum 2 av plassene skal utformes og dimensjoneres for bevegelseshemmede.
Parkering for bevegelseshemmede i parkeringsanlegg skal merkes.

Sykkelparkering skal opparbeides i henhold til følgende norm:

Bolig 1,5 plass pr boenhet
Forretning/ Kontor 2,0 plasser pr 100 m^2 BRA
Servering 2,0 plasser pr 100 m^2 BRA

Oppstillingsplasser for sykler, motorsykler og større elektriske uterullestoler skal avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. Tilstrekkelig andel plasser skal anlegges i tilknytning til innganger og uteoppholdsarealer/ terrasser. Opparbeidede sykkelplasser på terreng skal kunne overdekkes.

f_P er Parkeringsplasser på terreng som skal være del av felles parkering for 135/792 og skal tillegges denne eiendommen.

Boligseksjonene i Jacobsgate 2 (gnr 135/792) må få sikret 11 p-plasser/garasjeplasser før det gis rivetillatelse for eksisterende garasjer og før byggetillatelse gis for BFK/Saga Atrium.

5.6 Estetikk og tilgjengelighet
Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger (inkludert underganger og bruer) skal gis en bytilpasset utforming der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges.

5.7 Sykkelfelt
Sykkelfelt er regulert som en del av vegbredden langs begge sider av o_V1 og skal opparbeides iht. geometritegninger samt utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

5.8 Funksjons- og kvalitetskrav
Gangveger skal opparbeides iht gjeldene forskriftskrav.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Sagaparken
Område o_PA1 er del av offentlig park -Sagaparken -samt fungere som kvartalsområde for regulert bebyggelse. Parkarealet skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med soner for opphold og lek som er tilrettelagt for brukere i alle aldre.

Gjennom o_PA1 tillates det adkomst for gående og syklende til/ fra fremtidig plattform for Jessheim stasjon samt til bruksarealer ut mot Sagaparken i plan 0 i, Saga Terrasse.

Parkarealene skal opparbeides iht. utomhusplan med beskrivelse som godkjent av VARV-enheten.

6.2 Drift og skjøtselstiltak
Grøntareal i offentlige gater og grønnstruktur skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg. Grøntarealer som opparbeides som parker og torg skal utformes med trinnfri atkomst og elementer som kan fungere som ledelinje. Faste dekker skal være sklisikre.

7 HENSYNSSONER

H570-1 er hensynssone for Dampsaga Administrasjonsbygg som er flyttet inn i parken o_PA1 i henhold til egen avtale. Plassering er vist med linje for bygg som skal bevares.

H570-2 er hensynssone regulert mot den del av Pakkhuset som grenser mot planen.

Det tillates etablering av støyskjerm i hensynssonen inntil Pakkhuset i henhold til utførelse som godkjent av fagmyndighet for kulturminnevern.

Bygg som er regulert til bevaring, tillates ikke revet eller fjernet. Vedlikehold skal utføres i henhold til avtale som inngått 15.04.2010 og rapport for antikvarisk registrering datert 21.11.2011. Bygningen skal søkes bevart gjennom kontinuerlig vedlikehold framfor utskiftning.

Bygg innen sone H570-1 kan benyttes til kontor/service/allmennyttige formål som er forenlig med hensynet til brukere av parken, det bevaringsverdige bygningsmiljøet og beboerne i

området. Det kan tillates innredet boenhet i bygningens 2. etasje dersom dette er del av virksomhet i bygget.

For alle nødvendige bygningsarbeider ute og inne, skal uttalelse fra fagmyndighet for kulturminnevernet innhentes. Det kreves også ordinær søknad om byggetillatelse for arbeider som skal utføres.

Hensynssoner som angitt skal markeres og sikres mot skader i anleggsfasen for utbygging og opparbeidelse av o_PA1.

Hovedadkomst for kjørende og gående til Administrasjonsbygg og Pakkhus skal være fra sydvest.

Begge bygg har adkomst for gående gjennom parken.

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.

Arkiv-saksnr: 23/336 – 2, historisk saksnummer 2016/6135 og 2016/3324 (byggetrinn 1 og 2)

Ansvarlig søker:
Arkitektene Mnal Fosse Og Aasen As
Skippergata 33
0154 OSLO

Tiltakshaver:
Jessheim Byutvikling As
Dampsaga allé 4B
2053 Jessheim

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Dampsaga allé 38-64 og Saggata 3-7	135	921		1-218

Tiltakets/byggets art:
Nybygg – boligblokker

Vedtaksdato for ramme/byggetillatelse:
19.09.2016, saksnummer 2016/3324 og
10.07.2017, saksnummer 2016/6135

Dato for søknad om ferdigattest:	10.01.2023

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	Dato	Underskrift
Ullensaker	19.01.2023	Jonny Leirpoll, Seniorrådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



TEGNFOKLARING:

- BOLIG
- NÆRING
- FELLESAREAL

B	19.05.19	Grafikk, rettet til 135/921		RA	KE
Rev.:	Dato:	Rev. gjelder:		Sign.	Kto.

