

PROAKTIV

Fin 3-roms
hjørneleilighet i
2. etasje i Kulås Hage

Veranda - Heis - Garasje.

KIRKEGATA 58A



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**
Løvensvoldgata 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

Fin 3-roms hjørneleilighet i 2. etasje i Kulås Hage - Veranda - Heis -
Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kirkegata 58A, 1721 Sarpsborg

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 285, snr. 19 i Sameiet Kulås Hage

Prisantydning: 5.190.000,-

Omkostninger: 130.840,-

Totalpris: 5.320.840,-

Kommunale avgifter: 17.980,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 3/2

BRA: 80 m²

BRA-i: 75 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 10 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Tomt: 4252 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.657,-

Felleskostnader inkl.: Forsikring, tv/internett, a kontor fjernvarme og vann, drift og vedlikehold, forretningsførsel med mer.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	20	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	158		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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.

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

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:** Sarpsborg - 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

Leiligheten har en sentral beliggenhet midt i Sarpsborg sentrum.

Det er korte avstander med nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg.

Her bor du meget sentralt med korte avstander til alle byens fasiliteter. Gågaten er under 100 meter unna, og til byens torg er det ca. 200 meter. Her finnes et stort utvalg av forretninger, restauranter og øvrige fasiliteter.

Det er meget kort gangavstand til Kulåsparken som er et flott naturparkanlegg og som har utendørs amfi. Det er også flotte turstier og lekeapparater. Kulåsområdet strekker seg fra Kirkeparken og til Borregaard Hovedgårds parkanlegg, så mange muligheter for tur og rekreasjon.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sarpsborg rådhus Totalt 12 ulike linjer	3 min 🚶 0.2 km
🚉 Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 🚶 0.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.4 km
Meny Sarpsborg	7 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	7 min 🚶
📺 Vitasapotek Sarsborg	5 min 🚶

SPORT

🏊 Kulås idrettsanlegg Friidrett	5 min 🚶 0.5 km
⚽ Eilertsevja grusbane Fotball	8 min 🚶 0.7 km
🏊 SATS Sarpsborg	7 min 🚶
🏊 SKY Fitness Sarpsborg	7 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Storbyen Senter, Sarpsborg	5 min 🚶
🚗 St. Olav Videregående Skole - Østfol...	7 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er også kort vei til Amfi Borg og Tunejordet med et godt og variert utvalg av butikker.

Kort avstand til bussterminalen og togstasjon for deg som pendler eller har lyst på en tur til Oslo eller Göteborg. Enkel adgang til E6.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

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

Adkomst

Adkomst rett inn fra Kirkegata.



SKOLER

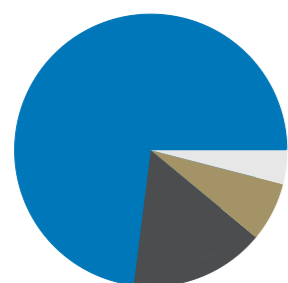
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 k... 268 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5 km

BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 0.6 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	8 min 0.7 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	10 min 0.9 km



BOLIGMASSE



4% enebolig
7% rekkehus
73% blokk
16% annet

VELKOMMEN TIL KIRKEGATA 58A

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Bygningen har flatt yttertak, tekket med papp/ folie eller tilsvarende.

Bærende konstruksjoner er av betong/stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Fasadene er dels forblendet med teglstein, og del kledd med fasadeplater.

Bygningen har støpte fundamenter og grunnmur av betong. Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium.

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse.

Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.

Overbygd balkong.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 30.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak.

Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

TG IU:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

TG 2:

- Utvendige dører: Døren har bruksmerker, og tettelst har løsnet.

- Innvendige overflater: Deler av overflatene har noe bruksslitasje utover det en kan forvente.

- Innvendige dører: Dørene har stedvis noe bruksmerker.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.





DELVIS OVERBYGGET
VERANDA MED UTSIKT
MOT KIRKEN OG
KIRKEPARKEN



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

Lord Philip Chesterfield



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 ligger i andre etasje, og inneholder:

Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og gang med bod/vask.

Det medfølger også en bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 75 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 80 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til en sjelden mulighet - en moderne, gjennomført hjørneleilighet beliggende i 2. etasje av det ettertraktede boligkomplekset Kulås Hage, midt i Sarpsborg sentrum. Her bor du i en perfekt balanse mellom byliv og naturopplevelser - med gågaten, torget, butikker og restauranter kun få skritt unna og vakre Kulåsparken som nærmeste nabo.

Leiligheten har en attraktiv hjørneplassering med stor, delvis overbygget veranda som vender mot Sarpsborg kirke og Kirkeparken - en utsikt som gir både ro og karakter til hjemmet.

Det er gjennomført kvalitet og moderne løsninger. Det merkes når du trer inn i boligen og møtes av en romslig og innbydende entre med god plass til oppbevaring.

Leiligheten har to soverom hvorav ett har stor praktisk skyvedørgarderobe.

Lekkert flislagt badrom med dusjsone som har innfellbare glassvegger, stilren baderomsinnredning og vegghengt toalett. Det er i tillegg et eget rom for vaskerom med flislagt gulv og sluk.

Leiligheten har videre en lys oppholdsdel med åpen løsning stue/kjøkken. God plass til både stor spisegruppe og komfortabel sofagruppe. Store vindusflater og hjørneplasseringen sikrer rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til den romslige verandaen - et perfekt sted for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

Kjøkkenet er moderne og stilrent, levert i en elegant gråtone med integrerte hvitevarer som kjøl- og frysenskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Praktisk benkeplass og godt med skap gir både funksjon og estetikk i hverdagen.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg for optimalt innneklima og bygget har integrert sprinkelanlegg for økt sikkerhet. Det er også downlights i himling for en lun og moderne belysning.

Hele leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme, som gir en behagelig og jevn varme året rundt.



Det følger egen parkeringsplass i garasjeanlegg i kjeller, med heis direkte til leilighetsplanet. I tillegg medfølger romslig bod og felles sykkelparkering.

Denne leiligheten er perfekt for deg som ønsker en moderne, lettstelt og elegant bolig med høy standard, i umiddelbar nærhet til alt Sarpsborg sentrum har å by på. Her bor du urbant og komfortabelt - med alt tilrettelagt for en bekymringsfri hverdag.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg. Sentralanlegg for varmtvann.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

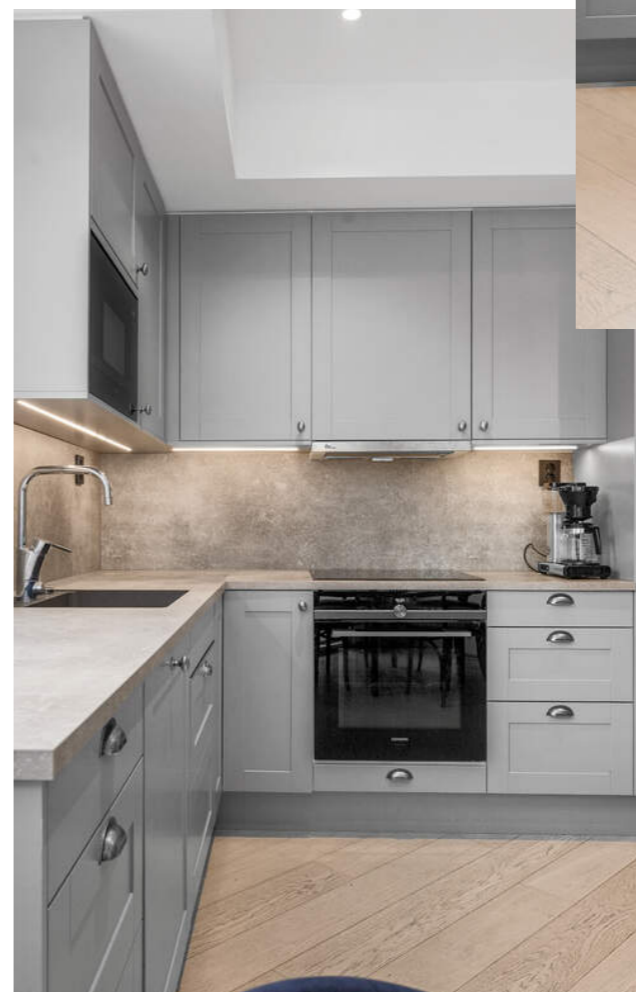
God plass til både stor spisegruppe og komfortabel sofagruppe.

Store vindusflater og hjørneplasseringen sikrer rikelig med naturlig lys.

Fra stuen er det direkte utgang til den romslige verandaen - et perfekt sted for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

KJØKKEN

Kjøkkenet er moderne og stilrent, levert i en elegant gråtone med integrerte hvitevarer som kjøl- og frysenskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Praktisk benkeplass og godt med skap gir både funksjon og estetikk i hverdagen.





BAD

Lekker flislagt baderom med dusjsone som har innfellbare glassvegger, stilren baderomsinnredning og vegghengt toalett. Det er i tillegg et eget rom for vaskerom med flislagt gulv og sluk.



SOVEROM

Leiligheten har to soverom hvorav ett har stor praktisk skyvedørgarderobe.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 4 252 kvm, Eierform: Eiet tomt. Foruten sameiets bebygde del av eiendommen, så danner bebyggelsen en delvis lukket hage i midten. Hagen er velstelt og pent opparbeidet med gangveier, plenarealer, prydbusker og blomsterbed, samt trær i ulike soner. I midten av tunet er det oppført et orangeri/drivhus med sitteplasser som danner et naturlig samlingspunkt.

Utstyr

Leiligheten er moderne og godt funksjonelt utstyrt med bla. sprinkleranlegg og energibesparende løsning med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg, balansert ventilasjon, og porttelefon med videomonitor.

I felles trapperom er det både trapper og personheis mellom garasjekjeller og de øvrige etasjene i bygget.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Kulås Hage, Orgnr: 927455099

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Styregodkjennelse

Det er ingen styregodkjenning.

Dyrehold

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

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 7880844

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 982 780 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 931 120 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 657,-
Felleskostnader inkluderer: Forsikring, tv/internett, a kontor fjernvarme og vann, drift og vedlikehold, forretningsførsel mm..

Andel fellesgjeld/fellesformue

Det er pt ingen gjeld i sameiet.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 17 980 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 9 353,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Man må påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk 94 leiligheter, 4 bruksenheter til næring og parkeringskjeller - Kirkegata 54, 56, 58 og Glengsgata 36. Datert 22.12.2023.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser til detalj reguleringsplan for Kvartal 261.

Eiendommens betegnelse

Gnr.1 Bnr. 285 Snr. 19 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Dok. 763224, datert 23.06.2021 - Seksjonering.
- Dok. 849784, datert 09.07.2021 - Opprettelse av realsameie.
- Dok. 900111, datert 03.12.1928 - Erkæring/avtale.
- Dok. 847902, datert 22.10.2007 - Bestemmelser iflg skjøte.
- Dok. 2150513, datert 27.02.2020 - Bestemmelse om jordvarme/fjernvarme.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
129 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
)
143 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 320 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
5 333 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringskjema som er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Eier

Lars Aage Gade-Sørensen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av salgssum for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen





Dato salgsoppgave
2.9.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kirkegata 58 A, 1721 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 285, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 29.08.2025

Rapportdato: 30.08.2025

Oppdragsnr.: 12472-1773

Referansenummer: LL1200

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Kai Roger Hagen



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk

Uavhengig Takstingeniør

lars@witek.no

906 35 455



KIRKEGATA 58A

Oppdragsnr.: 12472-1773

Befaringsdato: 29.08.2025

Side: 2 av 21

Kirkegata 58 A, 1721 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 285
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkynndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1773

Befaringsdato: 29.08.2025

PROAKTIV.NO

Side: 3 av 21

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

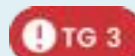
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet Kulås Hage er et kombinert sameie som består av 94 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner (hvorav 1 næringsseksjon er parkeringsplasser). Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner, og med de byggemetoder som er vanlig i dag.

Leiligheten ligger i andre etasje, og inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, og gang med bod/vask.

Leiligheten er moderne og godt funksjonelt utstyrt med bla. sprinkleranlegg og energibesparende løsning med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg, balansert ventilasjon, og porttelefon med videmomonitor. I felles trapperom er det både trapper og personheis mellom garasjekjeller og de øvrige etasjene i bygget.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium.

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse.

Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.

Overbygd balkong.

Bygningen har flatt yttertak, tekket med papp/ folie eller tilsvarende. Bærende konstruksjoner er av betong/stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.

Fasadene er dels forblendet med teglstein, og del kledd med fasade plater.

Bygningen har støpte fundamenter og grunnmur av betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett.

Vegger med malte plater.

Himlinger med malte plater og malt betong.

Etsjeskiller er av betongdekke.

Malte glatte dører.

Felles trapperom med flislagte trapper, og personheis.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og tettesjikt/membran.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat.

Det er integrerte hvitevarer slik som kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.

Det er opplegg for vaskemaskin i bod/vask ved gangen mellom stue og det ene soverommet.

Sentralanlegg for varmt vann.

Porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Vannbåren gulvvarme.

Elektrisk anlegg med 4x40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Sprinkelanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

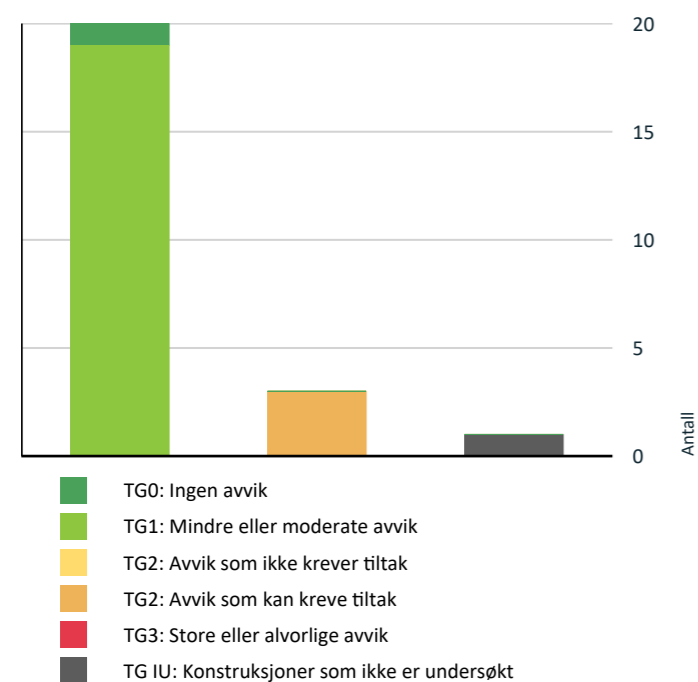
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2021

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium.

