

PROAKTIV



Eksklusiv og romslig leilighet i
3. etasje med integrert
utleiedel på ca. 50 kvm

– perfekt for ekstra inntekter

KULÅS TERRASSE 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no





SARPSBORG SENTRUM

Eksklusiv og romslig leilighet med integrert utleiedel på ca. 50 kvm –
perfekt for ekstra inntekter

NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Kulås terrasse 6, 1724
SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 3734, andelsnr. 7,
org.nummer 833987542 i Kulås Terrasse 6
Borettslag

Prisantydning: 6.075.000,-

Omkostninger: 11.350,-

Andel fellesgjeld: 6.425.000,-

Totalpris: 12.511.350,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 6/4

BRA: 180 m²

BRA-i: 175 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger 1
parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Tomt: 1068 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 37.200,-

Felleskostnader inkl.:
- Totalbeløp felleskostnader: 10 231 kr i
måneden (ekskl. renter på felleslån)
- Renter på felleslån: 26.969 kr. i mnd.

Energimerke: Energiklasse: B -.Lys grønn

INNHold

3

Nøkkelinformasjon

5

Kontorets side

6

Nærområdet

12

Informasjon om boligen

14

Boligen i bilder

16

Skilleside

32

Plantegninger

36

Kjerneinformasjon

41

Vedlegg

95

Budskjema



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: SARPSBORG / Område: Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et av de mest attraktive og etablerte boligområdene i Sarpsborg, med en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og umiddelbar nærhet til grønne rekreasjonsområder. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som byens pulserende sentrum kun ligger en kort spasertur unna.

Rett bak eiendommen finner du idylliske Kulåsparken, en av regionens mest populære byparker. Parken fremstår som en grønn oase midt i byen og byr på vakre turstier, store gressletter, dam, lekeområder og et stemningsfullt amfi som gjennom året danner ramme for konserter og kulturarrangementer. Den nære tilgangen til parken gir en helt spesiell bokvalitet og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset Linje 799	6 min 0.6 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Meny Sarpsborg	12 min

VARER/TJENESTER

Storbyen	11 min
Vitusapotek Sarsborg	10 min

SPORT

Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 0.5 km
Kulås idrettsanlegg Friidrett	6 min 0.5 km
SATS Sarpsborg	11 min
SKY Fitness Sarpsborg	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Borregård Hovedgård	7 min
Storbyen Senter, Sarpsborg	9 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Fra boligen er det kort gangavstand til Sarpsborg sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetilbud. I tillegg er det kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Dette er en beliggenhet som på en sjelden måte kombinerer urban bekvemmelighet med rolige og naturskjønne omgivelser, og som gir en svært

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

attraktiv ramme rundt hverdagslivet.
Bebyggelse
Eiendommen fremstår som et moderne og arkitektonisk gjennomført boligbygg med et stilrent uttrykk og materialvalg av høy kvalitet. Bygget er oppført med rene linjer og en harmonisk kombinasjon av lyse fasader, trepanel og mørke detaljer som gir et elegant og tidløst preg. De store vindusflatene bidrar til et lyst og åpent uttrykk, samtidig som de gir gode lysforhold i leilighetene.

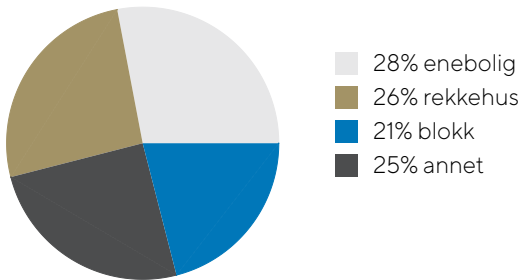
Bebyggelsen er oppført i flere etasjer og er plassert etter tomtens naturlige fall, noe som gir en spennende arkitektonisk utforming og gode utsiktsforhold fra mange av boligene. Romslige balkonger med glassrekkverk gir gode uteplasser og understreker byggets moderne preg.

Helhetsinntrykket er et gjennomført og eksklusivt boligprosjekt hvor arkitektur, materialvalg og utforming spiller godt sammen med de grønne omgivelsene rundt eiendommen. Dette skaper et attraktivt og harmonisk bomiljø med høy bokvalitet.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	5 min 0.5 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	6 min 2.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	11 min 6.7 km

BARNEHAGER

St Olavs barnehage (0-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km
Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	10 min 0.9 km
Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	10 min 0.9 km



Barnehage/Skole/Fritid
Området har et godt tilbud av både barnehager og skoler, noe som gjør beliggenheten attraktiv for barnefamilier. I nærområdet finnes flere barnehager i gang- og kort kjøreavstand fra boligen. Blant disse er St. Olavs barnehage, som ligger i tilknytning til Kulåsparken og har moderne lokaler, gode uteområder og plass til rundt 126 barn. Fritznerbakken barnehage ligger sentralt i nærheten av parken og sentrum, med rolige omgivelser og gode turmuligheter til både park, bibliotek og skogsområder.

For skolebarn er det flere grunnskoler i rimelig nærhet til sentrum. En av disse er Sandesundsveien barneskole, som tilbyr undervisning fra 1.-7. trinn samt skolefritidsordning (SFO) før og etter skoletid. Sarpsborg kommune har et bredt tilbud av både barne- og ungdomsskoler, og grunnskoleopplæringen i kommunen dekker 1.-10. trinn gjennom flere skoler i ulike bydeler. Blant annet kan nevnes Children's International School Sarpsborg (CISS), som er den primære internasjonale skolen i Sarpsborg. Dette er en privat IB-skole (International Baccalaureate) for 1.-10. trinn. Samlet sett gir dette et variert og godt tilbud til barn og unge i alle aldre, med korte avstander til både barnehage, skole og trygge oppvekstmiljøer.



Offentlig Kommunikasjon

Eiendommen har en sentral beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Fra boligen er det kort gangavstand til sentrum av Sarpsborg, hvor du finner gode bussforbindelser til både nærliggende bydeler og øvrige deler av regionen. Sarpsborg stasjon ligger også i komfortabel gang- eller sykkelavstand fra eiendommen. Herfra går det hyppige togavganger på Østfoldbanen mot blant annet Fredrikstad, Moss og Oslo, noe som gjør området attraktivt også for pendlere.

Kombinasjonen av kort avstand til både buss og tog gjør hverdagsreiser enkle, enten man skal til arbeid, studier eller fritidsaktiviteter. Samtidig gir nærheten til hovedveinettet gode forbindelser videre til resten av regionen.



VELKOMMEN TIL KULÅS TERRASSE 6

Vi starter utendørs...

Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Samtlige parkeringsplasser leveres tilrettelagt for ladning av el-bil. Type: Salto, Zaptec eller tilsvarende hvor det er mulig å fordele forbruk og kostnad for forbruk. El-billading medfølger ikke.

Tomtestørrelse

1 068 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten blir opparbeidet med asfaltert innkjøring, hellelagte gangpartier, grøntarealer opparbeidet med buskefelt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Grunnmur utføres tilpasset puss-system i farge grå. Fasadevegger i tre, puss og platekledd type utførelse. Vegger i tre kles med malmfuru i en kombinasjon mellom liggende og stående iht. fasadetegninger. Kledningen er behandlet med ett strøk jernvitrol. Luftet fasadepussystem med smussavvisende slutt puss. Sorte fasadeplater. Taktekking med takfolie eller papp.

Tredekke (Møre Royal eller tilsvarende). Spilekledning på undersiden av terrasse (Malmfuru). Balkongrekkverk Alu/glass med pulverlakkerte, slanke profiler. Glass trekkes ned forbi dekkforkant. Farge: sort profiler og sort i glass foran dekkekant. Skillevegger på balkong med Malmfuru i med liggende

kledning. Kledning er behandlet med ett strøk jernvitrol. Rekkverk på takterrasse (monteres på innsiden av gesims): Innspent glass uten stående profiler. Sort håndløper og sort festeskinne.

Innvendige dører

Unique 01L, Swedoor med dempelist eller tilsv. Dørvridere og beslag i metall. Noen leilighetstyper leveres med innfelt skyvedør i tilsvarende modell.