Prosjektnavn:

Saga Terrasse

Navn på tegning:

Hus H1, Plan 2.etasje

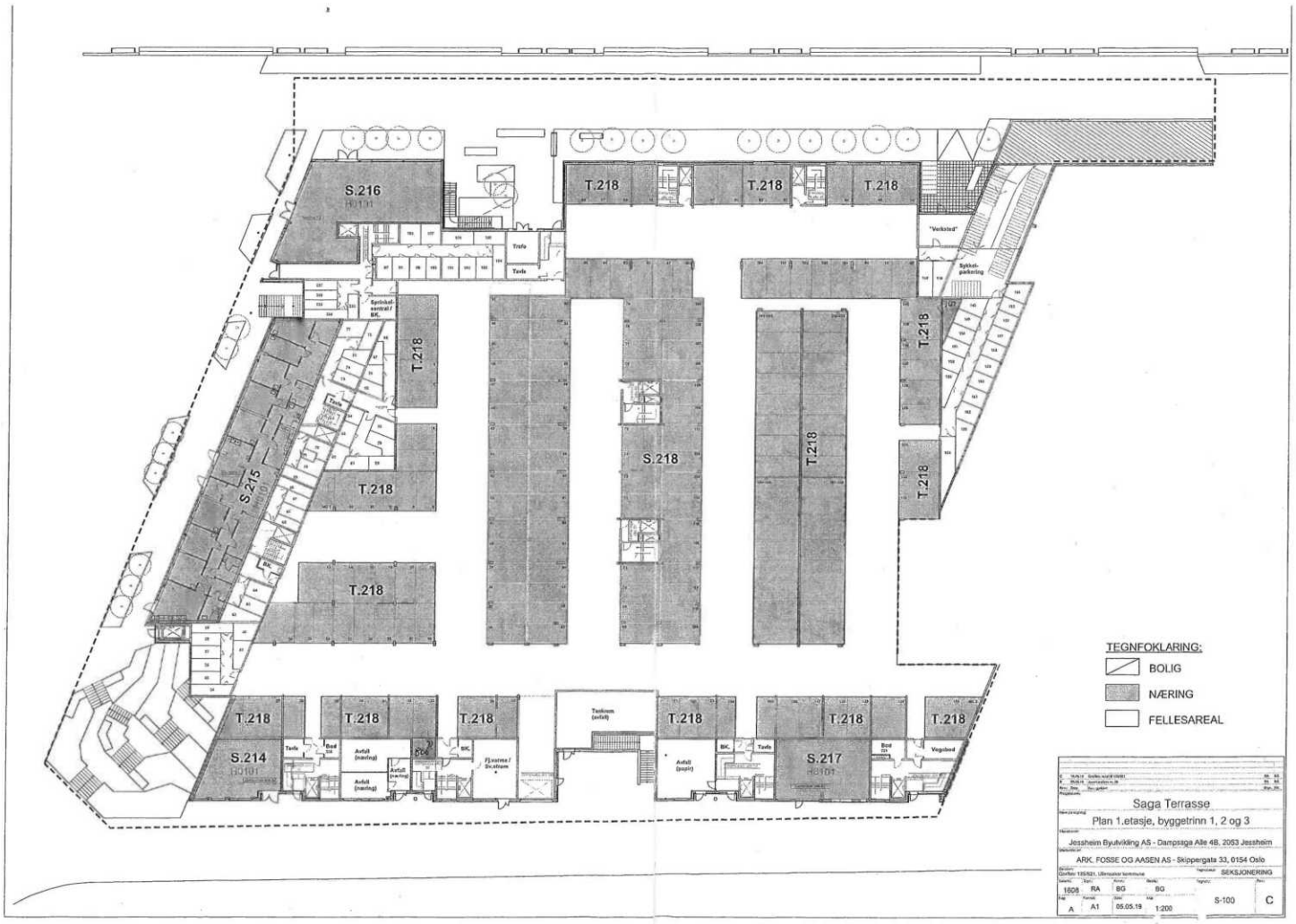
Tiltakshaver:

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

Utarbeidet av:

ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Eiendom:				Tegn.status:
Gnr/bnr 135/921, Ullensaker kommune				SEKSJONERING
Sekvens:	Sign.:	Fornr.:	Grnfig.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1608	RA	BG	BG		
Fag:	Format:	Dato:	Målt:		
A	A2	05.05.19	1:100	S-H1-102.1	B



TEGNFOKLARING:

