

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 649 482,-
Total ink omk.: Kr 2 139 482,-
Felleskostn.: Kr 6 859,-
Selger: Marius Thøgersen Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 53/55 kvm
Tomtstr.: 859.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 639
Andelsnr.: 203
Oppdragsnr.: 1109260007

Sentral og moderne 2-roms ved Kulåsparken med balkong og parkering!

Eiendommen består av en andelsleilighet beliggende i et veletablert borettslag med sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum. Leiligheten ligger i første etasje med trappefri adkomst. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken med åpen løsning, bad og soverom. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong, perfekt for solrike ettermiddager. Det medfølger en utvendig bod og det er parkering i bakgården. Nyt nærheten til Sarpsborg sentrum, Storbyen kjøpesenter og vakre Kulåsparken med sine turmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom

BRA-e: 2 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

859.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en fellestomt tilhørende borettslaget. Det er asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser i bakgården. Tomten har en sentral beliggenhet med gangavstand til sentrum og Kulåsparken.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sandesundsveien, rett ved populære Kulåsparken i Sarpsborg sentrum. Området kombinerer det beste av to verdener – grønne omgivelser, samtidig som du har umiddelbar nærhet til byens fasiliteter. Fra boligen er det kort gangavstand til sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, serveringssteder og kulturtilbud. Kulåsparken byr på flotte turmuligheter, rekreasjon, konserter og arrangementer gjennom hele året, og fungerer som et naturlig samlingspunkt for byen. Beliggenheten gir også enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med buss- og togforbindelser like i nærheten, samt gode pendlermuligheter til nærliggende byer. Dette er et ideelt område for deg som ønsker

en urban livsstil med grønne omgivelser rett utenfor døren.

Adkomst

Eiendommen Sandesundsveien 14 D ligger i umiddelbar nærhet til Sarpsborg sentrum, men likevel på utsiden av sentrumskjernens støy.

Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter, Storbyen kjøpesenter og busstasjon. Borettslaget ligger langs Sandesundsveien, rett i utkanten av Kulåsparken med tur- og rekreasjonsmuligheter.

Eiendommen har adkomst inn til offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygd med blokkbebyggelse, lavere boligblokker og noe småhusbebyggelse. Bebyggelsen fremstår som etablert og velordnet, med gode utearealer og grøntpreg mellom bygningene. Området er preget av boligbebyggelse med tilhørende fellesarealer, parkering og interne gangveier. Nærheten til sentrum og Kulåsparken gir området et attraktivt og urbant preg, samtidig som det oppleves som rolig og tilbaketrukket.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser med kort gangavstand til Sarpsborg bussterminal, som gir hyppige avganger til nærliggende områder og byer. Det er også gangavstand til Sarpsborg togstasjon med gode forbindelser mot blant annet Oslo, Fredrikstad og Halden. Dette gir en enkel og effektiv reisehverdag, både for pendlere og fritidsreiser.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1973. Bærende yttervegger og delevegger er konstruert i betong, mens endeveggene er oppført i isolert bindingsverk. Fasaden består av en kombinasjon av malt betong og beiset eller malt trepanel. Bygningen har et flatt tak som er tekket med papp eller folie. Etasjeskillere er utført i betongdekke. Vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass, og bygningen har en malt

hovedytterdør samt en malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med betonggulv belagt med plastfliser og rekkverk i stålkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Overflater

Avvik: Det er avvik:

Laminatgulv fremstår ikke lagt i henhold til leverandørens leggeanvisning. Det er registrert flere kortsjøter som ligger for tett på hverandre / nesten i linje, og ikke tilstrekkelig forskjøvet slik leverandør normalt krever. Gulvoverflaten er ikke helt rett og det gjør at noen sjøter i laminatgulvet slipper fra hverandre.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert planavvik og knirk i deler av gulvene.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist avvik i fuger.