Vinduer/vindusdører

Balkongdører og vinduer leveres med forskjellig farge innvendig og utvendig. Sprosser iht. forskriftskrav. Farge: Hvit/Sort. Balkongdør i 1. etasje leveres med låssylinder. Utvendig kondens (dugg) på vinduer kan oppstå ved store temperaturforskjeller og luftfuktighet (ofte vår og høst). Utvendig solskjerming er ikke medtatt, men det er medtatt trekkerør (tomrør) slik at det blir enkelt å montere dersom ønskelig.

Ytterdør

Inngangsdør til leiligheter leveres i slett utførelse med FG-godkjent lås og 3 stk. nøkler. Lik farge innvendig og utvendig.

Dører i felles areal

Samtlige dører i trappeoppgang/mot rømningstrapp leveres med glassparti. Vaktmesterbod leveres med kodelås, Yale doorman eller tilsvarende.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon, endelig plassering av aggregat er ikke foretatt.

Sanitær

Det leveres et komplett sanitæranlegg i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. Vegghengte toaletter, dusjvegger i glass, dusjblandebatterier, blandebatteri til kjøkken og bad/wc. Nødvendig lekkasjesikring av utstyr som ikke er tilkoblet overløp.

Bad

På bad leveres det 100cm servantseksjon med skuffer, integrert grep og demping i glatt MDF- kvalitet med heldekket servant og speil med innfelt LED lys. Fagre: sort. Det leveres ett-greps blandebatteri, type: Hans Grohe Metris 110 eller tilsvarende. Farge: sort. Vegghengt innfellbare dusjvegger i glass. Farge: sort. 1. stk dusjarmatur på stang m/blandebatteri, type: Hans Grohe – Croma 220 Showerpipe eller tilsvarende. Farge: sort. Avlangt sluk i gulv, plassert mot vegg. På bad leveres det vegghengt WC med soft close type Unopax eller tilsvarende med skap for varme og tappevann.

Varmeanlegg

Det leveres vannbårent varmeanlegg via gulvvarme i alle rom med termostater. I bygget er det installert fjernevarmeanlegg som er plassert i felles teknisk rom.

Elektrisk

Beskrivelse av løsning for leiligheter: Elektro leveres iht. forskrifter og myndighetskrav. NEK 400-8-823, også kalt bolignormen, er en delnorm (standard) som er spesielt rettet mot elektriske installasjoner i boligene.

Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer blir plassert i bod eller gang/entré. Det kan forekomme endringer av plassering av el.punkter. Byggherre bestiller og bekoster installasjon av abonnement og telefonsignaler/mediesignaler. Ringeklokke plasseres på åpningsiden av døren ved hver leilighet.

Lys/lamper

Downlights med dimmer i tak i entré og bad. Estimert til 4 - 8 stk. avhengig størrelse på rommet. Lampepunkt i tak i resterende rom Der det ikke er mulig å trekke skjult anlegg slik som i brann-, lyd-, betongvegger, og betongtak vil det bli brukt synlig anlegg.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten er organisert rundt et stort stue/kjøkken-område i midten, med soverom og sekundære rom fordelt på begge sider. Den har også en terrasse tilknyttet stue. Leiligheten er delt i en hoveddel og en utleiedel, med adkomst fra en felles gang.

Hoveddelen består av:
Oppholdsrom
Stue/kjøkken med åpen kjøkkenløsning
Oppholdsrom/stue
Soverom 1 med nisje med mulighet for garderobeløsning (walk-in) - ikke innredet
Soverom 2 som også kan innredes og benyttes som tv-stue (se digitalt bilde)
Soverom 3
Bad med nisje til vaskemaskin/tørketrommel
Terrasse med utgang fra stue

Utleiedelen har egen intern adkomst fra gangen og inneholder:
Oppholdsrom/stue med skyvedørsgarderobe/bad som også kan innredet med kjøkkenkrok
Soverom
Bad med plass og opplegg til vaskemaskin

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 175 kvm
Total BRA: 175 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående moderne og tidsriktig standard med kvalitetsmaterialer og gode løsninger. Gulvene er belagt med enstavs eikeparkett, og veggene har lyse og nøytrale overflater som gir et stilrent og tidløst preg. Kjøkkenet har en moderne innredning med slette fronter, god skap- og benkeplass samt kjøkkenøy som skaper en sosial og praktisk løsning mellom kjøkken og stue. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse.

Gulv
• Parkett: Leilighetene leveres med 14 mm 1-stavs eikeparkett (hvitlassert) i alle tørre rom.
• Flis: I bad og vaskerom leveres det keramiske grå fliser i format 60x60cm med unntak av nedsenket dusjsone der det leveres mosaikkflis i format 5x5cm.
Trapperom/fellesganger: Sklisikre fliser 30*60.



Med plass til skyvedørsgarderobe, gir rommet en praktisk oppbevaringsløsning i entréen. Bildet er dgitalt møblert. Garderobe medfølger ikke.

Innvendig vegger
• Malt gips: I tørre rom leveres det gips sparklet og malt iht. NS 3420 T:2019 utførelsesklasse K3.
• Flis: I bad leveres det keramiske hvite fliser i format 30x60cm.
• På vaskerom leveres flis på gulv i 60x60 med sokkelflis
• Trapperom i betong: Trapperom leveres sparklet og malt. Utførelsesklasse K2.

Himlinger
• Gipshimling: Gipshimling i gang, entré, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad leveres sparklet og malt NS 3420 T:2019 utførelsesklasse K3.
• Systemhimling: Sportsbod, garasje.
• Betonghimling: Betonghimling i vaktmesterbod levers sparklet og malt farge hvit. Utførelsesklasse K2.

Nedforet himling
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak nedforet himling. Detaljprosjektering vil avdekke om det kan bli behov for noen innkassinger av rørføringer.

Lister
I rom med eikeparkett leveres lakkerte eikelister på gulv, listefritt mot himling og rundt vinduer.

Garderobe
Det gjøres plass for garderober i rom som angitt i romskjema, men det leveres ikke som standard. Garderobeskap kan leveres som tilvalg.

Leiligheten er helt ny og med gjennomgående god standard.

Oppvarming
Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Temperaturen styres enkelt via egne termostater i hvert rom, noe som gir jevn og behagelig varme i hele boligen.

Info energiklasse
B - Lys grønn.

HOVED DEL

Stue/kjøkken med åpen kjøkkenløsning.
3 soverom.
Bad med nisje til vaskemaskin/tørketrommel.
Terrasse med utgang fra stue.

STUE

Store vindusflater gir godt lysinnslipp og utsyn fra stuen.
Utgang til terrasse fra stuen gir enkel tilgang til uteområdet.
(Bilder er digital møblert).