- BOLIG
- NÆRING
- FELLESAREAL

Saga Terrasse

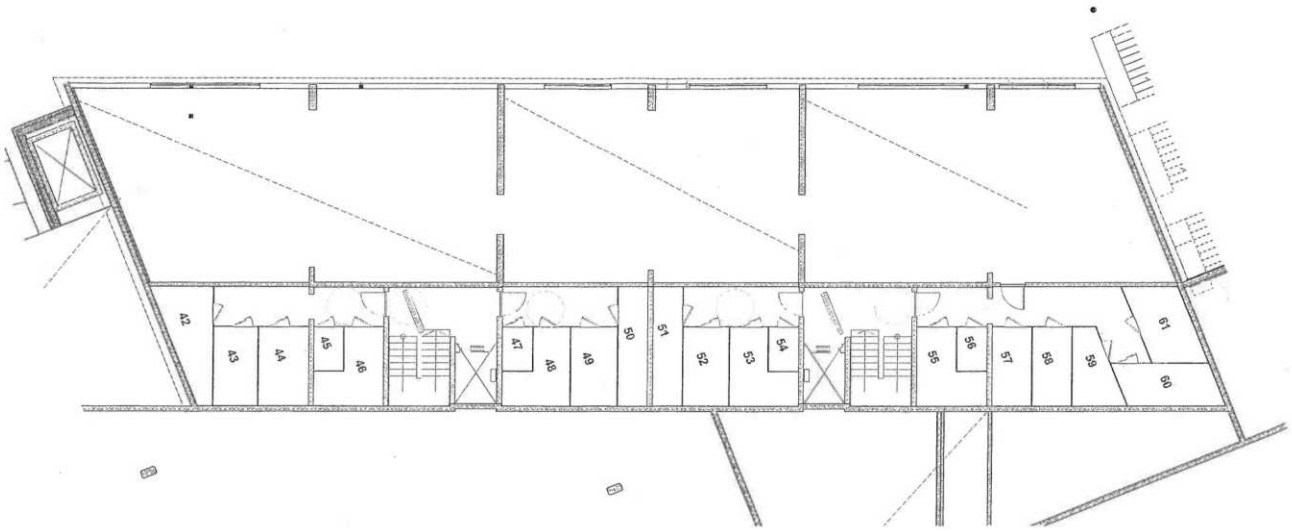
Plan 1.etasje, byggetrinn 1, 2 og 3

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Dokument: Gnr/Bnr 135/321, Ullensaker kommune — Tegningstype: SEKSJONERING

Sakenr.	Start	Arkiv	Skala	Tegningsnr.	Rev.
1809	RA	BG	BG		
Fag	Format	Dato	Mål	S-100	C
A	A1	05.05.19	1:200		



TEGNFOKLARING:

- BOLIG
- NÆRING
- FELLESAREAL

0	18.06.19	Overflow. rømt til 135/921		RA	BG
Rev.	Dato	Rev. grunnlag		Sign.	Kto.

Prosjektnavn:

Saga Terrasse

Navn på tegning:

Hus H1, Plan messanin

Tiltakshaver:

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

Utarbeidet av:

ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Eiendom:
Gnr/bnr 135/921, Ullensaker kommune

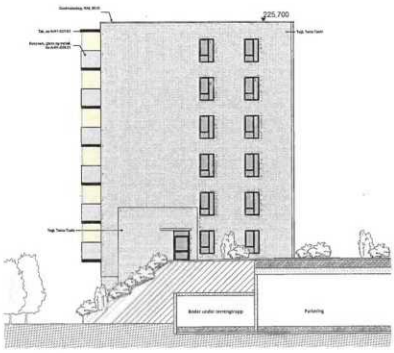
Tegnstatus: SEKSJONERING

Sosion:	Sign.:	Kontr.:	Godkj.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1608	RA	BG	BG	S-H1-101.1	B
Fag: A	Format: A2	Dato: 05.05.19	Mål: 1:100		

E-02



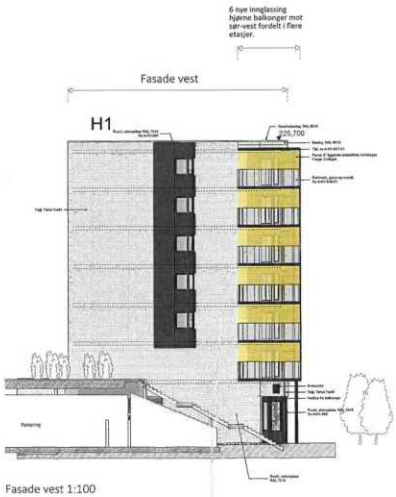
Fasade nord 1:100



Fasade øst 1:100



Fasade sør 1:100



Fasade vest 1:100

NEDSKALLERT FORMAT
FRA A0 til A3

Saga Terrasse

Fasader H1

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

1609	AA	SG	BG		G
A	A0	06.03.18	1:100	A-H1-402	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE AS
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-22-0266 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3036970/20189249
Bestilling: C3 2022-12-02 (4) 83

Dato
02.12.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
932336	200	13.8.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3033 ULLENSAKER	135	921	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602576577
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
933649768	ULLENSAKER KOMMUNE	Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916993315	JESSHEIM BYUTVIKLING AS		Dampsaga allé 4B, 2053 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0235	135	921

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	921	0	1	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	2	50 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	3	40 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	4	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	5	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	6	40 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	7	50 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	8	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	9	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	10	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	11	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	12	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	13	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	14	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	15	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	16	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	17	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	18	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	19	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 932336 Tinglyst: 13.08.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0235	135	921	0	20	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	21	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	22	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	23	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	24	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	25	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	26	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	27	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	28	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	29	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	30	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	31	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	32	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	33	54 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	34	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	35	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	36	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	37	74 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	38	55 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	39	50 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	40	44 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	41	104 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	42	85 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	43	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	44	113 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	45	47 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	46	87 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	47	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	48	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	49	74 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	50	56 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei
0235	135	921	0	51	84 / 14596	Boligseksjon	Ja	Nei
0235	135	921	0	52	103 / 14596	Boligseksjon	Nei	Nei