Det er montert utvendige batteridrevne screens.



TG 2 Dører

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har bruksmerker, og tettelist har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.



TG 1 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.

Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong med tremmegulv i trekonstruksjon, og rekkverk av stål/glasskonstruksjon.



Andre utvendige forhold

Fellesdeler

Bygningen har flatt yttertak, tekket med papp/ folie eller tilsvarende. Bærende konstruksjoner er av betong/stålkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk. Fasadene er kledd dels forblendet med teglstein, og del kledd med fasade plater. Bygningen har pelefundamenter og grunnmur av betong.

Takstingeniør har ikke tilstandsvurdert fellesdeler.

INNVENDIG

TO 2 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Deler av overflatene har noe brukslitasje utover det en kan forvente.

Store deler av overflatene har normal brukslitasje med TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn KIRKEGATA 58A

Tilstandsrapport

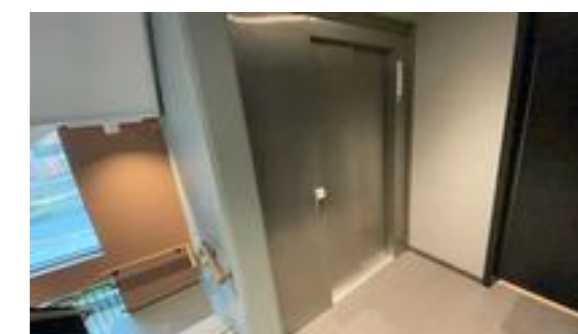
Etasjeskiller er av betongdekke.

TO 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innvendige trapper

Felles trapperom med flislagte trapper, og rekkverk i stålkonstruksjoner. Det er også intallert personheis mellom garasjekjeller og de øvrige etasjene i bygningen.



TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har stedvis noe bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest, samsvarserklæring og kontrollrapport med slutterklæring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplater av laminat. Det er integrerte hvitevarer slik som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



Anlegget er plassert over himling i entreen.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin i bod/vask ved gangen mellom stue og det ene soverommet. Her er det sluk og flislagt gulv.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Porttelefon

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 4x40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, utført Storm Elektro Sarpsborg.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, fra Storm Elektro ved nybygg 2021.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

TGO Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. I tillegg er leiligheten utstyrt med sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

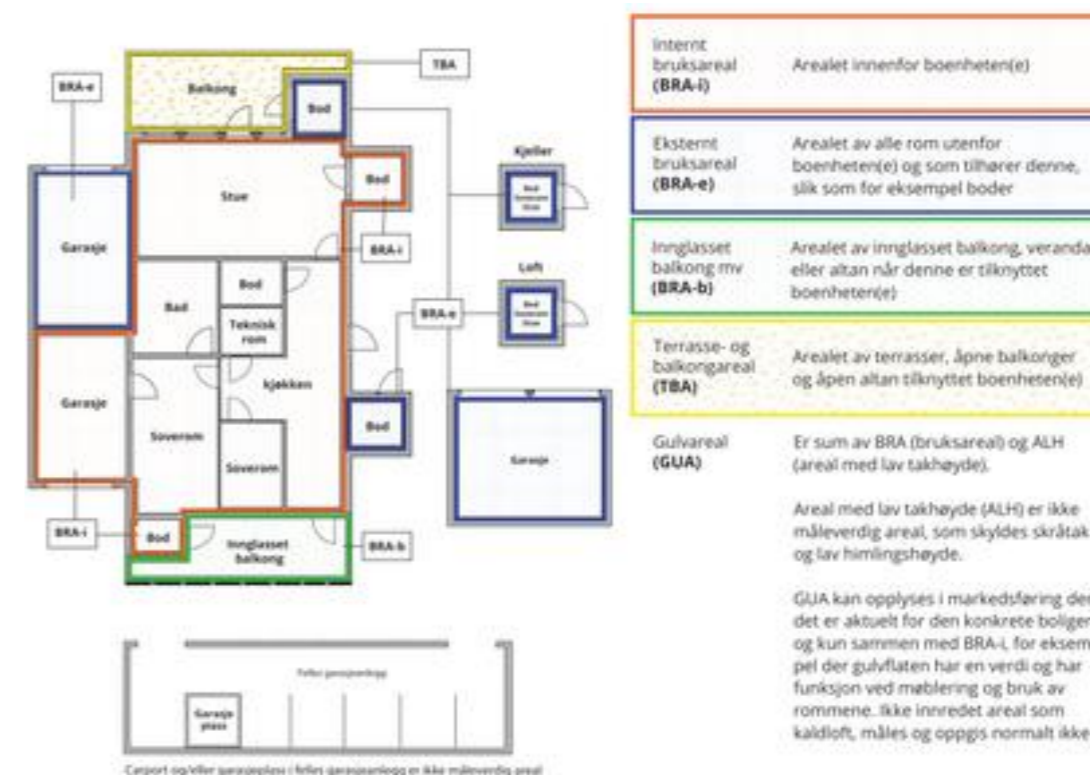
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	75			75	10
Kjeller		5		5	
SUM	75	5			10
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang/bod/vask		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det medfølger en bod på ca. 5 m² i felles bodarealer i kjelleren. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard. Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

I tillegg tilkommer en biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2025	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Lars Aage Gade-Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	285		19	4252 m ²	Eiendomsverdi AS	Ikke relevant

Adresse

Kirkegata 58 A

Hjemmelshaver

Gade-Sørensen Lars Aage

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Eierandel

75 / 12191

Felles formue

Kr. 11 114 31.12.2024



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kulås Hage har en sentral beliggenhet midt i Sarpsborg sentrum. Herfra er det korte avstander til barnehager, skoler, idrettsanlegg, bussterminal og togstasjon m.m. Avstanden til gågaten er kun ca. 90 meter, og til byens torg er det ca. 200 meter, hvor det finnes et stort utvalg av forretninger, restauranter og øvrige fasiliteter. Det er kort gangavstand til Kulåsparken med fine tur og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Foruten sameiets bebygde del av eiendommen, så danner bebyggelsen en delvis lukket hage i midten. Hagen er velstelt og pent opparbeidet med gangveier, plenarealer, prydbusker og blomsterbed, samt trær i ulike soner. I midten av tunet er det oppført et orangeri/drivhus med sitteplasser som danner et naturlig samlingspunkt.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkrent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkrent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7880844			

Kommentar

Det er felles forsikring av bygningen i sameiet, og premien er en del av felleskostnadene. Egen innboforsikring må tegnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2025	
2	23.09.2025	
3	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LL1200>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Kirkegata 58A, 1721 Sarpsborg

02 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkegata 58A	Kirkegata 58A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2021

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Gade-Sørensen, Lars Aage

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ja, har vært lekkasje, men ikke i mitt bodanlegg

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Har vært lekkasje andre steder i bygget

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Rør**

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger****23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?** Ja Nei**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja Nei**27 Er det utført radonmåling?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Ja, Kulås park

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger****31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name	Date
Gade-Sørensen, Lars Aage	2025-09-02

Identification

 **bankID** Gade-Sørensen, Lars Aage



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Gade-Sørensen, Lars Aage 02/09-2025 BANKID
12:27:22

Meglerhuset Borg AS
v/Håkon Grønland
Torgata 8, 1707 SARPSBORG
E-post: hakon.gronlund@proaktiv.no

Deres ref.: 109-25-0240 kirkegata 58a . Vår ref.: 1985-1-19 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kulås Hage
Organisasjonsnr: 927455099
Seksjonseier: Gade-Sørensen, Lars Aage
Medeier:
Leilighetsnummer: 19
Adresse: Kirkegata 58 A, 1721 SARPSBORG
Seksjonsnummer: 19
Gnr. 1
Bnr. 285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7880844.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning (gjelder fjernvarme, varmt og kaldt vann): v/Ista. Energiavregning årlig (pr kalenderår) med avregning skjer våren etter. Eierskifte: måler avleses og eierskifteskjema sendes Ista. Ved avregning kontakt Ista: support@ista.no eller ved behov for service service@ista.no. Telefon: 22 88 59 00.
<https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/> Det kreves inn akonto for vann / avløp fra seksjonseierne og næring etter eierbrøk. Ekstra nøkler og nøkkelbrikker: epost: kulas-hage@styrerommet.no Ekstra postkasseskilt/Nøkkelbrikke kr.275 (2024) Fjernåpner garasjeport: vidarradich@stornelektro.no. Sameiet består av 94 boligseksjoner (snr.1-94), 5 næringsseksjoner (snr. 95, 96,97, 99 inkl. parkeringsseksjon snr. 98). OBOS Nøkkel: Nei. Elbillading mulig i sameiet, pt med etterskudssvis fakturering pr. kvartal. Se nabovarsel for utbygging i nærheten

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 657,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ak vann/avløp BO	253,00	
Fjernvarme akonto	605,00	
Garasje	250,00	
Felleskostnader	2 118,00	
Media	431,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 373,-
Fradragsberettigede kostnader: 54,-
Annen formue: 11 114,-
Gjeld: 0,-

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Henning Larsen, e-post: kulas-hage@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENS- OG TRIVSELSREGLER

for

Sameiet Kulås Hage

Vedtatt på årsmøte 13.06.2022

I Sameiet Kulås Hage ønsker vi at alle beboere skal trives og føle seg hjemme.

Et godt naboforhold utvikles best ved direkte kontakt beboerne imellom. Kjennetegnet

ved et godt naboskap er ansvarsfølelse for hverandre, og alle bidrar til et godt bomiljø.

For oss som bor her, innebærer dette at vi viser nødvendig hensyn overfor hverandre og andre som oppholder seg på sameiets eiendom.

Reglene under er å anse som et tillegg til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hvorfor har vi husordensregler?

Husordensreglene skal skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. De skal verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr og bidra til å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vi som er sameiere, plikter å følge husordensreglene. Vi har også ansvar for at reglene er kjent og overholdes av alle i husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

1 Her er noe vi alltid bør tenke på for ikke å sjenere andre:

- Vi holder alminnelig ro hver dag mellom kl. 23.00 og 07.00
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy, skal skje til tider der det er til minst sjenanse for naboene, d.v.s. mandag – fredag kl. **08.00** – 18.00, lørdag kl. 10.00 – 16.00.
På søndager og øvrige helligdager skal vi ikke drive med støyende arbeider.
- Vi kontrollerer at fellesdører, hageport og ytterdører alltid er låst.
- Vi røyker ikke innendørs i fellesarealene.

2 Hva må vi tenke på når vi er i vår egen leilighet?

- Vi rister ikke tøy, banke tepper og lignende fra balkong/terrasse eller gjennom vinduer.
- Vi bruker ikke balkong/terrasse som lagringsplass for søppel, utrangerte møbler eller lignende.
- **Vi spenner ikke opp snorer til tøytørk på balkongen/terrassen.**
- **Under rengjøring av balkongen/terrassen er vi varsomme med bruk av vann slik at det ikke renner ned til naboen under.**
- Dersom vi oppdager veggdyr, skjeggkre eller andre skadedyr i leiligheten, må vi straks melde fra til sameierstyret.
- Vi skal også melde alle andre skadesaker til sameiestyret.

Styret avklarer om det er forsikringsdekning for skaden, og om det er skader på bygningen.

NB! Ved utleie av boligen har eier plikt til å informere leietager grundig om husordensregler og vedtekter.

3 Hvordan skal vi behandle fellesområdene?

- Vi setter ikke sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende utenfor eller inne i hovedinngang, i oppganger, hage og lekeområder.
- Vi oppbevarer ikke private gjenstander i oppganger og korridorer.
- Når vi bærer møbler inn og ut av bygget i forbindelse med flytting, må vi være forsiktig **med dører samt vegger i trapperom og heiser.**

Vi er som sameiere, ansvarlig for skader som vi forårsaker på dører, i heis, trapperom etc.

I egen interesse bør vi verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt Kulås Hage holdes ryddig og pent.

4 Hva gjør vi med søppel og annet avfall?

Ingen av oss ønsker at Kulås Hage skal forsøples. Dette gjelder også fortauet utenfor, ganger, trapper, fellesareal og området rundt søppelcontainerne. Som sameiere følger vi disse reglene:

- Husholdningsavfall kildesorteres etter kommunens anvisning og informasjon mottatt av sameierne.
- Hageavfall, store gjenstander og bygge-avfall leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
- Avfall puttes i søppelcontainerne, vi setter ikke fra oss søppel **utenfor containerne**, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5 Hva kan vi ikke ordne selv i leiligheten?

a. Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må bare utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter.

- Vi kaster kun toalettpapir i toalettene.

Andre uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

b. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

6 Hva gjør vi for å forhindre brann?

- Som sameiere har vi plikt til å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten/seksjonen.

Vi må alle sette oss inn i det som står om brannsikkerhet FDV'en/brukerhåndboken, som alle har fått utlevert.

7 Er det tillatt å bruke grill?

Det er bare tillatt med *elektrisk*- eller *gassgrill* på balkongen/terrassen. Vi kan ha én gassbeholder på inntil 5 kg.

- Vi skal oppbevare beholderen på balkongen/terrassen, **aldri i kjellerboden.**

Det er en selvfølge at vi tar hensyn til naboene når vi bruker grillen.

8 Kan vi ha dyr i Kulås Hage?

Ja. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Dette betyr at:

- De som eier et dyr, **skal være** kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-bestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Hunder **skal** føres i bånd innenfor sameiets område og luftes utenfor sameiets område, ikke i hagen.

9 Hva skjer hvis noen bryter husordensreglene?

Dersom vi som sameiere irriterer oss på/blir sjenert av en nabo fordi han/hun har brutt husordensreglene, er det best å snakke med naboen direkte. Kanskje er naboen selv ikke klar over forholdet. Problemet kan på den måten løses gjennom samtaler.

- Vi rapporterer gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skriftlig til styret.

10 Når og hvordan forandrer vi husordensreglene?

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

for

Sameiet Kulås Hage, org. nr. 927455099

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret på ordinært årsmøte 5.6.2024, idet vedtekter for garasjesameiet er vedlagt.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Kulås Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen den 23.06.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 94 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner (hvorav 1 næringsseksjon er parkeringsplasser) på eiendommen gnr. nr. 1, bnr. 285 i Sarpsborg kommune.

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

- boder
- uteplasser på tak og bakkeplan

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

For næringsseksjon parkering fastsettes teller i brøken tilsvarende antall parkeringsandeler, jfr. Seksjoneringsbegjæringen.

Seksjoneringsøknaden angir hoveddeler og tilleggsdeler.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

1

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

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**3-1 Rett til bruk**

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

Eier av p-plass 48 og 79 har rett til bruk av fellesareal ved ut- og innkjøring og av- og påstigning på plassen.