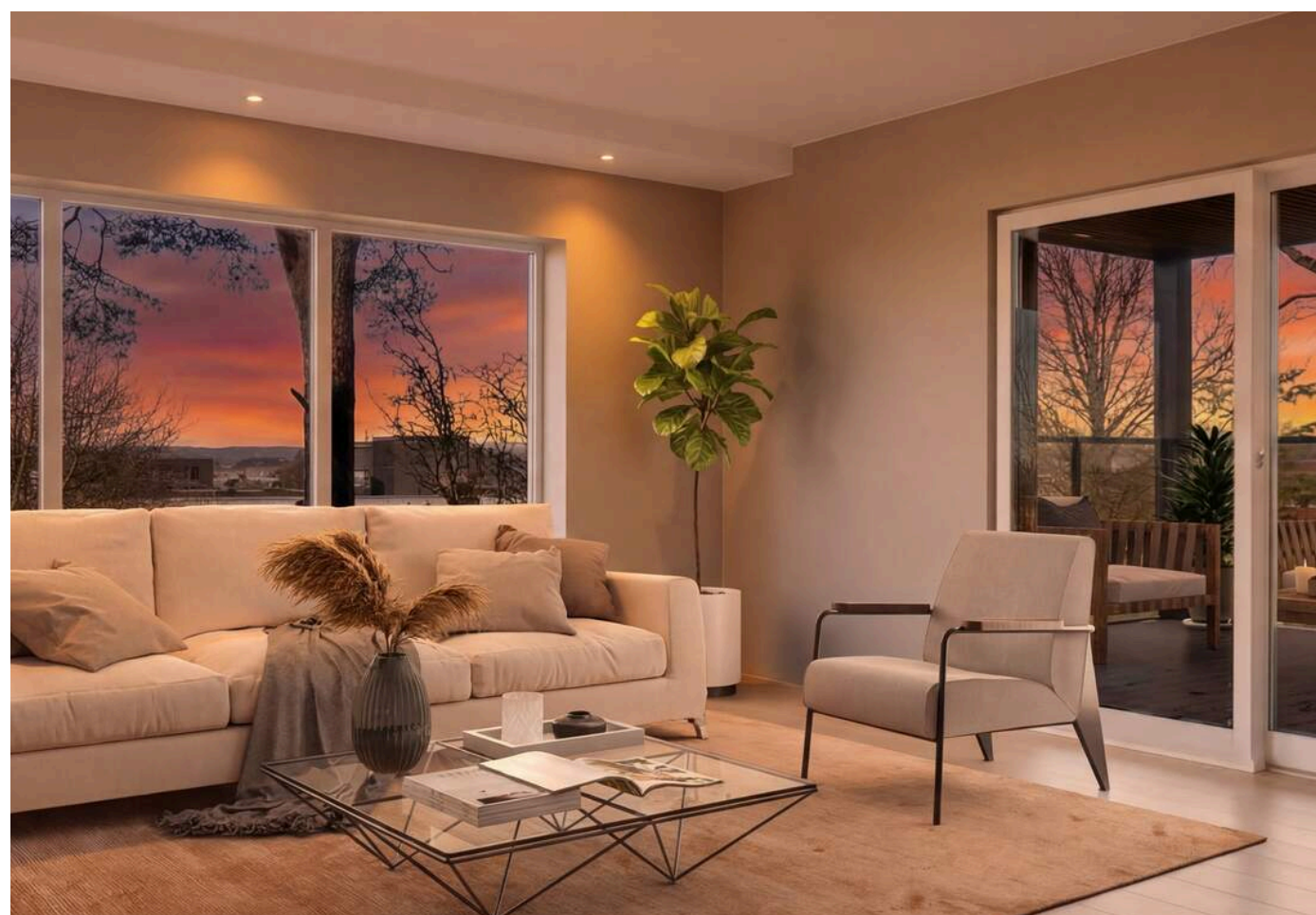


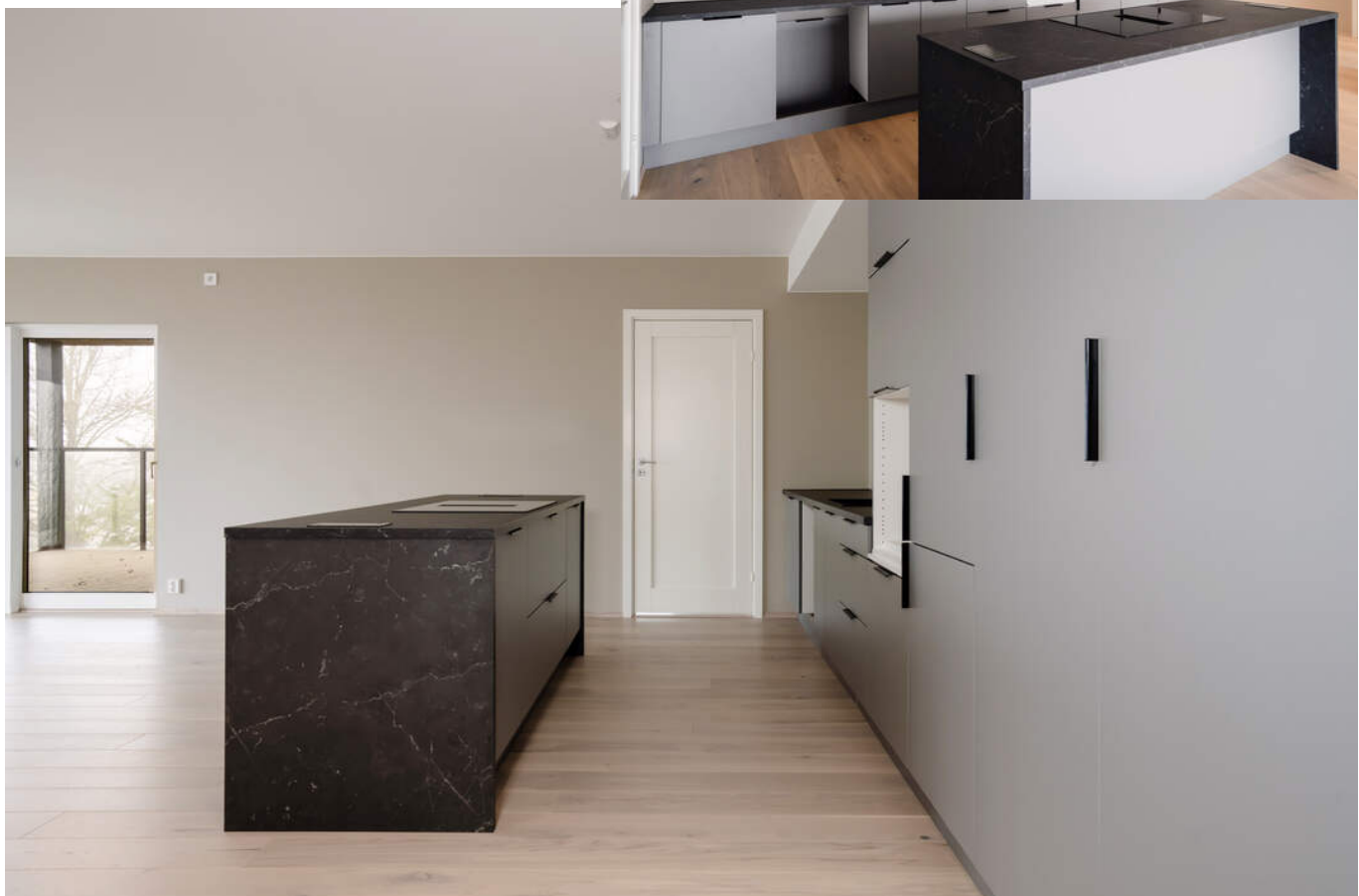


KJØKKEN

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en praktisk og sosial atmosfære.

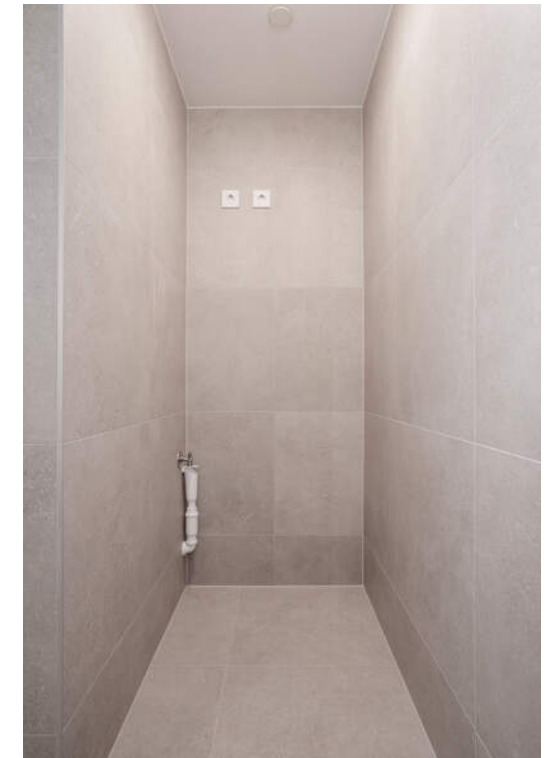
Kjøkkenet har en åpen planløsning med integrerte hvitevarer og stilrene fronter. (Bilder er digitalt møblert).





BAD

Flislagte overflater og vegghengt toalett gir et stilrent og praktisk bad. Dusjsonen er avgrenset med en glassvegg, som gir en romslig løsning. Badet har en vaskeromsnisje med opplegg for vaskemaskin, og er helfliset for enkel rengjøring (Bilder er digitalt møbler).



SOVEROM

Soverommet har plass til dobbeltseng og naturlig lysinnslipp fra vinduet. (Digitalt møblert).



TV-STUE/SOVEROM

Vindusplassering gir naturlig lys og utsikt fra oppholdsrommet/tv-stue. Rommet kan også benyttes som soverom. (Digitalt møblert).



UTLEIE DEL

Oppholdsrom/stue med skyvedørsgarderobe/bad som også kan innredes med kjøkkenkrok i oppholdsrommet.

Soverom.

Bad med plass og opplegg til vaskemaskin.

Egen adkomst.