19/4710

MOTTATT
25 JUL 2019
ULLENSAKER KOMMUNE
Dokumentsenter

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ullensaker	Postboks 470, 2051 Jessheim	Martin Haugen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Jessheim Byutvikling AS	916 993 315		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Damsaga Allé 4 B	2053	Jessheim	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0235	Ullensaker	135	921	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
916 993 315	Jessheim Byutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	se	vedl.		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		14596				Nevner =		14596											

Dato	Innsenderens underskrift
17/6 - 19	

KARTVERK STATENS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

STATENS KARTVERK

Dato	Innsenderens underskrift
17/6-19	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Jessheim 17.06.2019		IHT FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver FOR JESSHEIM BYGGSERVICE AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0235	Ullensaker	135	921	

Dato	Underskrift	Stempel
8/8/2019		Ullensaker kommune JESSHEIM

Dato	Innsenderens underskrift
17/6-19	

STATENS KARTVERK

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	se	vedl		85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		14596				Nevner =		14596											

Dato	Innsenderens underskrift
17/6 - 19	

STATENS KARTVERK

Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4

Gnr 101, bnr 291 - Ullensaker kommune

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

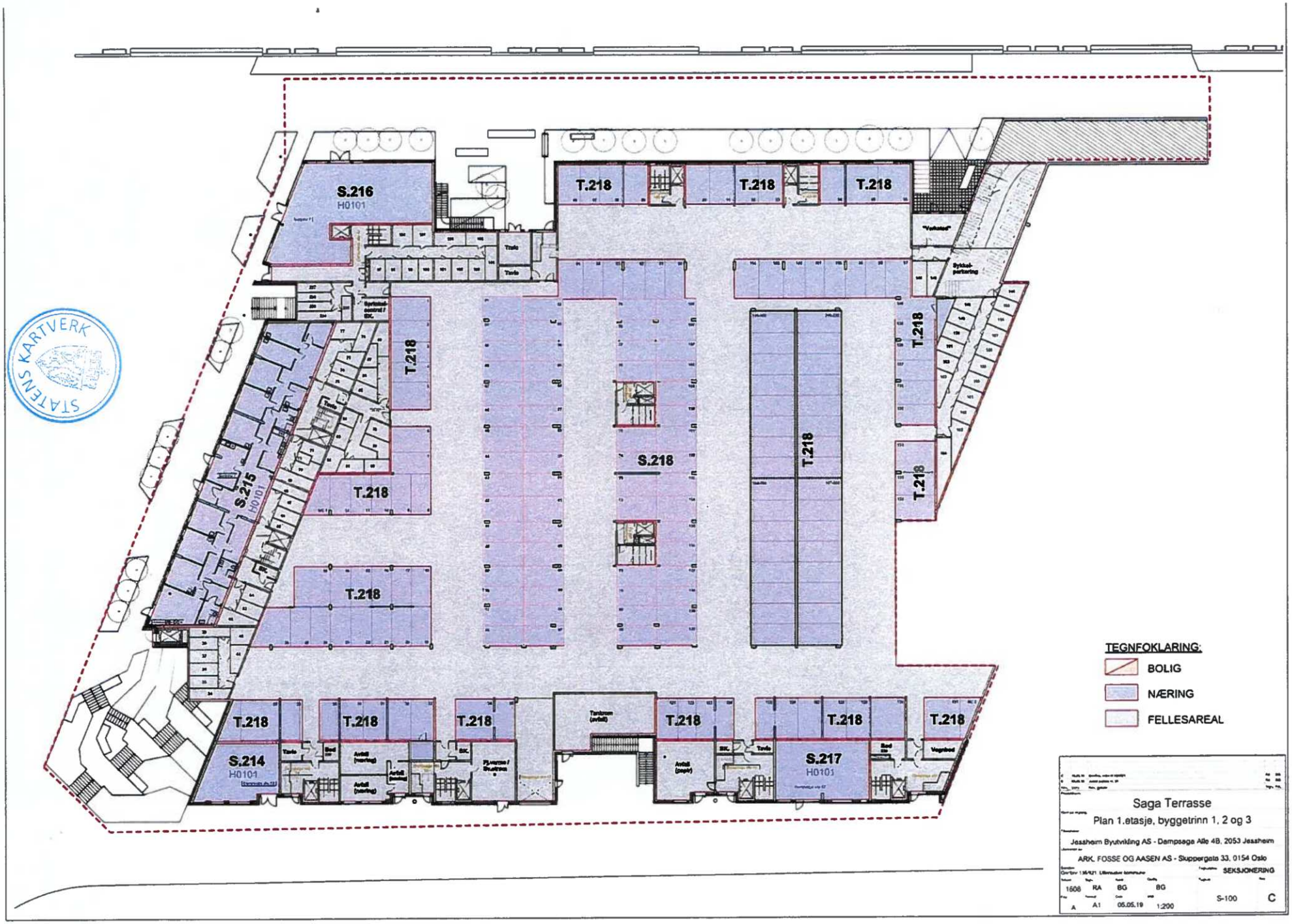
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