Eier av seksjon 90 har rett til å parkere MC på fellesareal i underetg. merket MC (mot yttervegg og bodareal). Det skal ikke betales fellesutgifter for disponering av plassen. Retten opphører når beboere i snr. 90 ikke lenger har MC og begrenses til å gjelde i 30 år.

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

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

Åpningstider for næringsseksjonene som er i tråd med offentlige retningslinjer anses ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

I næringsseksjoner hvor det vil foregå service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulemper for øvrige seksjonseiere.

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

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

Dette gjelder f.eks. tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som endrer utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller. fFytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennelse av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

2

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Eier av næringsseksjoner (unntatt parkeringsseksjonen) har etter forutgående godkjenning av styret rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomhet på fasade til næring. Skilting skal være i overensstemmelse med skiltplan som er utarbeidet for bygget. Eier av næringsseksjon er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning.

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

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

(9) Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av arealer og tekniske anlegg som kun eller i det vesentlige betjener boligene. Næringsseksjonene skal dog ha rett til tilgang til arealer som har tekniske installasjoner som betjener næringsseksjonene for ettersyn, vedlikehold og utbedring.

(10) Næringsseksjonene (unntatt garasjeseksjonen) har rett til eksklusiv bruk av arealer og tekniske anlegg som kun eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene. Boligseksjonene skal dog ha rett til tilgang til arealer som har tekniske installasjoner som betjener boligseksjonene for ettersyn, vedlikehold og utbedring.

(11) Sameiets boder seksjoneres som tilleggsdel til den respektive seksjon. Boder kan kun selges til seksjonseiere i sameiet.

(12) Det tillates ikke treningssenter, gatekjøkken, pub eller annen virksomhet i Seksjonene 95, 96, 97 og 99 som kan medføre sjenerende lukt eller støy for de øvrige seksjoner. Det tillates ikke matservering/-tilberedning i Seksjon 96.

Åpningstiden skal være innenfor 07.00 og 23.00 alle ukedager.

Bruk av uteareal for uteservering og utstilling av varer tillates kun på anviste plasser og skal ikke være til sjenanse for beboere eller annen ferdsel.

Markiser eller annen fastmontert utvendig solavskjerming på fasade tillates ikke.

(13) Sameiet er forpliktet til å medvirke til å dele næringsseksjon nr 95 til 2 seksjoner.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(3) Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område og luftes utenfor sameiets område, ikke i hagen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som egen næringsseksjon med tilleggsdeler. Parkeringsseksjonen blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne av denne. Parkeringsplasser kan kun eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Parkeringsplasser (ideelle andeler i parkeringsseksjonen) tillegges seksjonen ved realkobling.

Utbygger vil eie og disponere andeler som ikke er solgt.

Utbygger vil fastsette egne vedtekter/avtale for garasjeseksjonen med nærmere bestemmelser om bruk, råderett m.v. jfr. Vedtekter for Kulås Hage Garasjesameie.

Styret i Sameiet Kulås Hage er ansvarlig for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Sameiet Kulås Hage v/styret har drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvar for garasjeanlegget med kjøre- og adkomstarealer. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles kjøreadkomst, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller belaste Kulås Hage Garasjesameie eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr. p-plass som disponeres. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon 98 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i eget underregnskap under Sameiet Kulås Hages regnskap.

4-2 Felleskostnader- parkering

Næringsseksjon 98 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer med porter og dører og tekniske anlegg som betjener seksjonen, forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikring, rengjøring av garasjekjeller, sprinkling og ventilasjon av garasjekjeller, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan knyttes til næringsseksjon 98.

Kostnadene fordeles på eierne av ideelle andeler i næringsseksjon 98 med likt beløp pr. p-plass de disponerer.

4-3 Rettslig disposisjonsrett

Andel av garasjeseksjonen med rett til p-plass kan kun selges eller på annen måte overdras til andre seksjonseiere i sameiet eller til eierseksjonssameiet.

P-plass kan kun leies ut til andre seksjonseiere/leietakere i sameiet eller til eierseksjonssameiet.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Det er kapasitet til el-bilplasser i garasjeanlegget med direkte måling av strømforbruket på hver plass.

Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Andelseier må selv bekoste opplegg av strøm til sin plass og uttak/ladeenhet på plassen.

Som installatør skal brukes den el-entreprenør som har foretatt opprinnelig installasjon av ladeanlegget for el-bil i sameiet.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Kostnader til forbruk av strøm betales etter målt forbruk.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

(4) Dersom forholdene krever det har bruker av HC-plass rett til å bruke deler av tilliggende fellesareal (gangareal til sluse) for å felle ned rampe på HC-bil.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

5

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

(8) Eierne av næringsseksjonene (unntatt garasjeeksjonen) har ansvar for vedlikehold og utskifting av seksjonens ytterdør og vinduer til sin seksjon. Seksjonene skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for disse, uavhengig av plassering i bygget.

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

6

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader, se dog pkt. 9. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

(5) Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

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

(6) Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(7) Kostnader som bare skal betales av boligseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og tekniske anlegg som kun eller i det vesentlige betjener boligseksjonene og andre kostnader som bare gjelder boligseksjonene skal kun betales av disse etter intern sameiebrøk, jf. 3-1(9). Kostnader til drift og vedlikehold av atriumet til og med membranen skal dekkes kun av boligseksjonene.

(8) Kostnader som bare skal betales av næringsseksjonene (unntatt garasjeeksjonen)

Kostnader til drift og vedlikehold av arealer og tekniske anlegg som kun eller i det vesentlige betjener næringsseksjonene og andre kostnader som bare gjelder næringsseksjonene skal kun betales av disse etter intern sameiebrøk, jf. 3-1(10).

(9) Kostnader som næringsseksjon 98 (parkering) skal betale.

Næringsseksjon 98 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer med porter, dører og tekniske anlegg som betjener seksjonen, forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikring, rengjøring av garasjekjeller, sprinkling og ventilasjon av garasjekjeller, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan knyttes til næringsseksjon 98. Kostnaden skal fordeles likt pr. p-plass som disponeres.

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Innbetaling til framtidig vedlikehold (vedlikeholdsfond) gjelder ikke næringsseksjonene, som betaler sin forholdsmessige andel av vedlikeholdet etter regning ved utførelse av vedlikeholdet.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Ett av styremedlemmene bør velges fra næringsseksjonene. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering, seksjon 98, har ikke stemmerett.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

VEDTEKTER FOR KULÅS HAGE GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger som hjemmelshaver, i f.b. med salg av p-plasser i Sameiet
Kulås Hage, org.nr. 927 455 099

Vedtatt på årsmøte 4. juni 2024

§ 1 Navn

Sameiets navn er Kulås Hage Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 1, bnr. 285, snr. 98 i Sarpsborg som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Sameiet Kulås Hage.

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

Sameiet består av 91 p-andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

85 andeler for p-plass til 1 bil, hver utgjørende $1/97$, til sammen $85/97$.
6 andeler for p-plass til 2 biler, hver utgjørende $2/97$, til sammen $\frac{12}{97}$
 $97/97$

3 Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 98, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til p-plassene, til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

BESKYTTET

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Parkeringsplass kan kun brukes til parkering av motorkjøretøy og parkering må være innenfor oppmerket område. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på parkeringsplass. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter herunder bilvask i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til el-bilplasser i garasjeanlegget med direkte måling av strømforbruket på hver plass.

Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Andelseier må selv bekoste opplegg av strøm til sin plass og uttak/ladeenhet på plassen. Som installatør skal brukes den el-entreprenør som har foretatt opprinnelig installasjon av ladeanlegget for el-bil i sameiet.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Kostnader til forbruk av strøm betales etter målt forbruk.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter for Sameiet Kulås Hage for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet vil eie og disponere de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 98 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Kulås Hage eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

BESKYTTET

§ 6**Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass**

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Utbygger eier og disponerer andeler som ikke er solgt.

Eierandel i garasjesameiet kan bare selges eller på annen måte overdras til andre seksjonseiere i sameiet.

Utleie kan bare skje til andre sameiere/leietagere i eierseksjonssameiet.

Garasjeanlegget har 5 handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden i Sameiet Kulås Hage nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en eier av tilrettelagt plass (HC-plass) å bytte bruksretten til parkeringsplassen. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom det på den tilrettelagte plassen er montert lader, plikter den HC-berettigede å stille plass med lader til disposisjon for den som avgir sin bruksrett.

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

§ 7**Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

BESKYTTET

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

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

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

§ 8**Ekstraordinært sameiermøte**

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

§ 9**Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

BESKYTTET

§ 10 Styret

Styret i Sameiet Kulås Hage utgjør sameiets styre.

Styret i Sameiet Kulås Hage er ansvarlig for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Sameiet Kulås Hage v/styret har drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvar for garasjeanlegget med kjøre- og adkomstarealer og skal sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles kjøreadkomst, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller belastes Kulås Hage Garasjesameie eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr. p-plass som disponeres.

Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon 98 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i eget underregnskap under Sameiets Kulås Hages regnskap.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. To styremedlemmer i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12 Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13 Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

BESKYTTET

§ 14 Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. p-plass som de disponerer..

De ideelle eierne av parkeringsseksjonen skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører, rengjøring, sprinkling, og ventilasjon og tekniske anlegg samt forholdsmessig andel av eierseksjonssameiets strøm, fjernvarme, forsikring som kan knyttes parkeringsseksjonen.

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

Sameiet Kulås Hage skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Kulås Hage Garasjesameie (seksjon nr 98) og fordele kostnadene på sameierne med likt beløp pr. p-plass de disponerer. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 98).

§ 15 Betaling av felleskostnader

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

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17 Forsikring

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

§ 18 Sameieloven

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

ooOoo

BESKYTTET



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1985
Sameiet Kulås Hage

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kulås Hage

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

Dato for årsmøtet:

4. juni 2024 kl. 18:00, Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøte i garasjelaget vil bli avholdt etter at årsmøtet i Sameiet Kulås Hage er ferdig. I garasjelagets årsmøte stemmer de som eier biloppstillingsplass.

Etterpå vil det bli avholdt beboermøte for alle seksjonseiere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Hjertestarter
8. Kjøp av felles bod til sameiet.
9. Utvendig vask av vinduer til leilighetene
10. Telia
11. "OPPLYSNINGSSKILT" TIL DE HISTORISKE BILDENE I OPPGANGENE
12. Utbygging av kvartal 260 og kvartal 265
13. OBOS nøkkel, elektronisk nøkkelsystem
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av valgkomité
16. Årsmøte for garasjesameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kulås Hage

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Jan Edvin Blomkvist som møteleder

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne velges blant fremmøte eiere.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023.

b) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Kulås Hage - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Sak 7

Hjertestarter

Forslag fremmet av:
Steinar Storeheier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved hjertestans vet vi at hvert minutt kan

bety liv eller død.

En hjertestarter montert ved inngangen / fellesrom kan trygge beboerne i Kulås hage

Styrets innstilling

Dette samme forslaget har også kommet fra Gaute Walberg og styret innstiller på kjøp av hjertestarter som henges opp ved fellesrommet. Det innvilges inntil kr. 17.500,-

Forslag til vedtak

Styret går til innkjøp av hjertestarter og sørger for montering og opplæring av bruk.

Sak 8

Kjøp av felles bod til sameiet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har behov for en felles bod til div. utsyr og kan få kjøpt dette av Kulås utvikling for kr. 60.000. Boden har den samme størrelsen som bodene til seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til kjøp av felles bod for sameiet med en pris på kr. 60.000,-

Sak 9

Utvendig vask av vinduer til leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter fjorårets vedtak om innføring av vidusspuss til de enkelte leiligheter bes årsmøte ta en avgjørelse på om dette tiltaket skal bli en varig løsning.

Styrets innstilling

Styret går inn for å avvikle den nåværende ordningen, men hver enkelt beboer bestille å betale direkte til AB-renhold som i dag har vinduspuss av fellesarealer

Forslag til vedtak

Styret går inn for å avvikle ordningen slik at hver enkelt seksjonseier må ordne dette selv.

Sak 10

Telia

Forslag fremmet av:
Ronny Steen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nettet til Telia er så ustabil at dere burde nekte å betale for det.

Det bør vurderes å si opp avtalen omg.

Styrets innstilling

Styret ønsker at det settes ned en Komité på 2-3 personer som får i oppdrag å innhente tilbud fra andre leverandører. Sameiet har en bindingstid på 5 år som eventuelt må kjøpes ut. Avtalen løper til juni 2026.

Forslag til vedtak

Bytte ut Telia med en annen leverandør

Sak 11

"OPPLYSNINGSSKILT" TIL DE HISTORISKE BILDENE I OPPGANGENE

Forslag fremmet av:
Gaute Walberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I Kulås Hage har vi flotte historiske bilder fra ulike deler av byen i oppgangene. Historiske bilder bør stedfestes og tidfestes. Dette til glede for nåværende og fremtidige beboere, samt besøkende. Kan evt. leverandøren av bildene gjøre dette, og til hvilken pris?

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og gis fullmakt til innkjøp og anskaffelse

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på "opplysningsskilt" til de historiske bildene i Kulås Hages oppganger. Styret gis fullmakt til å avgjøre om tilbudet er økonomisk akseptabelt innenfor sameiets økonomiske rammer.

Sak 12

Utbygging av kvartal 260 og kvartal 265

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeanette Iversen har meldt inn følgende sak:

Ser i SA at det er planer om å bygge boligblokk med 9 etasjer ut mot Kirkegata.

Burde vi klage med tanke på evt. lavere verdi på leiligheter, skygge og tap av utsikt?

Styret ønsker å behandle denne sammen med styrets betenkninger til utforming av Kvartal 265, krysset Kulåsgata/Jernbanegata mot Kulås, med Solid-Gruppen som utbygger.

Kvartal 265 ligger foran Kvartal 260 i kommunal behandling. Her er det sendt inn planforslag som om kort tid legges ut til høring. Det er planlagt høyblokk ut mot hjørnet mot Kulås Hage på 9 etasjer hvor vi har 4/5 etasjer. Utformingen strider mot føringer i Sentrumsplanen.

Styret vil gi grundig orientering om de to kvartalsprosjektene og hvilke ulemper gjennomføring, slik som foreslått, vil gi for Kulås Hage.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å øve sterkest mulig påtrykk mot kommunen på planene for Kvartalene 260 og 265 slik de nå er planlagt, hvor hovedkravet er å begrense byggehøyden slik at kvartalene innordner seg i en god sentrumsutvikling og ikke som ett og ett kvartal uten hensyn til nabokvartalene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 13

OBOS nøkkel, elektronisk nøkkelsystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flytt nøkkelknippet til mobilen! OBOS-nøkkel er en digital nøkkelløsning som lar beboere åpne dører i bygget fra mobilen. Seksjonseier kan gi tilgang til venner, slektninger og håndverkere, for en begrenset periode eller så lenge man ønsker.