Mangler noe fugemasse i veggfliser og det er hull etter oppheng i noen av flisene.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Verditakst

Kr 1 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Storm Elektro, 2024

Beskrivelse: Bytte av sikringsskap

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Felleskostnader vil øke på grunn av slutt på avdragsfrihet på lånet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 53 kvm: Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Utvendig bod:

BRA-e 2 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2007 med åpen løsning mot stuen. Innredningen har slette folierte fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser over benkeplaten, som ble satt opp i 2019. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter. Hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert. Oppvaskmaskinen er fra 2020. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet ble pusset opp i 2007. Det er fliser på vegger og gulv, og taket er malt. Gulvet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malt puss/betong.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i et hjørneskap.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Borettslaget har tildelt bestemte parkeringsplasser for hver andelseier, som skal benyttes av dem. Besøkende kan låne andelseiers plass dersom den ikke benyttes av andelseieren selv. Ellers må besøkende parkere i gaten. Hvis noen har tatt en andelseiers plass, kan man ikke parkere hos noen andre, og det er viktig å finne ut hvem som har tatt plassen. Hvis man ikke finner det ut selv, må styret kontaktes. Alle som får gjester er forpliktet til å passe på at de har parkert riktig.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om muligheter for parkering utover dette.

Solforhold

Leiligheten har en hyggelig balkong som gir fine solforhold på ettermiddag og kveld, og lysinnslipp til stuen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87377867

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Lampe over kjøkkenbenk, spotteskinne i gang og lampe over spisebord medfølger ikke handelen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og varmekabler på bad, som gir god og jevn varme.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

649 482 (Andel av fellesgjeld)

649 482 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

649 482 (Totalpris. inkl. omkostninger)

658 382 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

661 182 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 530 159 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 120 635 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

kr. 6 859,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: tv/bredbånd, renter på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, utvendig vedlikehold, forretningsførerhonorar og kommunale avgifter.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Kontaktinformasjon til styreleder: Veronika Kristoffersen E-post: veronika.kristoffersen@gmail.com Telefon: 46634935

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 859

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Borettslaget har avdragsfrihet frem til 30.12.2027. Etter denne perioden vil felleskostnadene øke når avdragene starter. Ifølge styreleder anslås en gjennomsnittlig økning på ca. kr 3 500 per måned, men eksakt beløp vil variere noe avhengig av den enkelte leilighets andel i borettslaget.

Andel Fellesgjeld

Kr 649 482

Fellesgjeld pr. dato

05.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Borettslag har vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.12.2022, avdragsfrihet i 5 år på lån 12116753233 og 12124504757, og forlengelse av løpetiden på lånenene med tilsvarende år. Neste avdrag er 30.12.2027.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2782

Andel fellesformue

Kr 30 909

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kulåsparken Borettslag

Organisasjonsnummer

991180516

Andelsnummer

203

Om borettslaget

Kulåsparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116753233, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 05.02.2026: 6 464 489

Andel av saldo: 644 246

Første termin: 30.12.2022 Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.09.2039)

Lånenummer: 12124504757, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 05.02.2026: 52 550

Andel av saldo: 5 237

Første termin: 30.12.2022 Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.03.2032)

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i 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 av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det skal sendes skriftlig søknad til styret om tillatelse for dyrehold. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Skader av dyret dekkes av eieren. Støynivået til dyr er viktig, og er eierens ansvar. Spesielt ved hund og andre høylytte dyr. Man kan heller ikke la hunden stå ute i bånd uten tilsyn.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 639 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 203 i Kulåsparken Borettslag med orgnr. 991180516

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1/639:

05.09.2003 - Dokumentnr: 8209 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning/strøm

Rettighetshaver:

SARPSBORG KOMMUNE OG

BORREGAARD IND. LTD.

29.05.2018 - Dokumentnr: 811966 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Org.nr: 991180516 Andelsnr:302

Rett til å oppføre carport

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattester på eiendommen datert 14.12.1973, 06.12.1989 og 07.08.2008.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, jfr. tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.1973.

Vei, vann og avløp

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommunedelplan sentrum 2019-2031 (plan-ID 201501), med ikrafttredelse 20.06.2019. Hele eiendommen på 859 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse, innenfor bestemmelsesområdet 'Lav bebyggelse'.