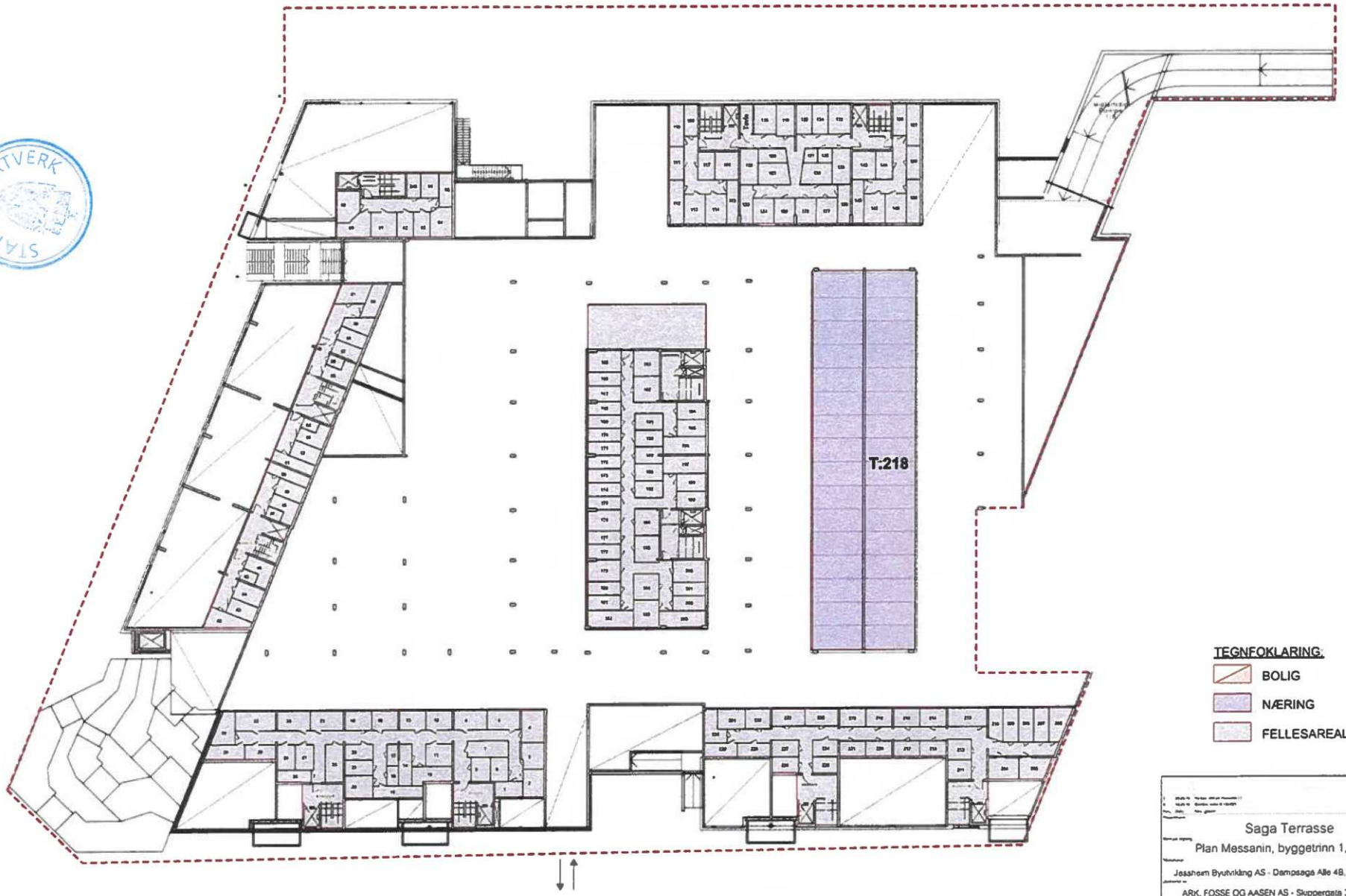
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	54		46	B	87	B	91	B	69		136	B	65		181	B	49	
2	B	50	B	47	B	56		92	B	58		137	B	83	B	182	B	49	
3	B	40	B	48	B	74	B	93	B	50		138	B	41	B	183	B	73	
4	B	74	B	49	B	74	B	94	B	71		139	B	74	B	184	B	73	
5	B	74	B	50	B	56		95	B	69		140	B	74	B	185	B	75	
6	B	40	B	51	B	84	B	96	B	58		141	B	41	B	186	B	42	
7	B	50	B	52	B	103		97	B	50		142	B	83	B	187	B	41	
8	B	44		53	B	56		98	B	65		143	B	94		188	B	49	
9	B	54		54	B	74		99	B	50	B	144	B	41		189	B	49	
10	B	50		55	B	74		100	B	31	B	145	B	74		190	B	73	
11	B	55		56	B	56		101	B	78	B	146	B	74		191	B	73	
12	B	74		57	B	99		102	B	78	B	147	B	41		192	B	75	
13	B	74		58	B	103		103	B	70	B	148	B	94		193	B	42	
14	B	55		59	B	56		104	B	65		149	B	94		194	B	41	
15	B	50		60	B	74		105	B	65		150	B	41		195	B	49	
16	B	44		61	B	74		106	B	50		151	B	74		196	B	49	
17	B	54		62	B	56		107	B	47		152	B	74		197	B	73	
18	B	50		63	B	99		108	B	78		153	B	41		198	B	73	
19	B	55		64	B	103		109	B	78		154	B	94		199	B	75	
20	B	74		65	B	56		110	B	47		155	B	94		200	B	42	
21	B	74		66	B	74		111	B	50		156	B	41		201	B	41	
22	B	55		67	B	74		112	B	65		157	B	74		202	B	49	
23	B	50		68	B	56		113	B	65		158	B	74		203	B	49	
24	B	44		69	B	99		114	B	50		159	B	41		204	B	73	
25	B	54		70	B	103		115	B	47		160	B	94		205	B	73	
26	B	50		71	B	56		116	B	78		161	B	94		206	B	75	
27	B	55		72	B	74		117	B	78		162	B	41		207	B	42	
28	B	74		73	B	74		118	B	47		163	B	74		208	B	105	
29	B	74		74	B	56		119	B	50		164	B	74		209	B	89	
30	B	55		75	B	99		120	B	65		165	B	41		210	B	69	
31	B	50		76	B	103		121	B	65		166	B	94		211	B	33	
32	B	44		77	B	56		122	B	50		167	B	94		212	B	89	
33	B	54		78	B	74		123	B	47		168	B	41		213	B	69	
34	B	50		79	B	74		124	B	78		169	B	74		214	N	67	
35	B	55		80	B	56		125	B	78		170	B	74		215	N	318	
36	B	74		81	B	99		126	B	47		171	B	41		216	N	180	
37	B	74		82	B	67		127	B	50		172	B	94		217	N	87	
38	B	55		83	B	69		128	B	65		173	B	41		218	N	232	B
39	B	50		84	B	58		129	B	65		174	B	49	B				
40	B	44		85	B	50	B	130	B	50		175	B	35	B				
41	B	104		86	B	71		131	B	47		176	B	73	B				
42	B	85		87	B	69		132	B	78		177	B	73	B				
43	B	103		88	B	58		133	B	78		178	B	60	B				
44	B	113		89	B	50		134	B	50		179	B	42					
45	B	47		90	B	71		135	B	50		180	B	41					
Sum tellere:				14 596		Nevner =		14 596											