STUE

Fra stuen er det direkte utgang til uteområdet, som gir en naturlig forbindelse med hagen. (Bilder er digitalt møblert).





MULIGHET FOR KJØKKENKROK

Digitalt møblert bilde som viser mulighet til å sette inn kjøkken i utleiedelens stue. Praktisk og stilfullt (bilde under). Ellers vil leiligheten ha en skyvedørgarderobe som gir praktisk oppbevaring i rommet (bilde til venstre).





BAD

Vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger gir et praktisk bademiljø
Speil med integrert belysning gir godt lys til daglig bruk.
Opplegg til vaskemaskin.



SOVEROM

Store vindusflater gir utsyn mot det omkringliggende uteområdet.



PLANTEGNINGER



"Min prioritet er å oppnå utbyggerens mål gjennom tett samarbeid og en dedikert innsats.

Jeg er med hele veien, fra start til slutt!"

Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig: **Karianne Westby Jensen**



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig
Mobil: 477 00 214
E-post: karianne@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN ANNERLEDES HVERDAG

Prosjektmegling er ikke som brukboligmegling. Det krever en hel annen og tettere oppfølging av kunden og vi jobber under en annen lov (bustadoppføringslova).

Karianne startet med eiendomsmegling i 1993, og har siden 2004 kun jobbet med salg av nye boliger/prosjektmegling. Vi forstår viktigheten av å ha en dedikert prosjektmegler som ikke blir avbrutt av kortsiktige bruktboligsalg.

Med sin lange erfaring som prosjektmegler har Karianne inngående kjennskap til lokalmarkedet og målgruppen, noe som gir et godt grunnlag for å utarbeide en effektiv salgsstrategi.

Karianne Westby Jensen

Målrettet markedsføring med skreddersydde kampanjer vil sikre at prosjektet når de rette kjøperne. Vi benytter alltid moderne salgs- og markedsføringsverktøy som øker prosjektets synlighet og engasjement hos potensielle kjøpere.

Profesjonell rådgivning med bl.a å bistå med riktig prissetting basert på analyse av markedet, konkurransen og prosjektets unike kvaliteter en en kjent del av hverdagen. Det samme gjelder råd om boligsammensetning, planløsninger og tilvalg som appellerer til dagens boligkjøpere, noe som vil styrke salgsprosessen.

Med langsiktig og tett oppfølging er

Karianne opptatt av å gi kundene sine den trygghet som kreves for å kjøpe en helt ny bolig.

Personlig oppfølging og servicevektlegges, både overfor utbygger og boligkjøpere, som igjen styrker prosjektets omdømme.

Karianne vet hvor viktig det er å forstå kundens ønske og behov, og er derfor opptatt av at tilfeldigheter ikke skal få spillerom.

Eiendomsmegler MNEF, Prosjekt- og Fagansvarlig **Karianne Westby Jensen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

ØKONOMI

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Om borettslaget

Kulås Terrasse 6 borettslag består av 10 andeler og er tilknyttet Halden Boligbyggelag (HABO) som forretningsfører. Borettslaget er organisert som et andelslag hvor hver andel gir eksklusiv bruksrett til egen bolig.

Eiendommen ble oppført i 2025 og fremstår som et moderne boligprosjekt med god standard. Bygget har blant annet heis, parkeringskjeller med tilhørende parkeringsplasser samt sportsboder til leilighetene.

Kjøpere må godkjennes av borettslagets styre, og det gjelder forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget og medlemmer i boligbyggelaget i henhold til vedtektene.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen er enig om at det ikke er behov for vara.
- Valg av valgkomite: Sak utgår - ikke behov.

Pågående saker:

- Det er i 2024 gjennomført en fusjon mellom Kulås Terrasse 6 AS og Kulås Terrasse 6 brl.
- Gjeld til kredittinstitusjoner er byggelånet som er tatt opp for oppføring av borettslaget.
- Dette lånet vil konverteres til fellesgjeld når borettslaget er ferdig stilt i 1. kvartal 2025.

- Annen kortsiktig gjeld er oppgjøret for salg av aksjene i det fusjonerte selskapet Kulås Terrasse 6 AS. Den KG forventes oppgjort i 1. kvartal 2025.

Felleskostnader pr. mnd

37.200,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet renter på fellesgjelden, TV og bredbånd, bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, vedlikehold av fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, revisjon samt vaktmestertjenester.

- Totalbeløp felleskostnader: 10 231 kr i måneden (ekskl. renter på felleslån)

- Renter på felleslån: 26.969 kr. i mnd.

Spesifikasjon av felleskotnadene:

- Driftskosnader kr. 7 131,- i måneden
- Bredbånd: 600 kr i måneden
- Akonto varmtvann og fjernvarme: 1 500 kr i måneden
- Akonto vann/avløp: 1 000 kr i måneden
- Felleskostnadene inkluderer bredbånd, oppvarming, varmtvann og drift av fellesarealer.
- Gjeld til kredittinstitusjoner ble konvertertert til fellesgjeld i 1. kvartal 2025.
- Styret kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Akonto beløp for vann og fjernvarme avregnes en gang i året.

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av

fellesgjelden) som betyr at du kan nedbetale fellesgjelden ekstraordinært maksimalt 4 ganger i året.

Andel fellesgjeld

6.425.000,- per tirsdag, 10. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16369821974, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 156
Saldo per 10.03.2026: 33 890 000
Andel av saldo: 6 425 000
Første termin: 31.03.2025Neste avdrag: 31.03.2035 (siste termin 31.12.2064)
Flytende rente DNB IN Lån

Andel fellesformue

411.127,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: -1 585 903,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart og må ikke utlyses ved salg.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter gitte vilkår og må godkjennes av borettslagets styre.

Sikringsordning

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskotnadene.

Info eiendomssskatt

Sarpsborg kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt da boligen er ny.

Kjerneinformasjon

Formuesverdien vil bli beregnet av Skatteetaten etter første ligningsoppgjør, basert på SSBs beregningsmodell og gjeldende regler for primær- og sekundærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommentar fellesgjeld

Det er lagt opp til at leiligheten finansieres med fellesgjeld, men denne kan nedbetales helt eller delvis. Derom fellesgjelden nedbetales i sin helhet vil felleskostnader være kr. 10.231,-

Rentekostnader fellesgjeld

26.673,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk - Kulås terrasse 6, datert 30.01.2025. Det foreligger ferdigattest for riving av enebolig og oppføring av boligblokk med 10 boenheter i Kulås terrasse 6, datert 06.06.2025.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

18.01.1979 - Dokumentnr: 1979/292-1/3 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver : Borregaard Ind Ltd
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde le dninger m.m.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Eiendommen følger detaljreguleringsplan for Kulås terrasse nord (plan-ID 0105 12046). Planen tilrettelegger for utvikling av leilighetsbygg med maksimum 10 boenheter, med tilhørende parkeringsanlegg i sokkel.. 27.02.2020

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i sin helhet i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 075 000,00 (Prisantydning)
6 425 000,00 (Andel av fellesgjeld)

12 500 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 000,00 (Andelskapital)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 350,00 (Omkostninger totalt)

12 511 350,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger er profesjonell og kan ikke tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

Ø-BO PROSJEKT AS
c/o Halden BoligbyggelagNiels Stubs gate 6
1776 HALDEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-23/02329-17	06.06.2025

Ferdigattest er gitt - boligblokk - Kulås terrasse 6

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1 / 3734 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Ø-BO PROSJEKT AS
Tiltakshaver: KULÅS TERRASSE 6 AS

Vedtak
Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for riving av enebolig og oppføring av boligblokk med 10 boenheter som vi mottok 15.5.2025 / komplett 6.6.2025. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Gjennomføringsplan datert 6.6.2025 med versjonsnummer 8 (dokument BYGG- 23/02329-16) legges til grunn.