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i henhold til kommuneplanen: H570_09 (Bevaring kulturmiljø - Aksene i bysentrum), H550_01 (Hensyn landskap - Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap) og H310_01 (Faresone for ras- og skredfare).

Berørte datasett:

Kommunedelplan, Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner, Kulturminner - Kulturmiljøer, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 24 900, - mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 835,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

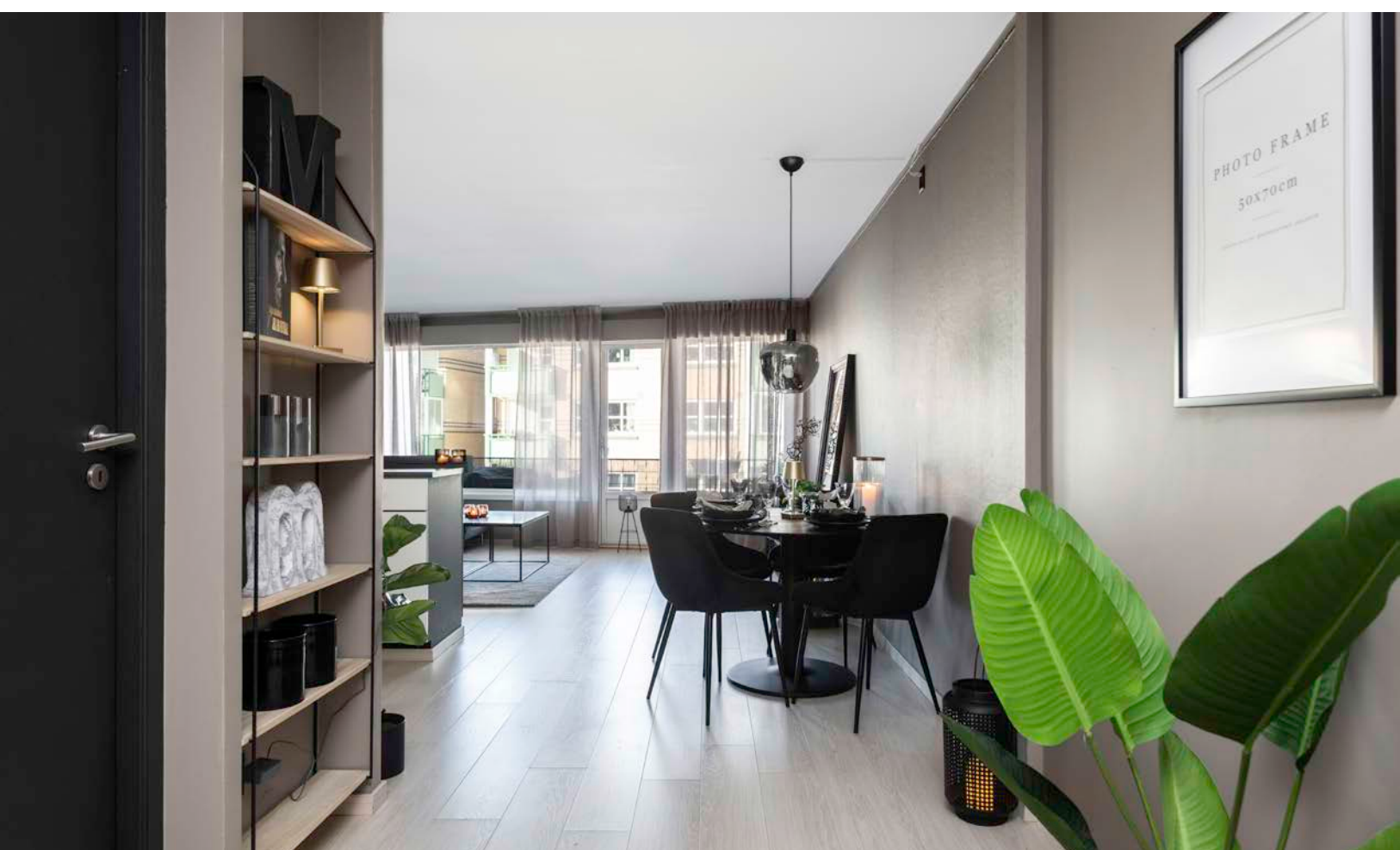
Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