Dato 17/6-19

Innsenderens underskrift

STATENS KARTVERK


S.216
H0101
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
S.218
T.218
T.218
S.215
H0101
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
T.218
S.214
H0101
S.217
H0101
TEGNFORKLARING:
BOLIG
NÆRING
FELLESAREAL
Saga Terrasse
Plan 1.etasje, byggetrinn 1, 2 og 3
Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim
ARK. FOSSE OG AASEN AS - Stuppergata 33, 0154 Oslo
SEKSJONERING
1608
RA
BG
BG
S-100
C
A
A1
06.05.19
1:200



STATENS KARTVERK

Saga Terrasse

Plan Messanin, byggetrinn 1, 2 og 3

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

ARK, FOSSE OG AASEN AS - Sluppergata 33, 0154 Oslo

SEKSJONERING

1608	RA	BG	BG		
A	A1	05.05.19	1:200	S-101.2	C



TEGNFOKLARING:

- BOLIG
- NÆRING
- FELLESAREAL

STATENS KARTVERK

Saga Terrasse

Hus G1, Plan messanin

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Gnr/bnr 135/921, Ullensaker kommune

SEKSJONERING

Tegn.	Kontr.	Godkj.
RA	BG	BG

Fag	Format	Dato	Målestokk	Tegn.nr.	Rev.
A	A2	05.05.19	1:100	S-G1-101.1	B



TEGNFOKLARING:

- BOLIG
- NÆRING
- FELLESAREAL

STATENS KARTVERK

B	10.05.19	Grnr/Bnr. endret til 135/921		RA	BG
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Sign.	Kjr.