Det er gjennomført enkelte endringer under oppføring. Blant annet er flere vinduer flyttet, tre leiligheter har fått færre oppholdsrom, og kjelleren er utvidet med 11 m² bruksareal. Vi legger følgende as-built tegninger til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Utomhusplan	14.5.2025	15.5.2025	BYGG- 23/02329-11
Fasadetegninger	14.5.2025	15.5.2025	BYGG- 23/02329-11
Plantegninger	14.5.2025	15.5.2025	BYGG- 23/02329-11

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

For alle søknader etter pbl. skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2025 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.4.2.	Ferdigattest	kr. 1.100



Sarpsborg kommune	Saksnummer BYGG-23/02329	Dato 06.06.2025
-------------------	-----------------------------	--------------------

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Klageadgang
Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Christian Emmerich som kan treffes på telefon 481 51 039 eller på epost christian.emmerich@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/02329 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Christian Emmerich
Fagrådgiver
Team byggesak
Telefon: 481 51 039
Epost: christian.emmerich@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KULÅS TERRASSE 6 AS



NBBL-dok. nr. 2.02
Sist revidert 20.12.2022

Vedtekter for tilknyttede borettslag. Det er laget en egne kommentarer til vedtektene, se NBBL-dok. nr. 2.05

VEDTEKTER

For Kulås Terrasse borettslag org. nr. 833 987 542

tilknyttet Halden Boligbyggelag.

vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.08.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kulås Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Halden kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

Tegning 3. etasje - as byilt	Prosjekt: Kulås terrasse 6	Vedtekter: Kulås terrasse 6 AS		Date: 04.08.2025	Gnr/Bnr: 1/3734	Mål: 1:100	Tegningsnr./Reviz: A003	Blatt: 10	Kontak: NRV

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.

(3) Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan likevel til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Halden boligbyggelag har i tillegg rett til å eie inntil 30% av andelene.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar

andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer/felles bygningsmasse uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt etter gitte vilkår og må søkes styret.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Enerett til fellesarealer

Den enkelte andelseier har enerett til å bruke følgende deler av fellesarealet: [for eksempel bod, markterrasse og parkeringsplass]. Eneretten følger av [for

eksempel vedtak i generalforsamling, bygge- og finansieringsplan eller avtale]. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett.

(1) 13 parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Øvrige parkeringsplasser er til utleie, andelseiernes felles bruk og besøkende.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen. Det er avsatt 1 HC plass ute (2 vanlige p-plasser).

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter i parkeringskjeller som er etablert for dette formålet.

(5) Krav om ladepunkt etter (5) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av [....].

Følgende felleskostnader skal likevel fordeles likt mellom alle andelseierne: bredbånd,

Følgende kostnader skal likevel fordeles etter forbruk: oppvarming (fjernvarme), , varmtvann, kaldtvann Sjekkes med NRV

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av andel nummer [x]/andelseierne som har nytte av installasjonen/parkeringsplassen:

- kostnader til drift og vedlikehold av parkeringskjeller
-

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangssalgbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen stemte for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning

- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmелиkhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Kulås Terrasse 6 Borettslag

Org. nummer: 833987542

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 14.05.2025 Kulås Terrasse 6, H0201 - hos Line Røising og Jack Valleraune Kl 16:00

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av undertegner

2 Regnskap og revisors beretning for 2024

3 Godtgjøring til styret.

4 Valg av styrets medlemmer

4.1 Valg av styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

4.4 Valg av valgkomite

4.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

5 Innkomne forslag.

Styreleder og forretningsfører har møteplikt. Ellers innkalles alle andelseiere. Andelseiere kan møte ved fullmektig som må ha fullmakt. Se vedlagte fullmaktsseddel. Der det er flere andelseiere på en andel har alle forslagsrett, men kun en har stemmerett. Andre medlemmer av en andelseiers husstand kan delta på generalforsamlingen med talerett, men ikke forslagsrett og ikke stemmerett. Husstandsmedlem kan være ektefelle, samboer eller andre medlemmer av husstanden. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Ingen andelseier kan ha flere enn to stemmer. Sin egen og en fullmakt. Styret håper så mange som mulig har anledning til å møte og ønsker vel møtt!

Kulås Terrasse 6 Borettslag

Dato:
Styret

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut:

Antall fremmøtte:

Antall stemmeberettigede:

Antall fullmakter:

Totale antall stemmer:

Fra Halden boligbyggelag møte:

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder:

1.3 Valg av referent

Valg av referent:

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner:

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

3. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr:

Honorar til styremedlemmer kr:

Honorarer kr:

4. Valg av styrets medlemmer

4.1 Valg av styreleder

Tommy Widlund ble valgt for 2 år på ekstraordinær generalforsamling den 10. januar 2025 - gjenstår.

4.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for år:

Styremedlem velges for år:

4.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for år

4.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

4.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

5. Innkomne forslag.

Ingen saker.

Viktig å vite om fullmakter

Andelseiere som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte og stemmerett til en annen person. Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseieren bør derfor gi fullmakten sin til en person som har samme mening som seg selv. Altså stemmer det samme som du ville gjort. Den som får fullmakten, må ikke ha flere fullmakter. Det er kun anledning til å ha med seg en fullmakt! Dersom noen møter med flere fullmakter, vil disse bli avvist. Husk også at fullmakter ikke kan videreføres til andre. Dvs. fullmakter med overstrykinger og overføring til nytt navn vil bli forkastet.

Min Side

Ikke registrert på Min side?

På denne siden varsles felleskostnader, møtetidspunkt, innkallinger mm. du kan også sende meldinger direkte til styret via "Min side"

Her kan du også finne oversikt over betalte og ubetalte felleskostnader, samt nyttig informasjon tilknyttet deg og din bolig. Sett opp bruker gjennom våre hjemmesider på www.habo.no!

FULLMAKTSKJEMA

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt etter borettslovens § 7-10 til å stemme for meg på generalforsamlingen

i Kulås Terrasse 6 Borettslag onsdag 14.05.2025 16:00 Kulås Terrasse 6, H0201 - hos Line Røising og Jack Valleraune

NAVN:_____

ADRESSE:_____

ANDELSEIER AV LEIL.NR._____

SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

Årsoppgjør for
KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833987542

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Forside	2
Resultatregnskap	3
Elendeler	4
Egenkapital og gjeld	5
Noter	6

Arsregnskap for
KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833987542
Regnskapsår
07.08.2024 - 31.12.2024

KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833 987 542

Resultatregnskap

	Note	07.08 - 31.12.2024
Driftskostnader		
Annen driftskostnad	1, 2, 3	-37 828
Sum driftskostnader		-37 828
Driftsresultat		-37 828
Finansinntekter		
Annen renteinntekt		1 261
Sum finansinntekter		1 261
Finanskostnader		
Annen rentekostnad		-1 549 336
Sum finanskostnader		-1 549 336
Netto finans		-1 548 075
Årsresultat		-1 585 903
Overføringer		
Udekket tap		-1 585 903
Sum overføringer		-1 585 903

KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833 987 542

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer
Andre kortsiktige fordringer
Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter og lignende
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note 31.12.2024

6 87 159 158
87 159 158

87 159 158

7 106 784
106 784

8 47 779
47 779

154 563

87 313 721

KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833 987 542

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld
Sum annen langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner
Leverandørgjeld
Annen kortsiktig gjeld
Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note 31.12.2024

9 100 000
100 000

9 -1 585 903
-1 585 903

-1 485 903

1 670 648
1 670 648

10 52 614 561
2 174 730
10 32 339 685
87 128 976

88 799 624

87 313 721

Tommy Widlund
styrets leder

Atle Gunnar Høvik
styremedlem

Jack Ragnar Valleraune
styremedlem



KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833 987 542

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fusjon: Det er i 2024 gjennomført en fusjon mellom Kulås Terrasse 6 AS og Kulås Terrasse 6 brl. Fusjonsavtalen ble signert 30.09.2025.

KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833 987 542

Note 1 - Revisjon

	07.08 -
Godtgjørelse til revisor	31.12.2024
Revisjon	1 355
Andre tjenester	0
Sum godtgjørelse til revisor	1 355

Mer om ytelser til revisjon

Revisjonskostnader for 2024 årsregnskapet vil bli fakturert i 2025.

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Note 4 - Spesifisering av skatt

	07.08 -
Skattepliktig inntekt	31.12.2024
Resultat før skatt	-1 585 903
Permanente forskjeller	-1 000 731
Skattepliktig inntekt	-2 586 634

Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	07.08.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	0	20 177 276	-20 177 276
Fremførbart underskudd	0	-2 586 634	2 586 634
Andre forskjeller	0	-20 177 276	20 177 276
Netto forskjeller	0	-2 586 634	2 586 634
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	0	2 586 634	-2 586 634
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
833 987 542

Note 6 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 07.08.	0
Tilgang i året	87 159 158
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	87 159 158
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	87 159 158

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 8 - Bankinnskudd

Mer om bankinnskudd
Posten inneholder kun frie midler.