OBOS Nøkkel er et supplement til sameiets eksisterende nøkkel-/låsesystem.

8 av 32

Det er også mulig å få OBOS-nøkkel til private leilighetsdører, postkasser, hengelås i boden og garasjeport. På den måten kan behovet for ekstranøkler bli redusert ytterligere.

Pris på OBOS-nøkkel tilsvarer kr 17 per bolig per måned. Et boligselskap med 95 boliger betaler eksempelvis kr 1.598 per måned for tjenesten. I tillegg kommer kostnader knyttet til installasjon og maskinvare.

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til innføring av OBOS-nøkkel

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

På valg er: Inger-Lise Bergerud-Karlsen og Odd Christian Andreassen. I tillegg skal det velges et varamedlem.

Ottar Kristiansen, Yngvar Titterud, Cicol Margareta Dahl og Geirolf Ulriksen ble valgt i 2023 for 2 år og er ikke på valg i år. Leder Ottar Kristiansen trekker seg grunnet flytting. Som ny leder foreslås Liv Bortne Ulriksen

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanna Tronrud
- Terje Johansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odd Christian Andresen

Sak 15

Valg av valgkomité

Det skal velges to medlemmer til valgkomité for h.h.v. 1 og 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Odd Christian Andresen

9 av 32

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

- Henning Larsen

Sak 16

Årsmøte for garasjesameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Agenda for årsmøte i garasjelaget:

Behandle styrets beretning. Her vises det til Sameiet Kulås Hages årsrapport 2023.

Godkjenning av årsregnskap 2023 for garasjelaget. Se vedlegg.

Velge styre.

Ifølge Sameiet Kulås Hages vedtekter skal sameiets styre også utgjøre garasjelagets styre.

Godkjenning av vedtekter. Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Regnskap 2023 og vedtekter godkjennes

Vedlegg

2. Garasjesameie - vedtekter med vedlegg.pdf
3. Årsregnskap 2023.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ottar Kristiansen	Kirkegata 58 B
Styremedlem	Odd Christian Andresen	Kirkegata 58 F
Styremedlem	Inger-Lise Bergerud-Karlsen	Kirkegata 58 B
Styremedlem	Cicel Margareta Dahl	Kirkegata 58 B
Styremedlem	Yngvar Titterud	Kirkegata 58 D
Varamedlem	Per Egil Markussen	Kirkegata 58 C

Valgkomiteen

Geirolf Ulriksen	Kirkegata 58 C
Henning Larsen	Kirkegata 58 C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kulås Hage

Sameiet består av 99 seksjoner.
Sameiet Kulås Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927455099, og ligger i Sarpsborg kommune, gnr. 1 bnr. 285.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kulås Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

- Styret har siden årsmøtet den 24. mai 2023 avholdt 9 styremøter og et regnskapsmøte.
- I pinsen i fjor oppsto det en lekkasje på et sprinklerør mellom 1. og 2. etg. i oppgang F, over Vaffelbua. Feilen ble lokalisert og utbedret. Sannsynlig årsak er enten en produktfeil eller et montasjeavvik i kobling rør/klammer. Slike feil har så gitt brannnettemassen tilgang på fukt over lang tid. Dette har medført korrosjon og til slutt en total lekkasje. For å kunne vurdere om dette hadde vært et enkeltstående tilfelle, ble det så gjennomført stikkprøvekontroll av andre sprinkelgjennomføringer. Ingen steder ble det funnet spor av fuktighet.

- Mange av beboerne har klaget på ventilasjonsanlegget. Det er for høy støy fra anlegget. Vår leverandør, Østfold Enøk og Ventilasjon, har noen steder skiftet vifter og andre steder forandret på innblåsing. I alle leiligheter er det skiftet filtre på både inn- og utlufting.
- Reguleringen av varmetilførselen til leilighetene har ikke vært tilfredsstillende. Noen har hatt for høy temperatur, særlig på sommeren. Langt flere har hatt det for kaldt, ofte på badet. Østfold Rør har besøkt alle leiligheter og vi har nå håp om at alle har en riktig og behagelig temperatur i sin leilighet.
- Mange har klaget over renholdet av fellesområder. Det er vask og støvtørring av trapperom, inngangspartier og heiser. Styret har hatt flere samtaler med det utførende firma med krav om bedring i renholdet, og vi har samtidig kontaktet andre firma og innhentet tilbud. Til tross for flere oppfordringer fikk vi ingen varige forbedringer, og styret besluttet derfor å engasjere et annet firma fra 1. april.
- Fortsatt er leilighetene i øverste etasje plaget av fugler som slår seg ned. I fjor ble det montert opp strømførende skinner, og det bedret situasjonen noe. Måkene har blitt borte, men fortsatt er det mange duer hos oss. Nye tiltak er under vurdering.
- Per Egil Markussen har nå vært vaktmester i sameiet siden februar i fjor. Han har skjottet oppgaven med å holde det pent i alle fellesområder utmerket, og han skal ha takk for å ha feid i garasjen, hvor det har vært særlig mye sand i vinter. Markussen er den beboerne skal kontakte når de får tekniske problemer. Han skal ikke selv reparere ting, men han vil hjelpe dere videre med problemet.
- I orangeriet er det installert et automatisk vanningsanlegg, og flere planter vil komme etter hvert.
- Lørdag 2. desember 2023 var alle beboerne invitert til felles tenning av juletreet i orangeriet. Det ble servert varm gløgg og pepperkaker. Det var godt fremmøte på tross av en ganske kald førjuls ettermiddag.
- I juni i fjor måtte Sabi Shushi stenge dørene på grunn av dårlig økonomi. De av oss som har spist eller kjøpt sushi hos dem, er lei for dette. Arbeidet med å finne en ny leietager er i full gang.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik mellom årsregnskap og budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1.364.566, som anses solid.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 845.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Sarpsborg kommune

Kommunale avgifter er økt i med 21,6 % fra 1.1.2024. Økningen er hensyntatt i budsjettet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på 14 % samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert følgende justeringer fra 1.1.2024: 14 % økning i felleskostnader bolig, 20 % økning i mediakostnader (TV/ bredbånd), 40 % økning i a konto vann og avløp, samt kr. 50 i økning pr. biloppstillingsplass pr. mnd. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kulås Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kulås Hage som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 - 14 av 32 - Sameiet Kulås Hage - årsrapport 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>.

Sarpsborg, 24. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET KULÅS HAGE
ORG.NR. 927 455 099, KUNDENR. 1985

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 745 323	2 626 899	2 716 000	3 153 000
Andre inntekter	3	3 415	550 108	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 748 738	3 177 007	2 716 000	3 153 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-14 100	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-12 703	0	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-6 625	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-133 745	-128 355	-135 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-197 314	-134 580	-95 000	-138 000
Drift og vedlikehold	8	-1 088 566	-482 010	-786 000	-845 000
Forsikringer		-165 037	-153 237	-170 000	-176 000
Kommunale avgifter	9	-48 173	0	0	-60 000
Energi/fyring	10	-408 028	-604 030	-647 000	-415 000
TV- anlegg/bredbånd		-441 708	-418 170	-365 000	-473 760
Andre driftskostnader	11	-283 709	-263 958	-343 000	-695 163
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 958 757	-2 305 065	-2 742 100	-3 154 073
DRIFTSRESULTAT		-210 019	871 942	-26 100	-1 073
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 898	2 806	0	0
Finanskostnader	13	-823	-101	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 075	2 705	0	0
ÅRSRESULTAT		-187 944	874 647	-26 100	-1 073
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	874 647		
Fra opptjent egenkapital		-187 944	0		

SAMEIET KULÅS HAGE
ORG.NR. 927 455 099, KUNDENR. 1985

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	241 347	0
SUM ANLEGGSMIDLER		241 347	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 860	10 042
Kundefordringer		18 545	1 099
Forskuddsbetalte kostnader		162 010	110 264
Andre kortsiktige fordringer	15	43 725	0
Energiavregning	16	145 044	327 618
Garasjeregnskap	17	41 382	70 387
Driftskonto OBOS-banken		747 795	2 146 946
Skattetrekkkonto OBOS-banken		28	3
Sparekonto OBOS-banken		1 015 375	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 188 763	2 666 360
SUM EIENDELER		2 430 110	2 666 360
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 605 913	1 793 857
SUM EGENKAPITAL		1 605 913	1 793 857
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 293	52 388
Leverandørgjeld		779 498	639 782
Annen kortsiktig gjeld	18	12 406	180 332
SUM KORTSIKTIG GJELD		824 197	872 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 430 110	2 666 360
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 22.4.2024
Styret i Sameiet Kulås Hage

Ottar Kristiansen /s/ Yngvar Titterud /s/ Odd Christian Andresen /s/
Cicel Margareta Dahl /s/ Inger-Lise Bergerud-Karlsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 070 072
Kabel-TV	393 750
Garasjeleie	173 775
Felleskost. næring	109 800
Endr.Felleskostn.næring - nullregnskap	-2 074
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 745 323

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	2 860
Skilt	520
SUM ANDRE INNETEKTER	3 415

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften er knyttet til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 553
ISTA administrasjon	-100 472
Roar Jørgensen AS	-3 885
Multiconsult Norge AS	-73 404
SUM KONSULENTHONORAR	-197 314

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-277 441
Drift/vedlikehold VVS	-65 551
Drift/vedlikehold elektro	-26 891
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-190 845
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 006
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-271 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 088 566

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-48 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-48 173

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-190 177
Fjernvarme	-217 851
SUM ENERGI / FYRING	-408 028

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-22 000
Verktøy og redskaper	-1 125
Vaktmestertjenester	-5 600
Renhold ved firmaer	-217 622
Snørydding	-21 125
Andre fremmede tjenester	-2 799
Trykksaker	-2 043
Andre kontorkostnader	-5 030
Porto	-1 880
Bankgebyr	-3 678
Velferdskostnader	-808
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-283 709

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	392
Andre renteinntekter	15
SUM FINANSINNEKTER	22 898

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-823
SUM FINANSKOSTNADER	-823

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Luftavfukter		
Tilgang 2023	254 050	
Avskrevet i år	-12 703	
		241 347
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		241 347

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-12 703****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader 2023 endringer avsatt	43 725
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 725

NOTE: 16**ENERGIÅVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) Fjernvarme	-810 180
Forskuddsinnbetalinger (a konto) Vann	-339 156
SUM INNEKTER	-1 149 336

KOSTNADER

Fjernvarme	919 555
Vann	374 825
SUM KOSTNADER	1 294 380

SUM ENERGIÅVREGNING**145 044**

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

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

NOTE: 17**EL BIL STRØM REGNSKAP**

4.Kv Zapatec til gode fra beboere	41 382
SUM EL BIL STRØM REGNSKAP	41 382

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Næringslokaler til gode akkumulert 2021 til 2023	-12 406
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 406

Fordelt:

2021	næring skyldig	23 172
2022	næring til gode	- 33 504
2023	næring til gode	- 2 074

Sameiet Kulås Hage

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring, avtale nr.7880844. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**VEDTEKTER
FOR
KULÅS HAGE GARASJESAMEIE**

Fastsatt av utbygger som hjemmelshaver, i f.b, med salg av p-plasser i Sameiet
Kulås Hage, org.nr. 927 455 099

Vedtatt på årsmøte 4. juni 2024

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Kulås Hage Garasjesameie.

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 1, bnr. 285, snr. 98 i Sarpsborg som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser i Sameiet Kulås Hage.

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

Sameiet består av 91 p-andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

85 andeler for p-plass til 1 bil, hver utgjørende $1/97$, til sammen $85/97$.
6 andeler for p-plass til 2 biler, hver utgjørende $2/97$, til sammen $\frac{12}{97}$
 $97/97$

**3
Formål**

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 98, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til p-plassene, til det beste for eierne av sameiet.

**§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett til de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

Parkeringsplass kan kun brukes til parkering av motorkjøretøy og parkering må være innenfor oppmerket område. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander på parkeringsplass. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter herunder bilvask i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er kapasitet til el-bilplasser i garasjelegget med direkte måling av strømforbruket på hver plass.

Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Andelseier må selv bekoste opplegg av strøm til sin plass og uttak/ladeenhet på plassen. Som installatør skal brukes den el-entreprenør som har foretatt opprinnelig installasjon av ladeanlegget for el-bil i sameiet.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Kostnader til forbruk av strøm betales etter målt forbruk.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i vedtekter for Sameiet Kulås Hage for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet vil eie og disponere de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 98 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Kulås Hage eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

Utbygger eier og disponerer andeler som ikke er solgt.

Eierandel i garasjesameiet kan bare selges eller på annen måte overdras til andre seksjonseiere i sameiet.

Utleie kan bare skje til andre sameiere/leietagere i eierseksjonssameiet.

Garasjelegget har 5 handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden i Sameiet Kulås Hage nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en eier av tilrettelagt plass (HC-plass) å bytte bruksretten til parkeringsplassen. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom det på den tilrettelagte plassen er montert lader, plikter den HC-berettigede å stille plass med lader til disposisjon for den som avgir sin bruksrett.

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

§ 7 Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10

Styret

Styret i Sameiet Kulås Hage utgjør sameiets styre.

Styret i Sameiet Kulås Hage er ansvarlig for forsvarelig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget, med felles adkomst-, kjørebane, parkeringsarealer, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller.

Sameiet Kulås Hage v/styret har drifts-, vedlikeholds- og administrasjonsansvar for garasjeanlegget med kjøre- og adkomstarealer og skal sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealer, felles kjøreadkomst, kjørebane, port og andre felles funksjoner knyttet til garasjekjeller belastes Kulås Hage Garasjesameie eller de ideelle eierne i denne med lik andel pr. p-plass som disponeres.

Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon 98 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i eget underregnskap under Sameiets Kulås Hages regnskap.

Styret kan ansette forretningsførere. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. To styremedlemmer i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarelig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne med likt beløp pr. p-plass som de disponerer..

De ideelle eierne av parkeringsseksjonen skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører, rengjøring, sprinkling, og ventilasjon og tekniske anlegg samt forholdsmessig andel av eierseksjonssameiets strøm, fjernvarme, forsikring som kan knyttes parkeringsseksjonen.

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

Sameiet Kulås Hage skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Kulås Hage Garasjesameie (seksjon nr 98) og fordele kostnadene på sameierne med likt beløp pr. p-plass de disponerer. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 98).