Saga Terrasse

Hus G1, Plan 6.etasje

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

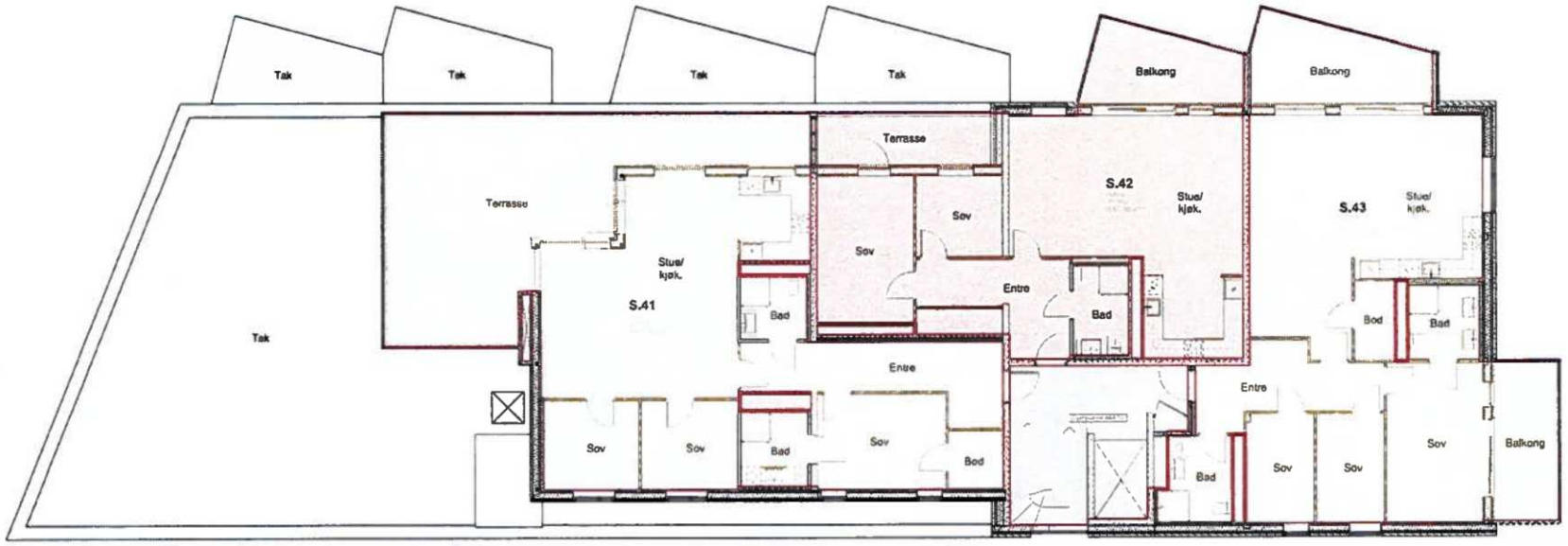
ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Eiendom: Gnr/bnr 135/921, Ullensaker kommune

Tegningstittel: SEKSJONERING

Saksnr.	Sign.	Kontr.	Godkj.	Tegningsnr.	Rev.
1608	RA	BG	BG	S-G1-106.1	B

Fag	Format	Dato	Mål
A	A2	05.05.19	1:100



TEGNFOKLARING:

- BOLIG
- NÆRING
- FELLESAREAL

STATENS KARTVERK

B	15.05.19	Grn/Bnr, veiadr til 135/921		NA	BG
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Sign.	Kr.

Saga Terrasse

Hus G1, Plan 7.etasje

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

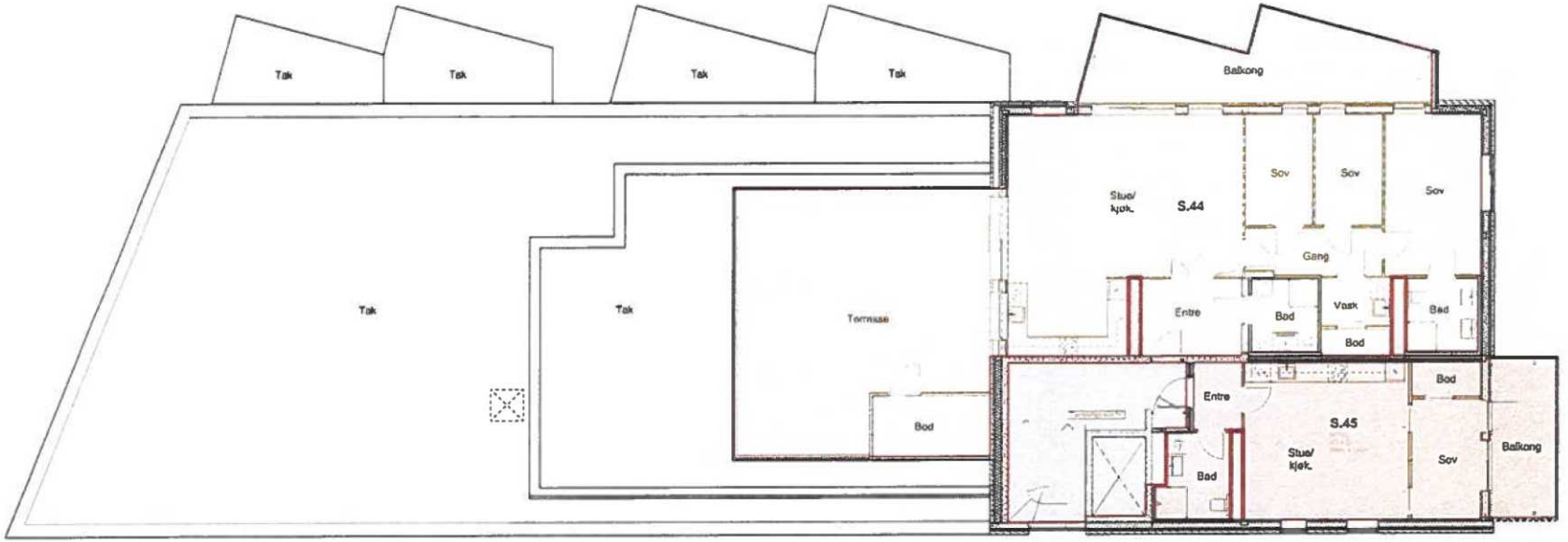
ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Grn/bnr 135/921, Ullensaker kommune