Note 9 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Årsresultat	0	-1 585 903	-1 585 903
Andre endringer	100 000	0	100 000
Egenkapital 31.12.2024	100 000	-1 585 903	-1 485 903

Note 10 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	52 614 561
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	87 159 158
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Gjeld til kredittinstitusjoner er byggelånet som er tatt opp for oppføring av borettslaget.
Dette lånet vil konverteres til fellesgjeld når borettslaget er ferdig stilt i 1. kvartal 2025.

Annen kortsiktig gjeld er oppgjøret for salg av aksjene i det fusjonerte selskapet Kulås Terrasse 6 AS.
Summen fordeler seg som følger:
Gjeld til JV Holding AS kr 9 929 585,-
Gjeld til Halden Boligbyggelag Prosjekt AS kr 9 929 585,-
Gjeld til Høvik Holding AS kr 9 929 585,-
Den KG forventes oppgjort i 1. kvartal 2025.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543681329

Dokument

Regnskap med noter 2024 - KULÅS TERRASSE 6 BORETTSLAG
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2025-04-08 09:29:58 CEST (+0200) av Anne Wahlstrøm (AW)
Ferdigstilt den 2025-04-23 14:52:37 CEST (+0200)

Initiativtaker

Anne Wahlstrøm (AW)
Halden Boligbyggelag
anne@habo.no
+4790874478

Underskriverne

Tommy Widlund (TW)
tommy@widlund.no
+47915 71 115

**bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Tommy Widlund"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-11-30 15:19:21 CET (+0100)
Signert 2025-04-23 14:52:37 CEST (+0200)

Atle Høvik (AH)
atle@gunnarhovik.no
+47992 53 500

**bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Atle Gunnar Høvik"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-04-28 09:03:06 CEST (+0200)
Signert 2025-04-08 21:36:27 CEST (+0200)

Jack Ragnar Valleraune (JRV)
jack@valleraune.no
+47941 30 300

**bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Jack Ragnar Valleraune"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-03-13 10:00:00 CET (+0100)
Signert 2025-04-08 09:38:45 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543681329

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



Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Kulås Terrasse 6 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kulås Terrasse 6 Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap for 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
Partner / statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WU3D0-XZE4C-YWP2A-Q3P6A-L6V2-YPQN2



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjesteb, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-24 13:00:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WU3D0-XZE4C-YWP2A-Q3P6A-L6V2-YPQN2

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kulås Terrasse 6 Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 16:00 - Kulås Terrasse 6, H0201 - hos Line Røising og Jack Valleraune .

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede
Innkalling sendt ut den 05.05.2025.

Antall fremmøtte: 6

Antall stemmeberettigede: 3

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 3

Fra Halden boligbyggelag møtte Richard Olsen.

Vedtak:
Innkalling godkjent.

1.2 Valg av møteleder
Valg av møteleder:

Vedtak:
Richard Olsen ble valgt.

1.3 Valg av referent
Valg av referent:

Vedtak:
Richard Olsen ble valgt.

1.4 Valg av undertegner
Valg av undertegner:

Tommy Widlund ble valgt.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:
Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Feil årstall i siste avsnitt av prinsippnote, som omtaler fusjon endres fra 2025 til 2024.

3. Godtgjøring til styret.

Styreleder gis et honorar på kr. 35 000.

50& utbetales sommer 2025, mens resterende 50% utbetales årsskiftet 2025/2026.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

4. Valg av styrets medlemmer

4.1 Valg av styreleder
Tommy Widlund ble valgt for 2 år på ekstraordinær generalforsamling den 10. januar 2025 - gjenstår.

Vedtak:
Tatt til etterretning.

4.2 Valg av styremedlemmer
Styremedlemmene Atle Høvik og Jack Valleraune gjenstår.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

4.3 Valg av varamedlemmer
Generalforsamlingen er enig om at det ikke er behov for vara.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

4.4 Valg av valgkomite
Valg av valgkomite:

Vedtak:
Sak utgår - ikke behov.

4.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling
Valg av delegat til Habo sin generalforsamling:

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Innkomne forslag.

Ingen saker.

Vedtak:
Tatt til etterretning.

Møtet hevet.

Møteleder Richard Olsen - sign

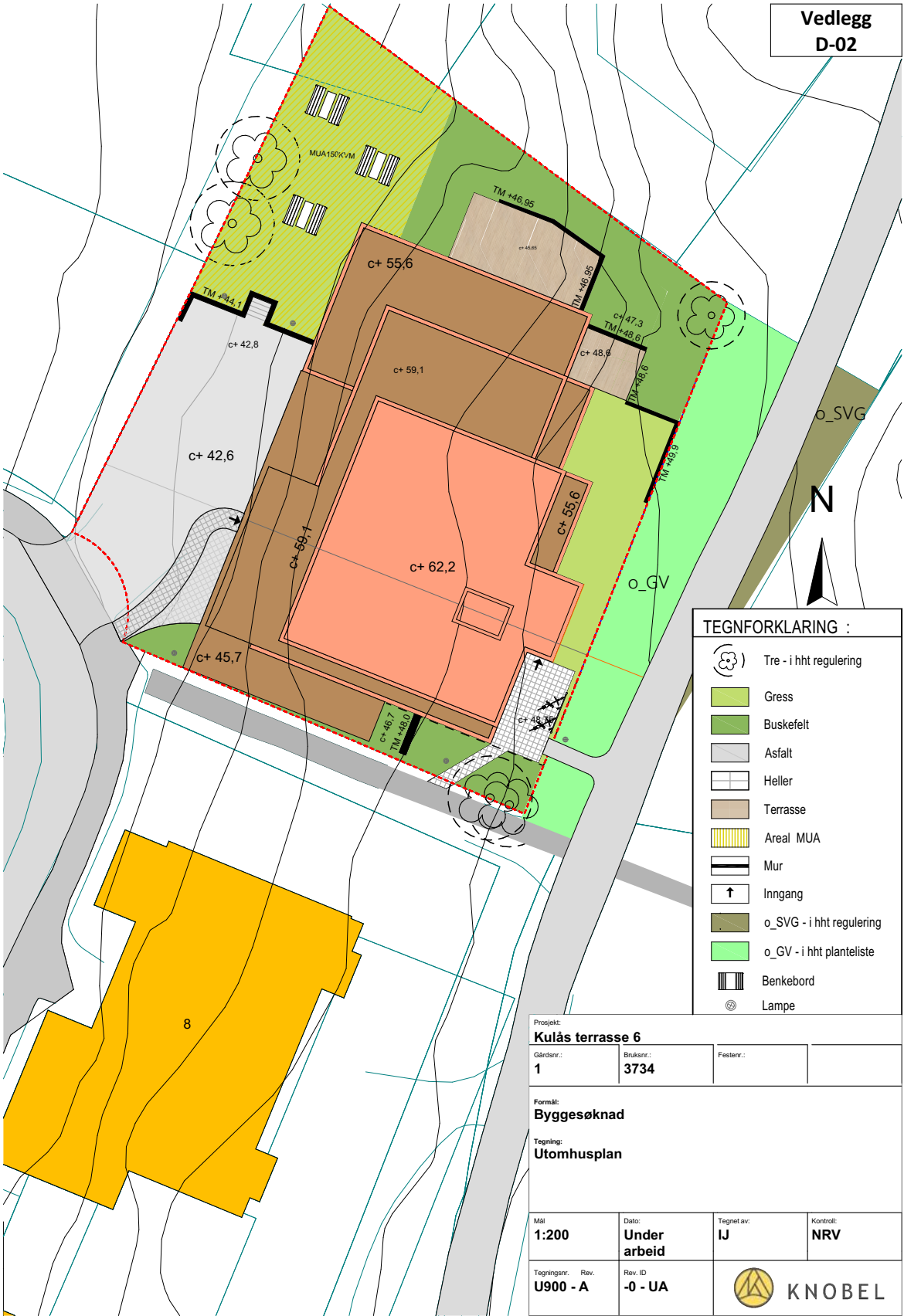
Protokollvitne Tommy Widlund - sign.

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll fra generalforsamling 2025 - Kulås Terrasse 6 Borettslag.