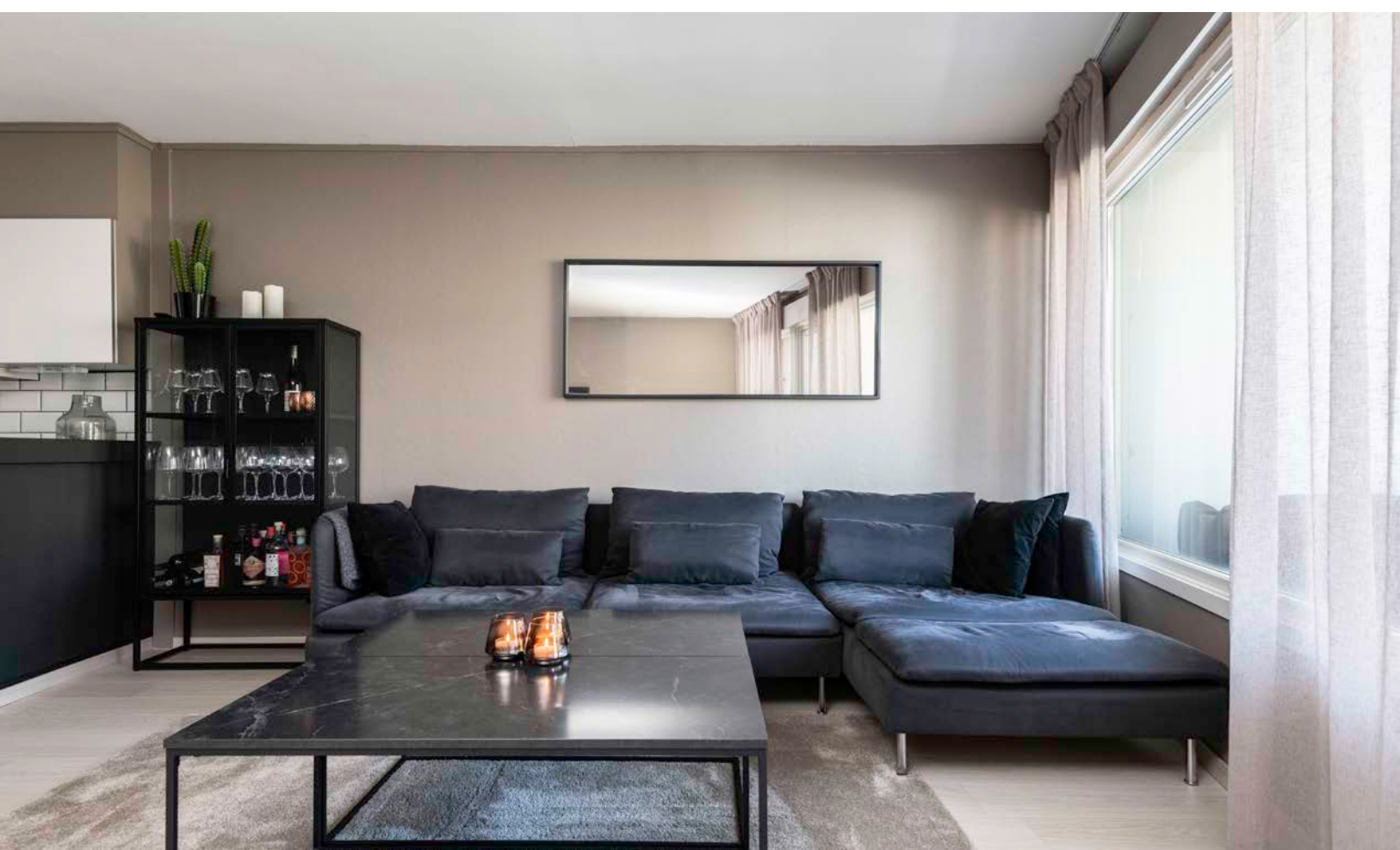
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