Tegningsstatus: SEKSJONERING

Statsrv.	Sign.	Kontr.	Godkj.	Tegn.nr.	Rev.
1608	RA	BG	BG	S-G1-107.1	B

Fag	Format	Dato	Mål
A	A2	05.05.19	1:100



TEGNFOKLARING:

BOLIG

NÆRING

FELLESAREAL

STATENS KARTVERK

Saga Terrasse

Hus G1, Plan 8.etasje

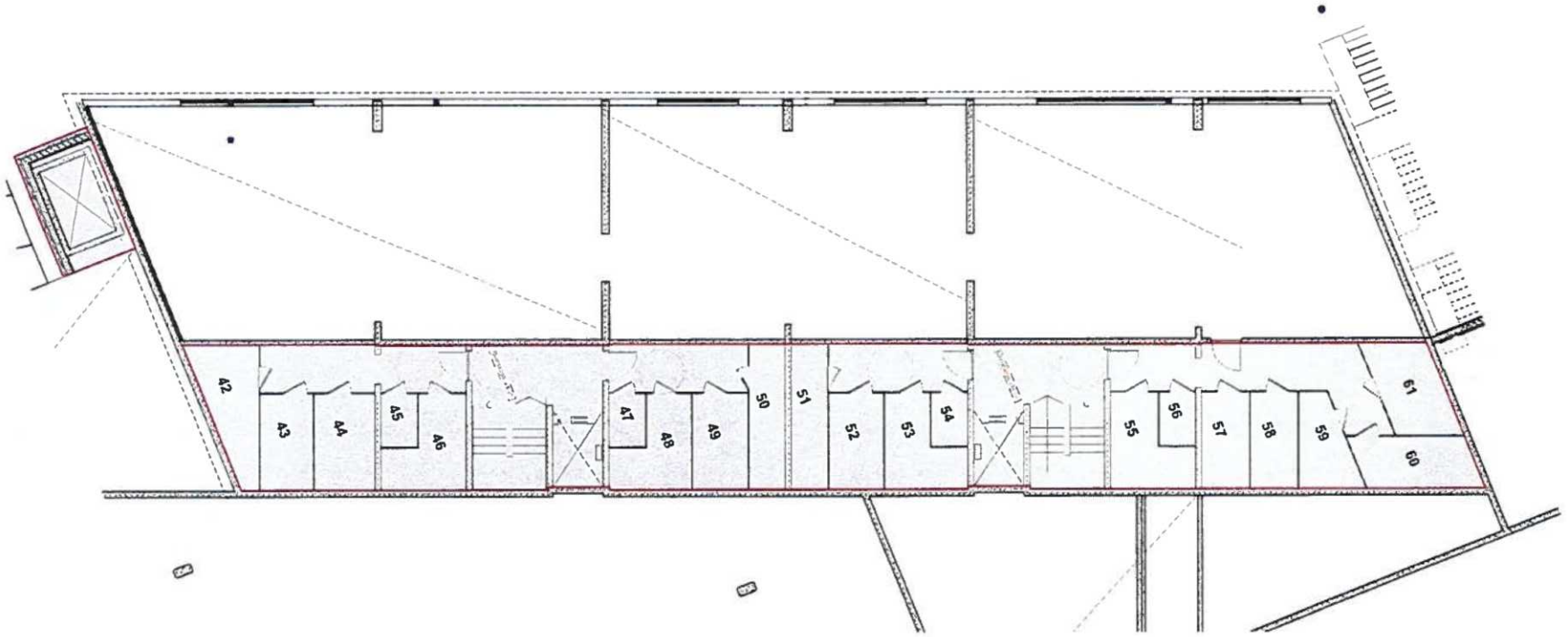
Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Grv.brv 135/921, Ullensaker kommune

SEKSJONERING

1608	RA	BG	BG		
A	A2	05.05.19	1:100	S-G1-108.1	B



TEGNFOKLARING:

- BOLIG
- NÆRING
- FELLESAREAL

STATENS KARTVERK

B	15.05.19	Grnr/Bnr. rettet til 135/921		RA	BG
Rev.	Dato	Rev. gjelder		Sign.	Kt.

Prosjektnavn

Saga Terrasse

Navn på tegning

Hus H1, Plan messanin

Tiltakshaver

Jessheim Byutvikling AS - Dampsaga Alle 4B, 2053 Jessheim

Utarbeidet av

ARK. FOSSE OG AASEN AS - Skippergata 33, 0154 Oslo

Eiendom
Gnr/bnr 135/921, Ullensaker kommune

Tegningstype: SEKSJONERING

Tegn.	Sign.	Kontr.	Godkj.	Tegningsnr.	Rev.
1608	RA	BG	BG	S-H1-101.1	B

Fag	Format	Dato	Målestokk
A	A2	05.05.19	1:100

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dampsaga allé 40, 2053 Jessheim
Gnr. 135, Bnr. 921, Snr. 48, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260135

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