Side 3/3





Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Kulås terrasse nord



Datert: 09.08.2019 **Revidert: 21.01.2020**

Planen er utarbeidet av BAS arkitekter

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
4 FELLESBESTEMMELSER.....	5
4.1 Kulturminner.....	5
4.2 Universell utforming.....	5
4.3 Stedstilpassing av tiltak	5
4.4 Forurensing i grunnen.....	5
Grunnforurensning	5
4.5 Overvann.....	6
4.6 Grunnforhold	6
4.7 Vegetasjon	6
4.8 Kriminalitetsforebyggende tiltak	7
4.9 Måleregler.....	7
4.10 Renovasjon	7
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	7
5.1 Utomhusplan.....	7
5.2 Blokkbebyggelse (BBB).....	8
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	9
6.1 Kjørevei (o_ SKV).....	9
6.2 Fortau (o_ SF).....	9
6.3 Gang-/sykkelveg (o_ SGS).....	9
6.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_ SVG).....	9
6.5 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_ SVT)	9
6.6 Parkeringsplasser	10
7 GRØNNSTRUKTUR.....	10
7.1 Vegetasjonsskjerm (o_ GV)	10
8 SAMFERDSEL.....	10
8.1 Frisikt.....	10
8.2 Adkomst.....	10
9 BESTEMMELSESONRÅDE #1 PARKERINGSKJELLER/SOK	
KEL 11	

1 FORMÅLSPARAGRAF

Planen skal tilrettelegge for utvikling av leilighetsbygg med maksimum 10 boenheter, med tilhørende parkeringsanlegg i sokkel. Bebyggelsen skal nedtrappes mot småhusbebyggelse i nord og nordvest. Kulåsstien er innregulert iht. eksisterende forhold. Flere trær på eiendommen er innregulert for å sikre et grønt preg mot parken, og det skal etableres vegetasjonsskjerm mellom bebyggelsen og Kulåsstien.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Blokkbebyggelse (BBB)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (SKV)
- Gang/sykkelveg (SGS)
- Fortau – (SF)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

2.3 Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Vegetasjonsskjerm (GV)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Tabellen under gir oversikt over hvilke fellesområder som må ferdigstilles før det gis brukstillatelse for nye bygninger i boligområdet:

Formål	Lek	Uteopphold	Vei	Fortau/GS-vei	Renovasjon	Vegetasjon	Adkomst
BBB		x			x		
GV						x	x

- Frisiktsonene skal etableres før det gis brukstillatelse for nye boenheter¹.
- Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer og vegetasjonsskjerm, som er årstidsavhengig, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.²

¹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10
² Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10.

- Renovasjonsteknisk plan skal endelig godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles.³

4.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.⁴

4.3 Stedstilpassing av tiltak

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset arkitektur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l., terrengtilpassing, bebyggelsesstruktur, samt størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi utenfor byggegrensene. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser.⁵ Ved rammesøknad skal det vedlegges tegninger med fargesatte fasader, sett i sammenheng med tilgrensende bebyggelse.

4.4 Forurensing i grunnen

Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet, jf. sentrumsplanens § 4.9 med retningslinje. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forurensningsforskriften § 2-4 andre ledd. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskrift av 1. juli 2004, kapittel 2. For øvrig vises til veiledning utarbeidet av Klima- og forurensningsdirektoratet (KLIF).⁶

Grunnforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye anlegg skal det redegjøres for behandling av masser. Fare for forurensning skal vurderes, og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres.⁷

³ Jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.
⁴ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
⁵ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
⁶ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.
⁷ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.

Ved eventuell etablering av lekeplass skal forurensning i grunnen undersøkes. Dersom noen av prøvene overskrider normalverdiene i forurensningsforskriften kap. 2, vedlegg 1, skal saken behandles etter forskriftens kap. 2. Vedrørende jorden som skal gjenbrukes på tomten, prøveuttak, analyser og tiltak, skal kvalitetskriteriene i Miljødirektoratets veileder TA-2261 og TA-2553 (eller til en hver tid gjeldende veiledere) og forurensningsforskriftens kap. 2 følges.⁸

Når lekeplasser er ferdig planert skal det tas minimum 10 prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler», tabell 1 i Miljødirektoratets veileder TA-2261 skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Vedrørende jorden, prøvetakingen, analyser og kriterier skal Miljødirektoratets veileder TA-2261 (eller til en hver tid gjeldende veileder) følges. Vedrørende tiltak skal Miljødirektoratets veileder TA-2262 følges.⁹

For ny jord som tilføres lekeplasser skal det foreligge dokumentasjon som viser at jorden tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.¹⁰

4.5 Overvann

Overvann og vann fra tak og tette flater forutsettes ivaretatt på egen eiendom. Bebyggelsen skal ikke endre den eksisterende vannbalansen i området. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelser eller andre ulemper, både ved normale og ekstreme regnbørsmengder. Det skal etableres fordøyning enten ved sprengsteinsmagasin, fordøyningskassetter eller fordøyning i rør. Endelig plassering av fordøyningsform og plan for behandling av overvann skal være avklart med kommunen før det gis rammetillatelse¹¹.

4.6 Grunnforhold

Ved videre prosjektering skal det gjennomføres flere undersøkelser for å påvise dybde til berg, i tråd med geoteknisk notat. Dette kan eksempelvis utføres ved prøvegravinger.

4.7 Vegetasjon

Eksisterende trær som skal bevares er vist i plankart. Endelig bevaringsvurdering avhenger av røtters plassering og dette vil avklares i



⁸ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.
⁹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.
¹⁰ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 3.
¹¹ Jf. §§ pbl 12- 7, 1 ledd nr. 12 og 27-2.

gjennomføringsfasen av tiltaket.¹² I dette ligger det at innregulerte trær i hht. plankartet skal bestå, med mindre tiltakshaver dokumenterer at bevaring av det enkelte treet umuliggjør det planlagte byggetiltaket. Dersom dette kan dokumenteres, skal det enkelte tre erstattes med et nytt tre.

4.8 Kriminalitetsforebyggende tiltak

Det skal etableres belysning i tilknytning til inngangsparti og adkomst fra Kulåsstien i øst.¹³

4.9 Målereglene

Målereglene i byggteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen.

4.10 Renovasjon

Renovasjon skal løses i tråd med renovasjonsteknisk plan datert 22.08.2019, ved å benytte nedgravd løsning i Kulås terrasse 8-14.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Denne skal blant annet vise:¹⁴
 - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Arealer for felles uteopphold på bakkeplan, beplantning og underlag.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snittmarkører.
 - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Plassering av belysning.



¹² Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6 og 9.
¹³ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
¹⁴ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.

- b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.¹⁵

5.2 Blokkbebyggelse (BBB)

- a) I felt BBB kan det oppføres blokkbebyggelse innenfor byggegrenser. Det tillates maksimum totalt 10 boenheter innenfor planområdet. Det er angitt egen byggegrense for parkeringssokkel/underetasje, da denne ligger noe utenfor byggegrense for øvrig bebyggelse.¹⁶
- b) Bebyggelsen skal utformes med flatt tak, og trappes ned mot nordvest. Maksimale gesimshøyder for de ulike takflatene er angitt med kotehøyder på plankartet. Utover maksimal gesimskotehøyde tillates rekkverk for takterrasser. Dette tillates ikke for takterrasse på øverste takplan, der må et eventuelt rekkverk for takterrasse inngå innenfor maksimumskrav for gesimshøyde. Det tillates tekniske installasjoner med høyde på inntil 1 meter over takflaten.¹⁷ Installasjonen skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.
- c) Parkering, sykkelparkering, forstøtningsmurer opp til 1,3 m. høyde, utvendige trapper og ramper samt uteoppholdsarealer og lignende tillates oppført utenfor viste byggegrenser.¹⁸
- d) Støttemurer høyere enn 1,3 m. er innregulert i plankart. Endelig plassering av støttemur kan avvikes med inntil 2 m.¹⁹
- e) Maksimal % -BYA for BBB: 48 %.²⁰
- f) For boenheter i BBB skal det opparbeides minimum 15 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet (MUA). Alle boenheter skal ha privat uteplass. Deler av arealet skal etableres på terreng som fellesareal og møbleres med benker samt tilrettelegges som møteplass for beboerne.²¹
- g) Følgende areal kan beregnes som uteoppholdsareal: gangveier/ kjørbare gangveier, felles uteoppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer. Areal som ikke regnes som uteoppholdsareal er bl. a. atkomst- og samleveier med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.²²
- h) Leilighetene skal være gjennomgående i etasjene over bakkenivå.²³
- i) Boligblokken skal ha inngang fra både Kulås terrasse i vest og Kulåsstien i øst. Inngang via parkeringskjeller/sokkel tillates som inngang fra Kulås terrasse i vest. Inngang fra Kulåsstien skal tilrettelegges for gang- og sykkeladkomst.²⁴

¹⁵ Jf. Pkt. 1, Formålsparagrafen.