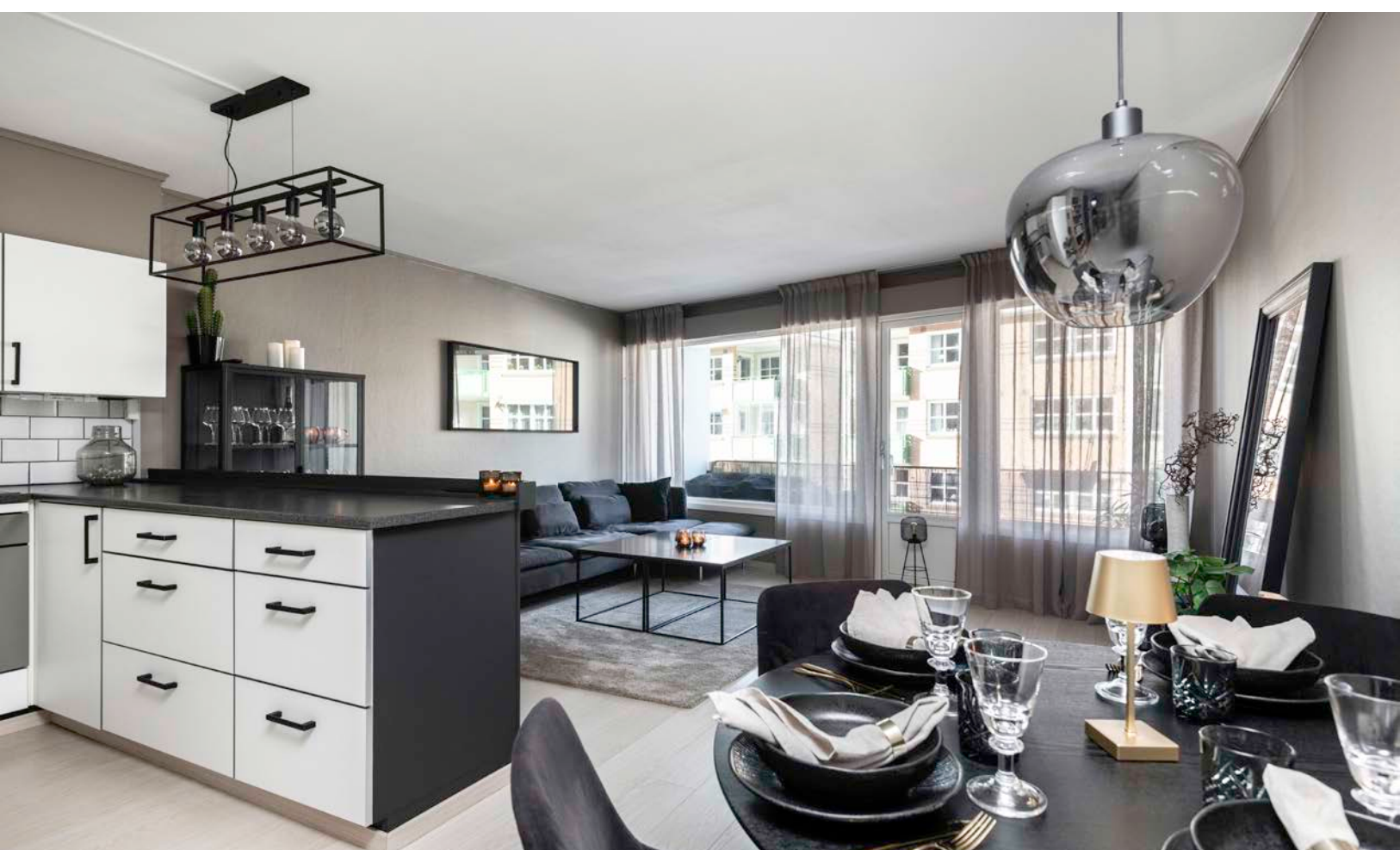
Salgsoppgavedato