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17

Forsikring

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

§ 18

Sameieloven

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

ooOoo



KULÅS HAGE GARASJELAG - RESULTATREGNSKAP 2023

	Virkelig 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2023	Virkelig 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	173 775	176 400	176 400	330 102	232 800
3600 Innkrevde felleskostnader	173 775	176 400	176 400	330 102	232 800
3600 Innkrevde felleskostnader	173 775	176 400	176 400	330 102	232 800
ANDRE INNTEKTER	0	0	0	150	0
3611 Garasjer	0	0	0	150	0
3611 Garasjer	0	0	0	150	0
SUM INNTEKTER	173 775	176 400	176 400	330 252	232 800
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-2 115	-1 410	-1 410	-1 410	-2 115
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	1 410	1 410	1 410	2 115
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	1 410	1 410	1 410	2 115
STYREHONORAR	-15 000	-15 000	-15 000	-10 000	-15 000
530 Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	10 000	15 000
530 Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	10 000	15 000
REVISJONSHONORAR	-863	-700	-700	-663	-1 000
671 Revisorhonorar	863	700	700	663	1 000
671 Revisorhonorar	863	700	700	663	1 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-13 375	-13 500	-13 500	-12 835	-14 000
670 Forretningsførerhonorar	13 375	13 500	13 500	12 835	14 000
670 Forretningsførerhonorar	13 375	13 500	13 500	12 835	14 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-26 798	-9 500	-9 500	-21 261	-13 800
673 Konsulenthonorar	26 798	9 500	9 500	21 261	13 800
673 Konsulenthonorar	26 798	9 500	9 500	21 261	13 800
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 715	-76 500	-76 500	-24 363	-50 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	53 240	0	0	0	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	53 240	0	0	0	0
6602 Drift/vedl.hold VVS	1 286	0	0	0	0
6602 Drift/vedl.hold VVS	1 286	0	0	0	0
6603 Drift/vedl.hold elektro	9 900	5 000	5 000	5 397	4 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	9 900	5 000	5 000	5 397	4 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	190	0	0	0	0
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	190	0	0	0	0
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	7 300	5 500	5 500	5 442	6 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	7 300	5 500	5 500	5 442	6 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	0	20 000	20 000	0	20 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	0	20 000	20 000	0	20 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	7 799	46 000	46 000	13 525	20 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	7 799	46 000	46 000	13 525	20 000
FORSIKRINGER	-27 914	-32 324	-32 324	-29 137	-33 616
7501 Forsikring bygninger	27 914	32 324	32 324	29 137	33 616
7501 Forsikring bygninger	27 914	32 324	32 324	29 137	33 616
ENERGI / FYRING	-143 990	-12 000	-12 000	-220 165	-72 000
620 Elektrisk energi	23 841	7 000	7 000	23 321	27 000
620 Elektrisk energi	23 841	7 000	7 000	23 321	27 000
627 Strøm oljefyr el.bereder	0	5 000	5 000	0	5 000
627 Strøm oljefyr el.bereder	0	5 000	5 000	0	5 000
628 Fjernvarme	120 149	0	0	196 844	40 000
628 Fjernvarme	120 149	0	0	196 844	40 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 022	-6 750	-6 750	0	-39 416
630 Lokalleie	2 200	0	0	0	4 000
630 Lokalleie	2 200	0	0	0	4 000
655 Driftsmaterialer	0	300	300	0	0
655 Driftsmaterialer	0	300	300	0	0
674 Vaktmestertjenester	0	6 000	6 000	0	15 000
674 Vaktmestertjenester	0	6 000	6 000	0	15 000
677 Renhold ved firmaer	26 250	0	0	0	20 000
677 Renhold ved firmaer	26 250	0	0	0	20 000
682 Trykksaker	204	0	0	0	0
682 Trykksaker	204	0	0	0	0
689 Andre kontorkostnader	0	150	150	0	135
689 Andre kontorkostnader	0	150	150	0	135
694 Porto	0	100	100	0	90
694 Porto	0	100	100	0	90
777 Bank og kortgebyr	368	200	200	0	191
777 Bank og kortgebyr	368	200	200	0	191
SUM DRIFTSKOSTNADER	-338 791	-167 684	-167 684	-319 835	-240 947
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	-165 016	8 716	8 716	10 417	-8 147
DRIFTSRESULTAT:	-165 016	8 716	8 716	10 417	-8 147
FINANSINNEKT/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	2 249	0	0	279	0
8026 Bankrenter	2 249	0	0	279	0
8026 Bankrenter	2 249	0	0	279	0
FINANSKOSTNADER	-12	0	0	0	0
8160 Renter leverandørgjeld	12	0	0	0	0
8160 Renter leverandørgjeld	12	0	0	0	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN. RESULTAT	2 237	0	0	279	0
RESULTAT	-162 778	8 716	8 716	10 696	-8 147

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 1985 Selskapsnavn: Sameiet Kulås Hage

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KULÅS HAGE

Organisasjonsnummer: 927455099

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jan Edvin Blomkvist
✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollfører: Jan Edvin Blomkvist.

Protokollvitner er Solbjørg Lervik og Alf Erik Bjørnstad.

Forslag til vedtak:
Jan Edvin Blomkvist er protokollfører. Solbjørg Lervik og Alf Erik Bjørnstad foreslås som protokollvitner
✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallelsen godkjennes
✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000 for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000.

✓ Vedtatt.

6. Beredskap

Fremmet av: Per Sundby

Det er økt fokus på dette nå. Kan være greit med en gjennomgang av hva vi som beboere må være kjent med ulike uforutsette hendelser

Styrets innstilling

Styret vil gi en muntlig orientering om beredskap på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Informasjon på møtet, og utarbeide et dokument som som oppsummerer det viktigste.

✓ Vedtatt. Informasjonen som ble gitt i årsmøtet, i form av en kort film fra DBS samt en muntlig redegjørelse fra styret, ble tatt til orientering.

7. Valg av tillitsvalgte

På valg: Leder Liv Ulriksen, samt styremedlemmene Cicol Margaretha Dahl, og Yngvar Titterud.

I tillegg skal det velges et varamedlem: Odd Andresen har sist år bekledd vervet.

Styremedlemmer Terje Sten Johansen og Hanna Tronrud er ikke på valg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Chr. Andresen

Yngvar Titterud

Følgende stilte til valg:

Odd Chr. Andresen

Henning Larsen

Yngvar Titterud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tom Hammerstad

Følgende stilte til valg:

Tom Hammerstad

Per Egil Markussen

Leder (2 år)

Følgende ble valgt:

Henning Larsen

Følgende stilte til valg:

Henning Larsen

8. Valg av valgkomité

Geirolf Kristian Ulriksen ble valgt for 2 år i 2023 er er således på valg i år. Henning Larsen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

Innstilling

Styret avgir innstilling til ny valgkomité som fremgår under.

Sveinung Andersen (ny), velges for 2 år, erstatter Geirolf Ulriksen

Terje Johansen (ny) velges for 1 år

Liv B. Ulriksen velges for 1 år

Henning Larsen går ut av valgkomiteen fordi han er innstilt som styreleder.

Medlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Terje Johansen

Liv B. Ulriksen

Følgende stilte til valg:

Terje Johansen

Liv B. Ulriksen

Medlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Sveinung Andersen

Følgende stilte til valg:

Sveinung Andersen

9. Årsmøte for garasjesameiet (garasjelaget)

Agenda for årsmøtet i garasjelaget:

Behandle styrets beretning. Her vises det til Sameiet Kulås Hages årsrapport 2024.

Godkjennelse av årsregnskap 2024 for garasjelaget. Se vedlagt årsregnskap.

Velge styre.

Ifølge Sameiet Kulås Hages vedtekter skal sameiets styre også utgjøre garasjelagets styre.

Forslag til vedtak:

Årsregnskap for 2024 godkjennes. Styret er det samme som for Sameiet Kulås Hage.

✓ Vedtatt.

Protokollen signeres av:

Solbjørg Lervik /s/
protokollvitne

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder/ protokollfører

Alf Erik Bjørnstad /s/
protokollvitne



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 21.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	285	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse	Kirkegata 58A, 1721 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	2 740,00 kr
Eiendomsskatt	9 352,00 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	1 960,00 kr
Sum	18 162,00 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4110.00	1/1	0 %	4 110,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2598000 o/oo	3.60	1/1	0 %	9 353,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
					Sum	17 980,20 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1/285/0/19



Utskriftsdato: 21.08.2025 10:18

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.06.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	75/12191	Bruk av grunn	()

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/285, 1/285/0/1, 1/285/0/2, 1/285/0/3, 1/285/0/4, 1/285/0/5, 1/285/0/6, 1/285/0/7, 1/285/0/8, 1/285/0/9, 1/285/0/10, 1/285/0/11, 1/285/0/12, 1/285/0/13, 1/285/0/14, 1/285/0/15, 1/285/0/16, 1/285/0/17, 1/285/0/18, 1/285/0/19, 1/285/0/20, 1/285/0/21, 1/285/0/22, 1/285/0/23, 1/285/0/24, 1/285/0/25, 1/285/0/26, 1/285/0/27, 1/285/0/28, 1/285/0/29, 1/285/0/30, 1/285/0/31, 1/285/0/32, 1/285/0/33, 1/285/0/34, 1/285/0/35, 1/285/0/36, 1/285/0/37, 1/285/0/38, 1/285/0/39, 1/285/0/40, 1/285/0/41, 1/285/0/42, 1/285/0/43, 1/285/0/44, 1/285/0/45, 1/285/0/46, 1/285/0/47, 1/285/0/48, 1/285/0/49, 1/285/0/50, 1/285/0/51, 1/285/0/52, 1/285/0/53, 1/285/0/54, 1/285/0/55, 1/285/0/56, 1/285/0/57, 1/285/0/58, 1/285/0/59, 1/285/0/60, 1/285/0/61, 1/285/0/62, 1/285/0/63, 1/285/0/64, 1/285/0/65, 1/285/0/66, 1/285/0/67, 1/285/0/68, 1/285/0/69, 1/285/0/70, 1/285/0/71, 1/285/0/72, 1/285/0/73, 1/285/0/74, 1/285/0/75, 1/285/0/76, 1/285/0/77, 1/285/0/78, 1/285/0/79, 1/285/0/80, 1/285/0/81, 1/285/0/82, 1/285/0/83, 1/285/0/84, 1/285/0/85, 1/285/0/86, 1/285/0/87, 1/285/0/88, 1/285/0/89, 1/285/0/90, 1/285/0/91, 1/285/0/92, 1/285/0/93, 1/285/0/94, 1/285/0/95, 1/285/0/96, 1/285/0/97, 1/285/0/98, 1/285/0/99
Seksjonering	02.06.2021	21/08198	Tinglyst	
Seksjonering	02.06.2021		25.06.2021	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GADE-SØRENSEN LARS AAGE F010187****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kirkegata 58C 1721 1721 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 58A	H0203	1/285/0/19	75	3	1	1	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3105-1/285/0/98	Seksjon	1/97

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1/285/0/19

 **Norkart**
Utskriftsdato: 21.08.2025 10:18

Adresse

Vegadresse: Kirkegata 58 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1721 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	205 Gleng	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Byggningsnr	Lnr	Type	Byggningsstatus	Dato
1	300692174		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	22.12.2023

1: Bygning 300692174: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 22.12.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	9787
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4261
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14048
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	10091
Har heis	Ja	BTA Annet	457
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	10548
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	2100
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	94

Bygningsstatushistorikk

Byggningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammeattest	04.07.2018	04.07.2018
Igangsettingstillatelse	29.05.2019	27.06.2019
Endre bygningsdata	05.05.2021	05.05.2021
Endre bygningsdata	06.05.2021	06.05.2021
Endre bygningsdata	06.05.2021	06.05.2021
Endre bygningsdata	06.05.2021	06.05.2021
Endre bygningsdata	10.05.2021	10.05.2021
Endre bygningsdata	02.06.2021	02.06.2021
Endre bygningsdata	02.06.2021	02.06.2021
Endre bygningsdata	23.06.2021	23.06.2021
Midlertidig brukstillatelse	30.06.2021	05.07.2021
Endre bygningsdata	06.09.2021	06.09.2021
Endre bygningsdata	25.10.2021	25.10.2021
Endre bygningsdata	09.11.2021	09.11.2021
Endre bygningsdata	12.11.2021	12.11.2021
Endre bygningsdata	20.04.2022	20.04.2022
Endre bygningsdata	01.09.2022	01.09.2022
Endre bygningsdata	27.10.2022	27.10.2022
Endre bygningsdata	27.10.2022	27.10.2022
Endre bygningsdata	06.12.2022	06.12.2022
Endre bygningsdata	06.12.2022	06.12.2022
Endre bygningsdata	24.02.2023	24.02.2023
Ferdigattest	22.12.2023	05.01.2024

NORKART AS, Hoffsveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 3

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sarpsborg kommune: Seksjon 3105-1/285/0/19

 **Norkart**
Utskriftsdato: 21.08.2025 10:18

Endre bygningsdata	27.06.2025	27.06.2025
--------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 58A	H0203	1/285/0/19	75	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	5	753	0	753	814	0	814
H05	14	1414	0	1414	1471	0	1471
H04	20	1979	0	1979	2003	0	2003
H03	20	2059	0	2059	2100	0	2100
H02	20	2052	0	2052	2100	0	2100
H01	15	1530	452	1982	1603	457	2060
U01	0	0	3809	3809	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/285

Bruksnavn		Beregnet areal	4252
Etablert dato	17.12.1859	Historisk oppgitt areal	448
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573366.9	620350.1		Ja	4231.1	
Eiendomsteig	6573331.55	620382.74		Nei	20.9	

NORKART AS, Hoffsveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 3 av 3



Sarpsborg
kommune

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

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-23/02166-5	22.12.2023

Ferdigattest er gitt - boligblokk 94 leiligheter, 4 bruksenheter til næring og parkeringskjeller - Kirkegata 54, 56, 58 og Glengsgata 36

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1 / 285
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	KULÅS UTVIKLING AS

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest for boligblokk 94 leiligheter, 4 bruksenheter til næring og parkeringskjeller som vi mottok 10.11.2023. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Du har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Gjennomføringsplan datert 26.10.2023 med versjonsnummer 19 (dokument BYGG-23/02166-1) legges til grunn.

Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
«Som bygget» tegninger unntatt plantegningene av første etasje del 1 og 2	se hver enkel tegning	21.12.2023	BYGG-23/02166-6
Plantegning første etasje revisjon E	29.11.2022	1.12.2022	BYGG-23/02166-7 360 historisk base 21/15418-26
Innredningsplan av restauranten og kjøkkenet ved bruksenhet H0102 Glengsgata 36	udatert	30.8.2022	BYGG-23/02166-7 360 historisk base 21/15418-19

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Side 2

Sarpsborg kommune	Saksnummer	Dato
	BYGG-23/02166	22.12.2023

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 Oslo og Viken 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-23/02166 ved alle henvendelser.

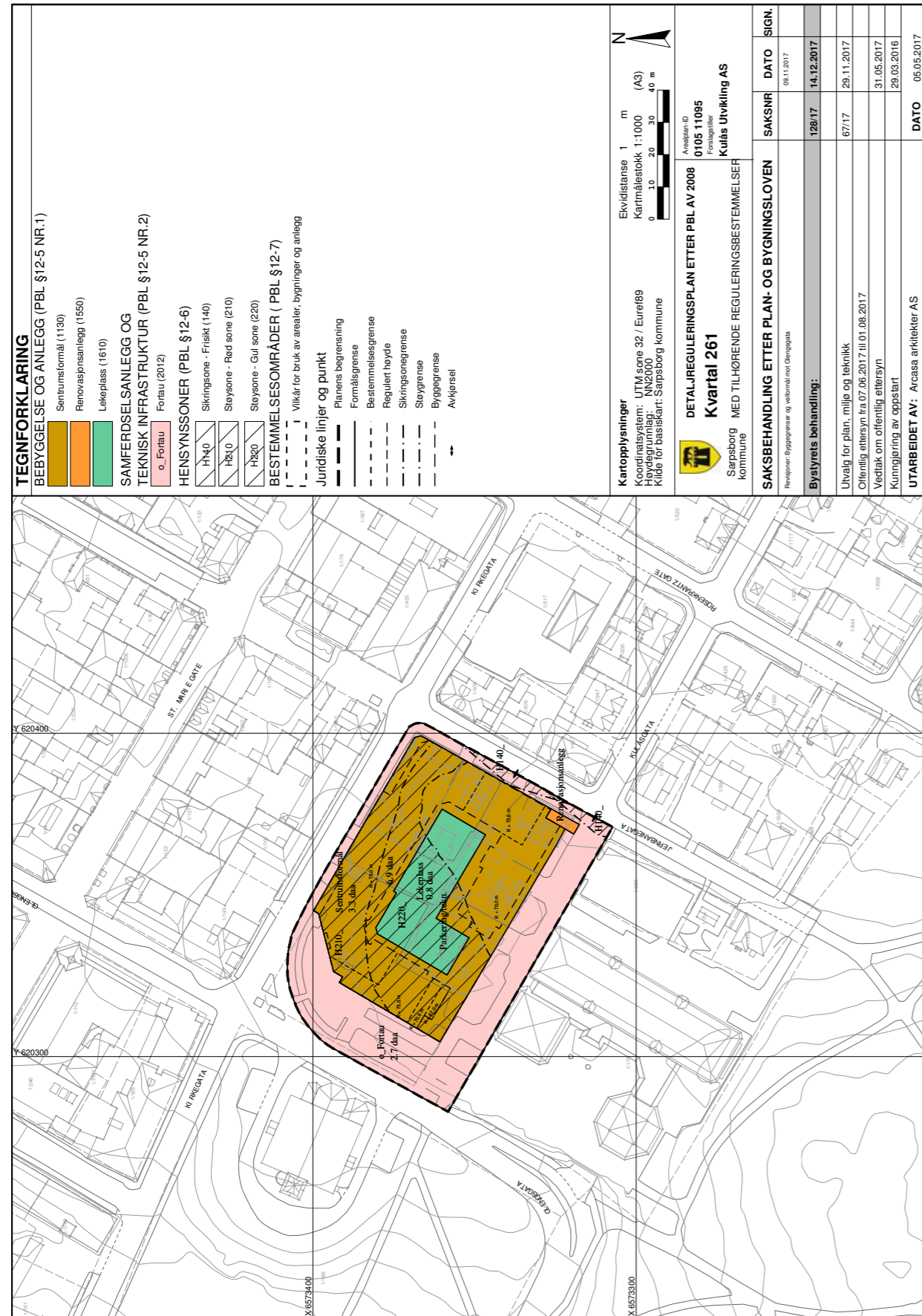
Med hilsen

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

Velg leder.
Velg tittel.
Velg enhet.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KULÅS UTVIKLING AS



Nasjonal planID: 0105 11095

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Kvarter 261



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.12.2017

Datert: pr. 05.05.2017 Revidert: 09.11.2017



Planen er utarbeidet av ARCASA arkitekter AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
Innhold	
1 FORMÅLSPARAGRAF	3
2 REGULERINGSFORMÅL.....	3
2.1 Bebyggelse og anlegg	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	3
2.3 Hensynssoner	3
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
3.1 Areal for lek og opphold.....	4
3.2 Utenforliggende fortau.....	4
3.3 Ved fortau mot Glengsgata	4
3.4 Ved fortau mot Kirkegata	4
3.5 Frisiktsone for innkjøring til parkeringskjeller fra Jernbanegata.	4
3.6 Frisiktsone for avkjørsel i Kulåsgata	4
3.7 Behov for etablering av ny nettstasjon.	4
3.8 Eventuell nødsituasjon i forbindelse med fjernvarmeanlegget.....	4
3.9 Renovasjonsløsning og renovasjonsteknisk plan.....	4
3.10 Søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse.	4
3.11 Håndtering av overflatevann og tilknytning til det offentlige overvannssystemet	4
4 FELLESBESTEMMELSER	4
4.1 Kulturminner.....	4
4.2 Støy	5
4.3 Stedstilpassing av tiltak	5
4.4 Forurensing i grunnen.....	5
4.5 Overvannshåndtering	6
4.6 Belysning og skilt	6
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
5.1 Utomhusplan.....	6
5.2 Blokkbebyggelse.....	6
5.3 Grønnstruktur.....	8
5.4 Parkering og avkjørsel	8
For sykkelparkering gjelder:.....	8
5.5 Energianlegg	9
5.6 Renovasjonsanlegg	9
5.7 Luftinntak	9
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	9
6.1 Fortau	9
7 HENSYNSSONER	9
7.1 Frisiktsone mot veg.....	9
7.2 Støysone.....	10

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å skape et helhetlig og attraktivt bolig- og næringskvartal for beboere og virksomheter i Sarpsborg sentrum. Dette skal skje gjennom høy kvalitet på arkitektur og uteområder, samt bevisst bruk av miljøvennlige løsninger i bygg og installasjoner.

2 REGULERINGSFORMÅL

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

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal - lekeplass

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (offentlig)

2.3 Hensynssoner

- Frisiktsone mot veg H140
- Støysone H210 og H220

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Areal for lek og opphold skal være ferdigstilt før ferdigattest for nye bygninger gis i aktuelt byggetrinn.
- 3.2 Utenforliggende fortau skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis i aktuelt byggetrinn.
- 3.3 Deler av ubebygde areal ved fortau mot Glengsgata, skal opparbeides med parkmessig beplantning før brukstillatelse gis i byggetrinnet mot fortauet.
- 3.4 Ved fortau mot Kirkegata, skal det ved inntrukne fasadepartier plantes en trerekke før brukstillatelse gis i byggetrinnet mot fortauet.
- 3.5 Frisiktsone for innkjøring til parkeringskjeller fra Jernbanegata skal etableres samtidig med utbyggingen.
- 3.6 Frisiktsone for avkjørsel i Kulåsgata skal etableres samtidig med iverksettelse av tilhørende del av reguleringsformål fortau.
- 3.7 Behov for etablering av ny nettstasjon innenfor planområdet skal være avklart med netteier ved rammesøknad.
- 3.8 Alternativ løsning for fremtidig håndtering av en eventuell nødsituasjon i forbindelse med fjernvarmeanleggets hovedtrasé i Kirkegata avklares med netteier ved rammesøknad.
- 3.9 Endelig renovasjonsløsning og renovasjonsteknisk plan skal avklares ved rammesøknad. Renovasjon skal være operativ før brukstillatelse gis.
- 3.10 Samtidig med søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse, skal det utarbeides en avfallsplan som skal godkjennes.
- 3.11 Håndtering av overflatevann og tilknytning til det offentlige overvannssystemet skal være avklart med kommunen og beskrevet i rammesøknad.
- 3.12 Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

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 eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

4.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming i henhold til gjeldene lovverk.

4.3 Støy

Søknad om rammetillatelse for tiltak skal vedlegges en støyfaglig utredning med støyberegninger som skal redegjøre for støyforholdene innendørs og utendørs, samt eventuelle avbøtende tiltak for å oppfylle kravene til støy.

Det tillates fasader innenfor støynivåer i rød og gul støysone. Leiligheter mot støyutsatt side skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side - herunder minimum ett soverom. En andel på 10 % av boenhetene kan unntas fra dette 50 % -kravet. Denne andelen skal ha minimum ett soverom vendt mot stille side.

Støynivå på felles uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2016.

4.4 Stedstilpassing av tiltak

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l. skal det legges spesiell vekt på god arkitektur og terrengtilpassing. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser og til nabo-bebyggelse.

4.5 Forurensning i grunnen

Før det foretas bygge- og gravearbeid skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskriften av 1. juli 2004, kapittel 2.

Grunnforurensning

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

Før areal for lek og opphold opparbeides 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.

4.6 Overvannshåndtering

Overflatevann skal i størst mulig grad håndteres lokalt på eiendommen. Det skal rede-gjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

4.7 Belysning og skilt

All belysning mot offentlig rom skal utføres i tråd med belysningsplan for Sarpsborg sentrum.

Plassering og utforming av belysning og skilt skal gjøres rede for i utomhusplanen.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Denne bør blant annet vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Areal ved fortau mot Glengsgata delvis med parkmessig beplantning.
- Areal for lek og opphold med lekeapparater, beplantning, sittegrupper og underlag.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger – herunder del av Kulåsgata som ligger innenfor planområdet, plasser og parkering, hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredde, 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.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
- Plassering av belysning.
- Plassering av skilt og reklame.
- Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet samt tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

b) Areal for lek skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

5.2 Blokkbebyggelse

a) Det kan oppføres blokkbebyggelse innenfor byggegrenser, maks. kotehøyder angitt på plankartet.

b) Innenfor på plankartet angitte maks. kotehøyder, kan bebyggelsen oppføres med følgende antall etasjer:

- Mot Glengsgata, k + 67,0: maks. 3 et.
- Mot Glengsgata, k + 70,0: maks. 4 et.

- Mot Glengsgata, k + 73,0: maks. 5 et.
- Mot Glengsgata/Kirkegata, k + 76,0: maks. 5 et. + 1 inntrukket toppet.
- Mot Kirkegata, k + 76,0: maks. 5 et. + 1 inntrukket toppet.
- Mot Kirkegata/Jernbanegata, k + 76,0: maks. 4 et. + 2 inntrukne toppet.
- Mot Jernbanegata, k + 73,0: maks. 4 et. + 1 inntrukket toppet.
- Mot Kulåsgata, k + 70,0: maks. 4 et.

c) Næringsarealer og tjenesteyting, herunder forsamlingslokale kan samlet utgjøre maksimalt 1 000 m² BRA og minimum 400 m² BRA av total utnyttelse på 11 400 m² BRA avsatt til bebyggelse. Ved minimumsløsning orienteres næringsarealet til hjørnene mot Glengsgata og mot Kirkegata/Jernbanegata.

Bod- og parkeringsareal helt eller delvis under bakken medtas ikke i BRA.

Hotell/overnatting utelukkes fra sentrumsformålet i detaljplanen.

d) Det tillates etablert leiligheter i 1. etg., men ikke vendt ut mot Kirkegata og Glengsgata.

e) Toppetasjen mot Kirkegata, midtre og fremskutte del mot gate, skal trekkes inn minimum 2,5 meter fra øvrig fasadeliv. Øvrige toppetasjer mot Kirkegata og Jernbanegata, skal trekkes inn minimum 1,5 meter fra øvrig fasadeliv.

f) Innenfor reguleringsformålet sentrumsformål, kan balkonger krage ut over byggegrensen mot gårdsrom med eller uten søyler/fundamentering som understøttelse av balkong. Balkonger mot Kirkegata kan krage ut over byggegrensen med maksimum 1,0 meter ved fasadeparti som er trukket inn fra gaten. Balkonger mot Jernbanegata kan krage ut over byggegrensen/formåls grensen med maksimum 1,0 meter. Balkonger mot Kulåsgata kan krage ut over byggegrensen med maksimum 1,0 meter. Ved etablering av balkonger mot gate, skal det være fri høyde på minimum på 2,5 meter fra gateplan til underkant balkong.

g) Balkonger mot støyutsatt side kan glasses inn. Innglassingen skal kunne åpnes i minst 2/3 av balkongenes bredde, jf. veileder M128.

h) Innenfor reguleringsformålet sentrumsformål, kan inngangspartier bygges inntil 1,5 meter utenfor byggegrense mot gårdsrom.

i) Bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger aksepteres mot krysset Jernbanegata og Kulåsgata, samt mot Glengsgata og Kulåsgata.

j) Hvert enkelt bygningsvolum skal fremstå som selvstendig bygning. All bebyggelse skal ha vertikaltoppdelte fasader for å betone rytmikk. Bygningsvolumene skal brytes opp visuelt med materialer og/eller fargetoner.

k) Materialbruk bør baseres på tradisjonelle kvaliteter som tre, tegl og puss. For ny bebyggelse gjelder det at detaljer skal være ekte og solide. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.

l) Bebyggelsens hovedform skal ha flatt tak. Det tillates etablert takterrasser på takflatene.

m) Oppbygg for heis og trapp samt levegger, pergola og lignende kan ha en utstrekning på inntil 20 % av den samlede takflaten. Heissjakt kan overskride angitt maksimal kotehøyde på plankartet med 3,5 meter.