¹⁶ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

¹⁷ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.

¹⁸ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2 og 4.

¹⁹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 2.

²⁰ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

²¹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

²² Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.

²³ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

²⁴ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

- j) Mot vest og sør, der byggegrensen ligger tilbaketrukket fra bestemmelsesområde for parkeringssokkel/underetasje, tillates utkragede balkonger. Balkongene skal ikke overskride byggegrensen for bestemmelsesområdet for parkeringssokkel/underetasje. Balkonger kan ikke være sammenhengende i hele byggets fasade.²⁵
- k) Fremtidig bebyggelse skal ha en oppbrutt og variert struktur. Det vil si at det skal være variasjon i fasadematerialer, utkragede balkonger, samt stor andel tremateriale i fasadene på nedtrappede deler mot nord. Søndre del av bygningskroppen skal tilpasses Kulås terrasse 8-14 i materialbruk.²⁶
- l) Mot øst skal privatisering av fasadene og arealene mellom bebyggelsen og vegetasjonsskjerm begrenses. Her tillates det vinduer og grunne balkonger, men hovedvekten av de private uteoppholdssonene skal legges mot vest.²⁷

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei (o_SKV)

Kjørevei SKV er offentlig. Det tillates avkjørsel fra Kulås terrasse til planområdet.²⁸

6.2 Fortau (o_SF)

Fortau er offentlig.²⁹

6.3 Gang-/sykkelveg (o_SGS)

Gang og sykkelveg er offentlig. Det tillates gang- og sykkeladkomst fra Kulåsstien til planområdet.³⁰

6.4 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

Arealene skal ha stedegen vegetasjon slik som resten av parken.³¹

6.5 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

Annen veigrunn er offentlig.³²

²⁵ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

²⁶ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

²⁷ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

²⁸ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

²⁹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

³⁰ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

³¹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 6.

³² Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.

6.6 Parkeringsplasser

- a) Parkeringsplassene skal etableres i parkeringskjeller/sokkel. Maksimum 1 p-plass pr boenhet. Dersom det bygges full parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning og sykkelparkering er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates i kjeller.³³
- b) Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum 1 plass.³⁴
- c) Parkering for elektriske kjøretøy skal sikres iht. gjeldende retningslinjer. Minst 50 % av alle p-plassene i parkeringsanlegget skal ha fremlagt strøm for lading.³⁵
- d) Det skal opparbeides minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet. Minst 50 % av plassene skal ha overbygg og med anledning til løsning der sykkel kan fastlåses, og ligge ved innganger eller i parkeringskjeller. Det skal være mulighet for ladning av el-sykkel innenfor planområdet.³⁶

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (o_GV)

- a) I området o_GV tillates det mindre terrenginngrep som trapper og ramper som er nødvendige for å sikre universelt tilpasset adkomst til fellesfunksjoner og boenhetene i felt BBB. Det tillates belysning.³⁷
- b) Det skal beplantes med ny vegetasjon innenfor området. Ny vegetasjon skal være stedegen som for Kulåsparken forøvrig³⁸.

8 SAMFERDSEL

8.1 Frisikt

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vei-ers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 7.

8.2 Adkomst

Adkomst fra Kulås terrasse skal etableres med minimum fem meters bredde slik at møtende biler kan passere hverandre og unødvendige og uoversiktlige ventesituasjoner unngås. Plassering av avkjørsel tillates justert så lenge krav til frisikt overholdes.³⁹

³³ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.
³⁴ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.
³⁵ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.
³⁶ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.
³⁷ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
³⁸ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.
³⁹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 7.

Innenfor felt BBB skal det mellom adkomst og innkjøring til parkeringsanlegg, avsettes nødvendige arealer til at det oppnås en fleksibel og oversiktlig trafikksituasjon på gårdsplassen.⁴⁰

9 BESTEMMELSESONRÅDE #1
PARKERINGSKJELLER/SOKKEL

- a) Byggegrense for parkeringskjeller/sokkel er vist som eget bestemmelsesområde i plankartet. Maksimumhøyde på sokkel mot vest er kote +46,2 m.⁴¹
- b) Det tillates renovasjonsanlegg i sokkel/kjeller innenfor bestemmelsesområdet⁴². Renovasjonsanlegg i området krever godkjenning av Sarpsborg kommune.

⁴⁰ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4 og 7.
⁴¹ Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.
⁴² Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.



HALDEN BOLIGSENTER AS
VLINDA TORP SKOGLI
NIELS STUBSGATE 6
1776 HALDEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 3093ec8c-324b-409d-b7d4-7a29bb57f259
Vår referanse: 3107195/20780948
Bestilling: C3 2023-03-07 (6) 115

Dato
07.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
292	3	18.1.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3003 SARPSBORG	1	3734	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

www.kartverket.no
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

Dot. avg. kr. 100.-

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT

18 JAN 79 00292 *f. 62*
SØREN SKRIVEREN I
SARPSBORG *SH*

Undertegnede, BORREGAARD INDUSTRIES LIMITED (i det følgende kalt grunneieren), bortfester herved eiendommen Kulås Terrasse 6, matr.nr. 3734, i Sarpsborg, til

CARL WILHELM SWENSEN, født 27.juni 1923. 39123,

Bortfestelsen skjer på følgende vilkår:

1. For leie av grunnen, som har et areal på 1065,1 m², betales en avgift på kr 40,00 pr. år. Hvis festeretten overdras til noen annen enn festerens ektefelle eller barn innen 1988, har grunneieren rett til å kreve revisjon av festeavgiften etter markedsforholdene og omstendighetene forøvrig.

Leietiden er 80 år. Festeren har rett til å innløse tomten etter 10 år.

2. Grunnavgiften betales forskuddsvis innen hvert års 24. desember, første gang 24. desember 1978. Grunneieren har til sikkerhet for grunnavgiftens riktige betaling l. prioritets panterett i de bygninger som er oppført på det bortleide areal. Med denne pantrett viker vi prioritet til fordel for første prioritets pantelån inntil kr 400.000,-.

3. Grunneieren forbeholder seg og Sarpsborg Kommune rett til å nedlegge kloakk og vannledninger samt føre elektriske ledninger over tomten.

Sådanne ledninger som allerede ved kontraktutstedelsen fører over tomten, er grunneieren eller Sarpsborg Kommune fremdeles berettiget til å ha liggende. Gravinger og arbeider i anledning av ledningene er grunneieren eller Sarpsborg Kommune berettiget til å foreta mot erstatning for skade, men uten godtgjørelse for ulemper. Oppnås ikke enighet om erstatningens størrelse, fastsettes denne ved skjønn avgitt av 3 av sorenskriveren i Sarpsborg oppnevnte uvillige menn.

Kommunens refusjonskrav for opparbeidelse av vei, vann og kloakk m.m. for å gjøre tomten byggeklar, dekkes av grunneieren og er festeren uvedkommende.

Sarpsborg, 27. september 1978

pr.pr. BORREGAARD INDUSTRIES LIMITED

[Signature]
[Signature]
ett kopi bekrefte
Grethe Larsen

Tiltres som leietager:

Sarpsborg, 27.september 1978



Carl Wilhelm Swensen

Den egenhendige underskrift til herr Carl Wilhelm Swensen
bekreftes herved:



Sigurd Dreyer, advokat



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

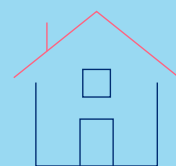
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebrett, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kulås terrasse 6, 1724 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 3734, i SARPSBORG kommune, oppdragsnr.: 1700260132
Megler: Karianne Westby Jensen, mobil: 47700214, e-post: Karianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

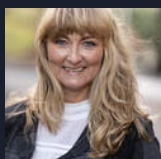
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Notater



proaktiv.no



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF,
Prosjekt- og Fagansvarlig
477 00 214
Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no