- n) Rekkverk på tak skal ha en transparent karakter. Høyde på rekkverk rundt takterrasse skal ikke medregnes i gesimshøyden og skal være minimum 1 meter høyt. Det tillates etablert en lett trappekonstruksjon fra private takhager til taket. Disse plasseres bort fra offentlig gate.
- o) Høye, tette eller ensartede sokler bør unngås. Sokler over 1 meters høyde skal utformes med brudd eller materialskifte.
- p) Parkering anordnes i underjordisk anlegg.
- q) Underjordisk anlegg for parkering, boder og teknisk rom plasseres innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.
- r) Minimum 15 m² skal avsettes til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Areal kan etableres på dekke over underliggende parkeringsetasje. Takterrasse og balkonger som ikke er innglasset kan medregnes i uteoppholdsarealet.
- s) Ved etablering av 4 - 50 stk. boenheter skal det innenfor avsatt areal til uteoppholdsareal - lekeplass opparbeides et areal med flatt dekke på minimum 100 m² og stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, med minst 2 stk. lekeapparater for aldersgruppen 0-12 år, samt med sandkasse og benk.
- t) Av sikkerhetsgrunner kan utearealet i gårdsrommet avgrenses med et lett og transparent gjerde.
- u) Areal på lokk skal ha tilstrekkelig vekstslag som grunnlag for vegetasjon, min. 40-80 cm.
- v) Ved montering av markiser for næringsvirksomhet på gateplan, skal disse følge vindusrytmen og være av lerret. De skal ha lyse farger og kunne foldes sammen utenfor åpningstiden.

5.3 Grønnstruktur

Uteoppholdsareal som ikke benyttes til nødvendige gangarealer skal opparbeides som grønnstruktur.

5.4 Parkering og avkjørsel

Parkeringsdekningen for kvartalet beregnes ut ifra følgende parkeringsnorm:
 Bolig: Maks. 1 bilplass pr. boenhet.
 Næring/tjenesteyting/forsamlingslokale: Maks. 1 bilplass pr. 100 m² BRA.

Herav skal minimum 5 % tilrettelegges for bevegelseshemmede.
 Minimum 50 % av det totale antallet skal tilrettelegges for el-bil.

For sykkelparkering gjelder:

Arealformål	Grunnlag	Ant. sykkelplasser (min.)
Leilighet < 50 m ² BRA	Min. pr. boenhet	1
Leilighet > 50 m ² BRA	Min. pr. boenhet	2
Næringsvirksomhet/tjenesteyting/forsamlingslokale		10
Gjesteplasser		10

Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

Del av gjesteparkering for sykkel kan legges ved inngangspartier mot gårdsrom.

Avkjørsel er vist med piler på plankartet.

5.5 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål tillates oppført nettstasjon. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Generelt skal nettstasjonen ha en byggegrense i en avstand på 5 meter, men tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Frittstående nettstasjonens areal medregnes ikke i maks BRA. Nettstasjon kan tillates integrert i ny bebyggelse. Endelig effektbehov og plassering av nettstasjonen avklares med netteier ved rammesøknad.

5.6 Renovasjonsanlegg

Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning. Endelig plassering kan justeres i forhold til avsatt reguleringsformål ved detaljprosjektering. Atkomst og eventuell snuplass/vendehammer skal være utformet og dimensjonert slik at renovasjonsbil kan manøvrere og ha tilgang til hentested/ renovasjonsanlegg.

5.7 Luftinntak

Luftinntak for ventilasjonsanlegg vendes bort fra gate.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fortau

Fortau som grenser til Glengsgata, Kirkegata og Jernbanegata skal reetableres ved utbygging med kantstein og tilsvarende belegg som eksisterende fortau. Eksisterende vegetasjon i Jernbanegata skal reetableres. Deler av arealet innenfor reguleringsformålet i Kulåsgata kan opparbeides med grønnstruktur. Opparbeidelse av Kulåsgata og ubebygd areal ved fortau mot Glengsgata skal gjøres rede for og godkjennes i utomhusplan. Plassering av eksisterende skulptur/fontene i forlengelsen av Kulåsgata skal opprettholdes.

7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone mot veg

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål.

7.2 Støysone

- a) Det tillates oppført bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone.
- b) For bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone, skal det utføres avbøtende tiltak som beskrevet under punkt 4.2.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613278700
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr 938801363 Navn SARPSBORG KOMMUNE Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

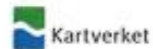
Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr 914378826 Navn KULAS UTVIKLING AS Bruksenhe c/o Fagerstad Utvikling AS, Postboks 1440 Vikka, 0115 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
3003	1	285	1	0	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	2	89 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	3	40 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	4	50 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	5	81 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	6	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	7	96 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	8	96 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	9	60 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	10	57 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	11	41 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	12	88 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	13	84 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	14	86 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	15	70 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	16	98 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	17	116 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	18	91 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	19	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	19	75 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei

02.06.2021 11:13

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attestingstidspunkt 2025-08-20 10:43

Side 2 av 18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3003	1	285	0	20	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	21	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	22	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	23	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	24	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	25	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	26	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	27	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	28	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	29	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	30	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	31	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	32	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	33	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	34	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	35	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	36	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	37	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	38	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	39	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	40	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	41	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	42	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	43	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	44	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	45	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	46	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	47	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	48	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	49	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	50	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	51	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	52	Boligsesjon	Ja	Nei

02.06.2021 11:13

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attestingstidspunkt 2025-08-20 10:43

Side 3 av 18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3003	1	285	0	53	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	54	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	55	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	56	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	57	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	58	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	59	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	60	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	61	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	62	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	63	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	64	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	65	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	66	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	67	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	68	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	69	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	70	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	71	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	72	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	73	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	74	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	75	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	76	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	77	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	78	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	79	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	80	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	81	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	82	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	83	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	84	Boligsesjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	85	Boligsesjon	Ja	Nei

02.06.2021 11:13

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43

Side 4 av 18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3003	1	285	0	86	41 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	87	85 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	88	75 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	89	145 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	90	254 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	91	113 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	92	117 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	93	55 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	94	144 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	95	190 / 12191	Næringsseksjon	Nei	Nei
3003	1	285	0	96	81 / 12191	Næringsseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	97	134 / 12191	Næringsseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	98	3820 / 12191	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

02.06.2021 11:13

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43

Side 5 av 18

21/08192-4
Søknad om seksjonering

Tinglyingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Cathrine Elton

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

Namn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Kulås Utvikling AS	914 378 826	yt@fagerstad.no
Adresse	Postnummer	Poststed
Nesleieven 7	1712	Grålum
		Telefonnummer
		90683083

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruksnr.	Festener.
3003	Sarpsborg	1	285	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 sifre)	Namn	Eierandel (oppgitt som brøk)
914 378 826	Kulås Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksi seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal														
	B	N	SB	SN	B	N	SB	SN	B	N	SB	SN											
1	B				13				25				37				49				63		
2	B				14				26				38				50				64		
3	B				15				27				39				51				68		
4	B				16				28				40				52				84		
5	B				17				29				41				53				86		
6	B				18				30				42				54				70		
7	B				19				31				43				55				106		
8	B				20				32				44				56				109		
9	B				21				33				45				57				71		
10	B				22				34				46				58				94		
11	B				23				35				47				59				75		
12	B				24				36				48				60				53		
Sum tellere				12191	Sum tellere				12191	Sum tellere				12191	Sum tellere				12191				

Dato: 19.05.2021
Innsenderens underskrift: *Yngve Løttersrud*
Kontaktperson: *Cathrine Elton*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering. Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43

Side 6 av 18

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) Hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunslaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunnieendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en sameieksjon bolig

Dato: 19.05.2021
Innsenderens underskrift: *Yngve Tjebknekt* *Gisle Edvin*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune
[Signature]
SIGN



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43

Side 7 av 18

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Samiets vedtekter
- d) Revisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 19.05.2021	<i>Yngve Tjebknekt</i>	YNGVE TJEBKNEKT
Sarpsborg 19.05.2021	<i>Gisle Edvin</i>	Richard Gisle Edvinsson

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruksnr.	Festnr.
3003	Sarpsborg	1	285	
Dato	Underskrift	Stempel		
2/6-2021	<i>Carlene Elton</i>	Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363		

Dato: 19.05.2021
Innsenderens underskrift: *Yngve Tjebknekt* *Gisle Edvin*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune
[Signature]
SIGN



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43

Side 8 av 18

4. Spknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.
Eiendommen splites opp i eiendomsdelar slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

S.nr	For-mlt	Seksjonsformål		S.nr	For-mlt	Samledebruk (eller)		S.nr	For-mlt	Tilleggsareal		S.nr	For-mlt	Brak (eller)	Tilleggs-areal
		Brak (eller)	Tilleggs-areal			Brak (eller)	Tilleggs-areal			Brak (eller)	Tilleggs-areal				
61	B	78	B	85	B	82	B	109				133			157
62	B	94	B	86	B	41	B	110				134			158
63	B	83	B	87	B	85	B	111				135			159
64	B	85	B	88	B	75	B	112				136			160
65	B	96	B	89	B	145	B	113				137			161
66	B	94	B	90	B	254	B	114				138			162
67	B	66	B	91	B	113	B	115				139			163
68	B	94	B	92	B	117	B	116				140			164
69	B	63	B	93	B	55	B	117				141			165
70	B	41	B	94	B	144	B	118				142			166
71	B	88	B	95	N	190		119				143			167
72	B	84	B	96	N	81	B	120				144			168
73	B	86	B	97	N	134	B	121				145			169
74	B	70	B	98	N	3820	B	122				146			170
75	B	106	B	99				123				147			171
76	B	141	B	100				124				148			172
77	B	94	B	101				125				149			173
78	B	75	B	102				126				150			174
79	B	53	B	103				127				151			175
80	B	78	B	104				128				152			176
81	B	94	B	105				129				153			177
82	B	74	B	106				130				154			178
83	B	85	B	107				131				155			179
84	B	87	B	108				132				156			180
Sum teller:		12191		Neiver:		12191									

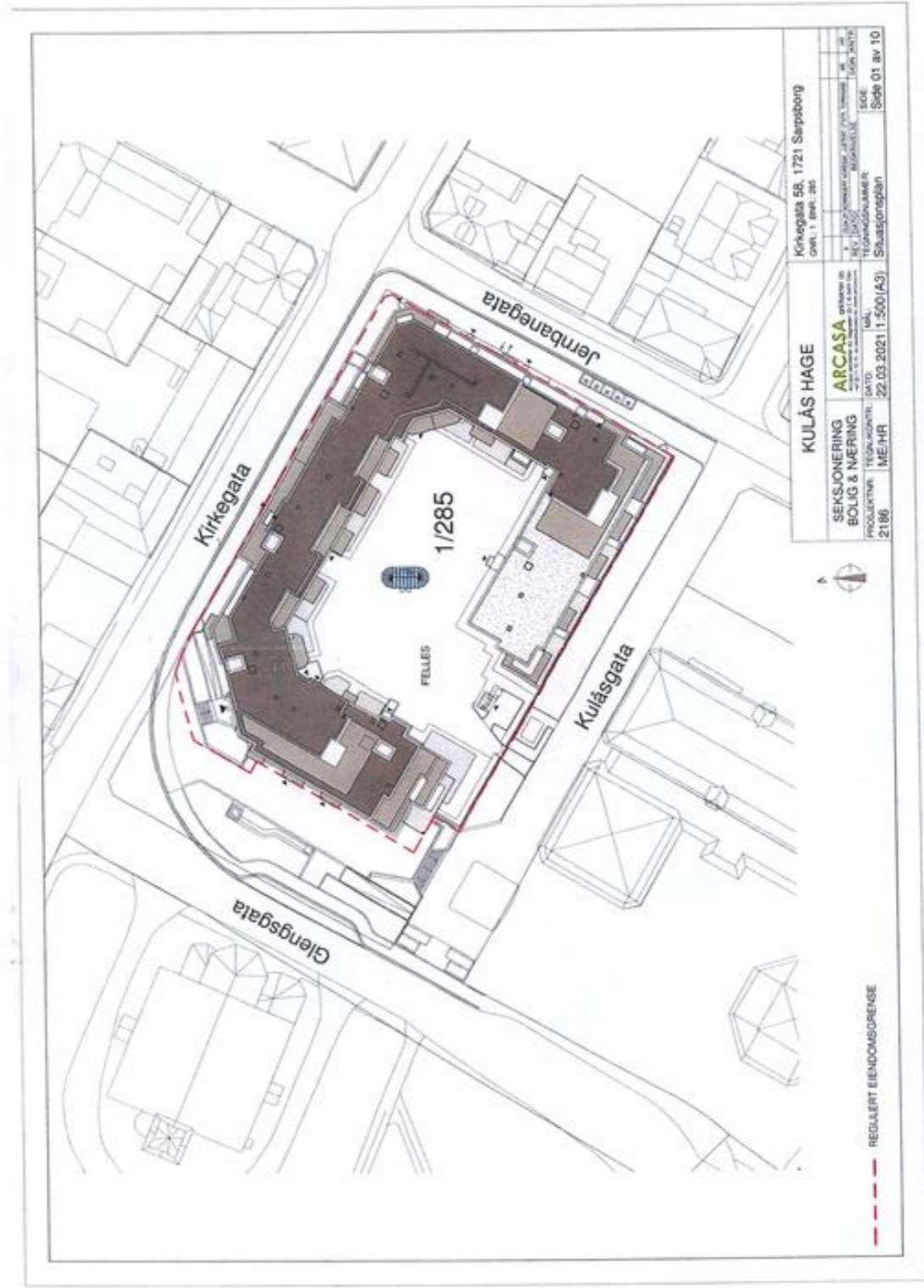
Date: 19.05.2021
Innsenderens underskrift: *Yngve Tvedest* *Gjode Erdem*

RETT KOPPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune
[Signature]
SIGN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert spknad on seksjonering

Side 9 av 18

Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43

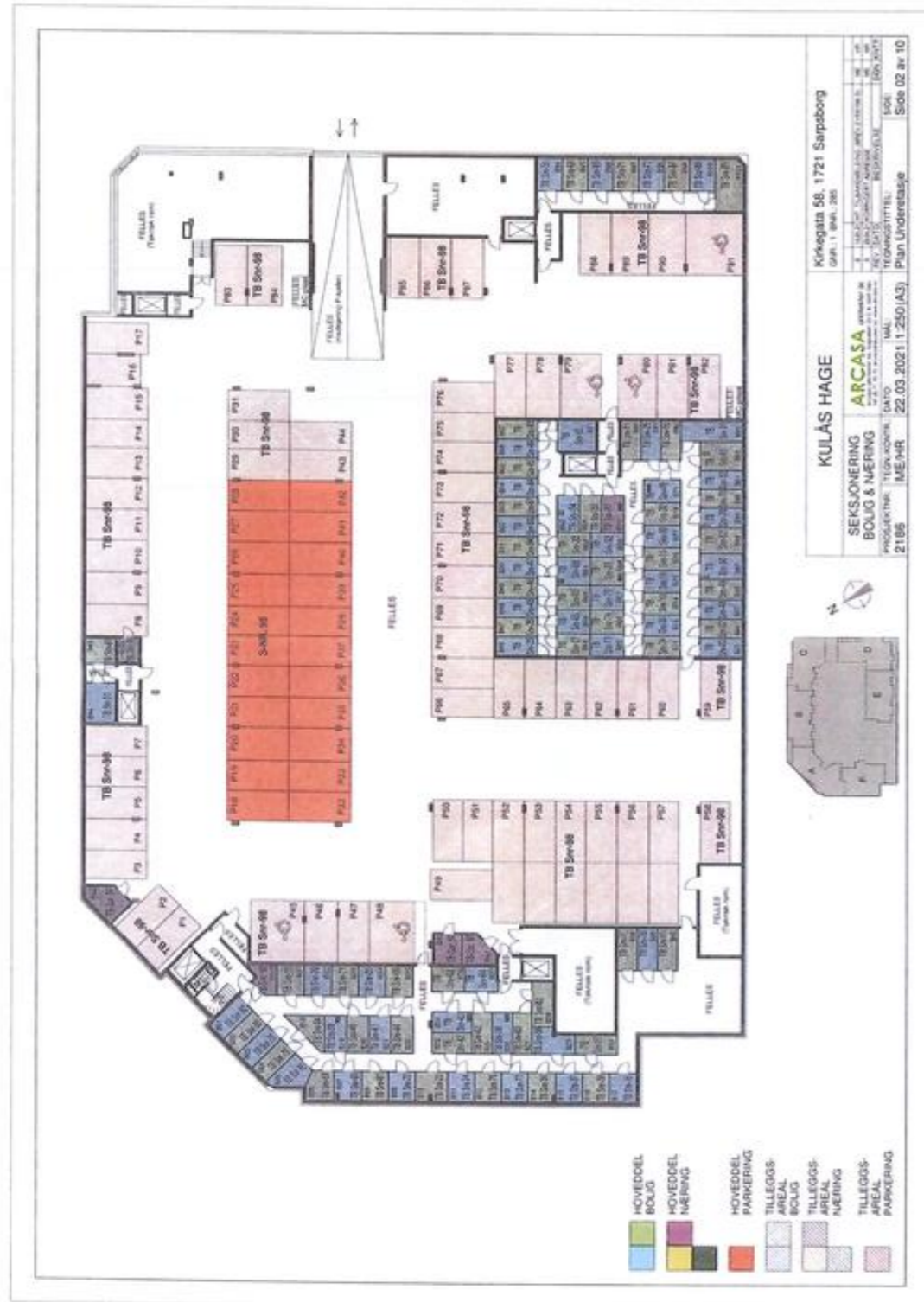


Kirkegata 59, 1721 Sarpsborg
Dato: 19.05.2021
KULÅS HAGE
SEKSJONERING
ARCASA
BOLIG & NÆRING
PROJEKTNR: 2186
TEKNOLOGI: ME/HR
DATE: 22.03.2021 11:50:03(A3)
Sjalsvingen
Side 01 av 10

REGULERT EIENDOMSGRENSE

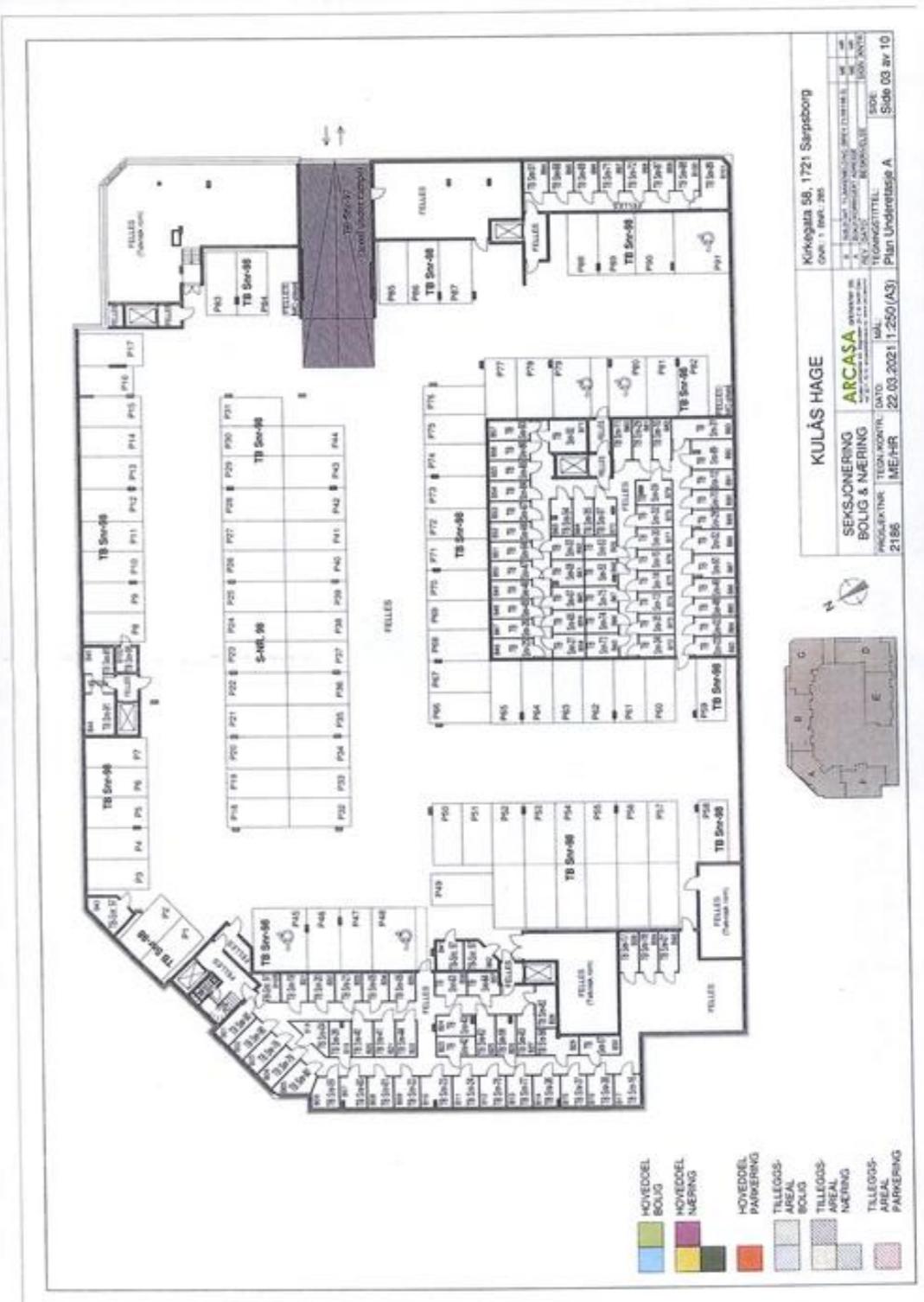
Side 10 av 18

Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43



Side 11 av 18

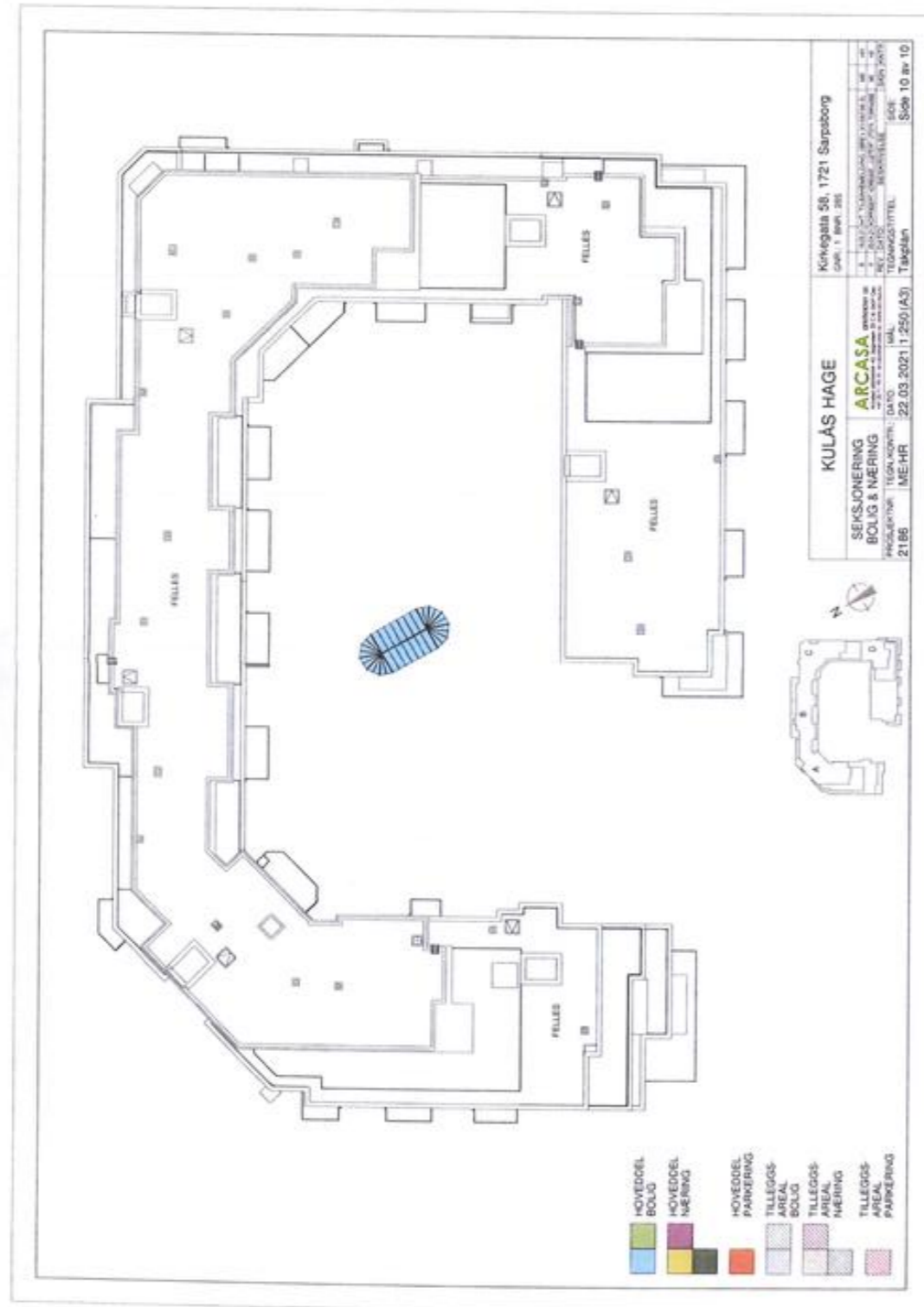
Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43



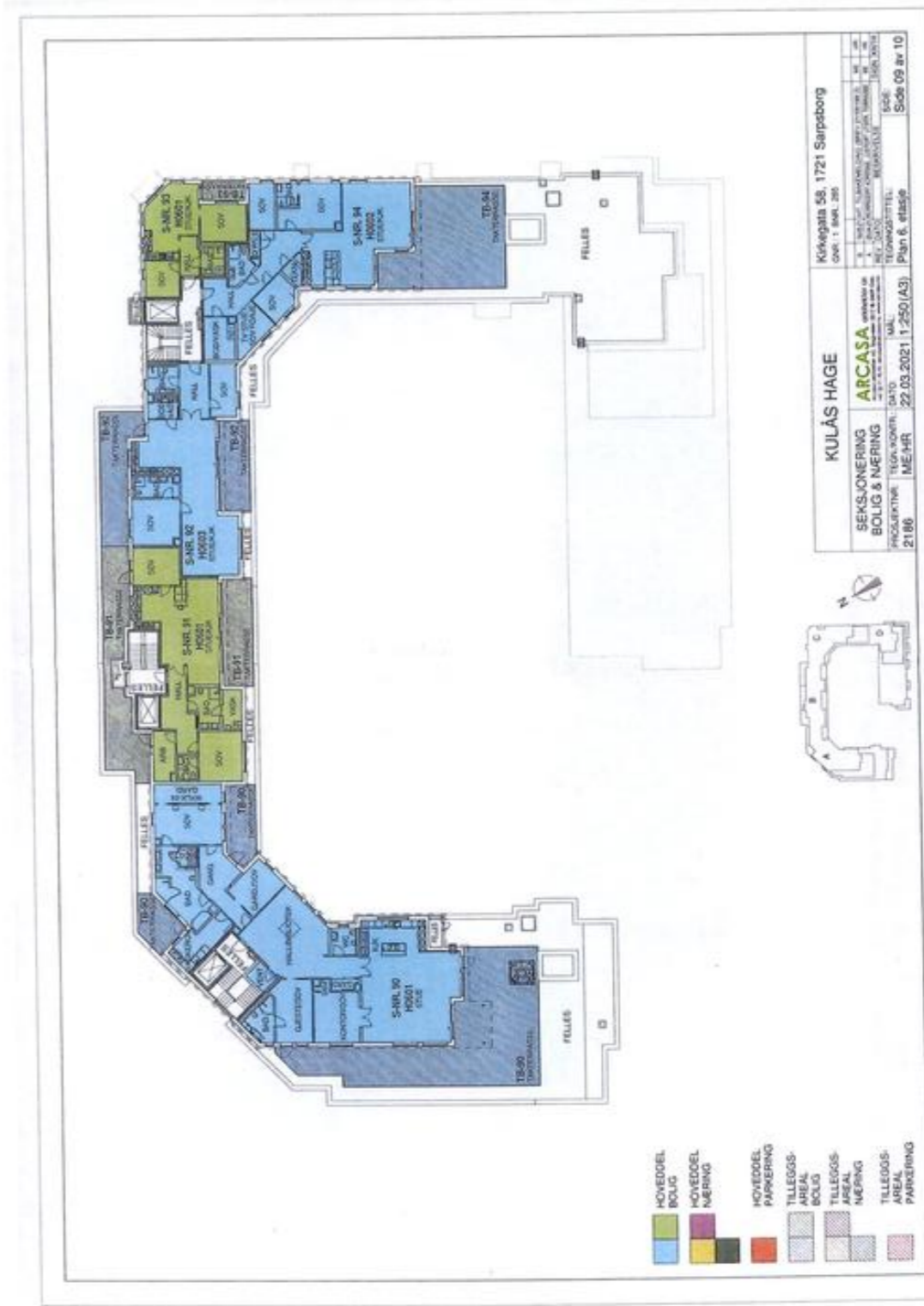
Side 12 av 18



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43



Side 13 av 18



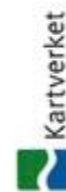
Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43



Side 14 av 18



Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-20 10:43



Side 15 av 18







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 nrområdet

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, advokat hjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmeistring 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 nettannonse, 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kirkegata 58A, 1721 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 285, snr. 19 i Sameiet Kulås Hage, oppdragsnr.: 109250240
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 videreført 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: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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