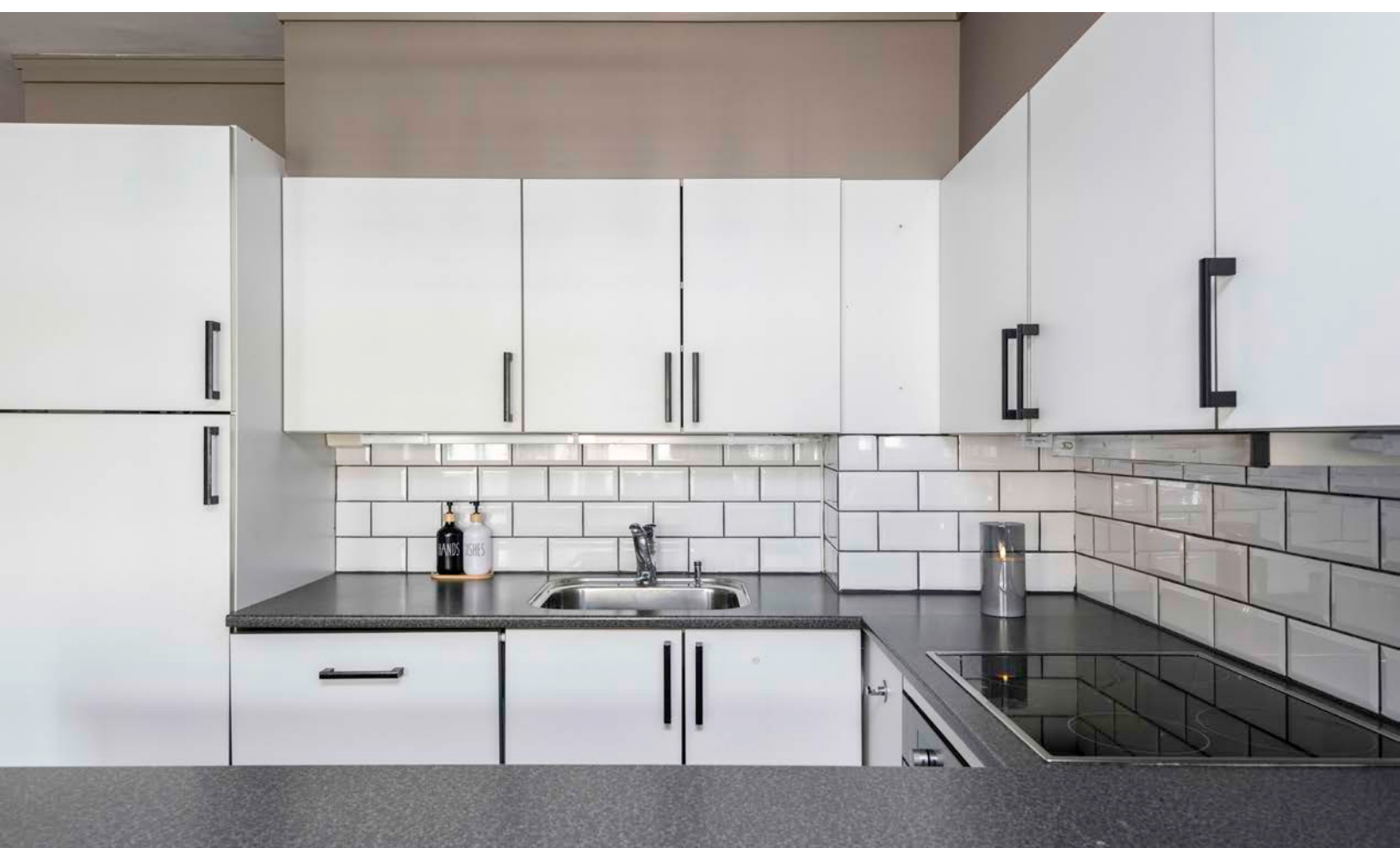
25.02.2026

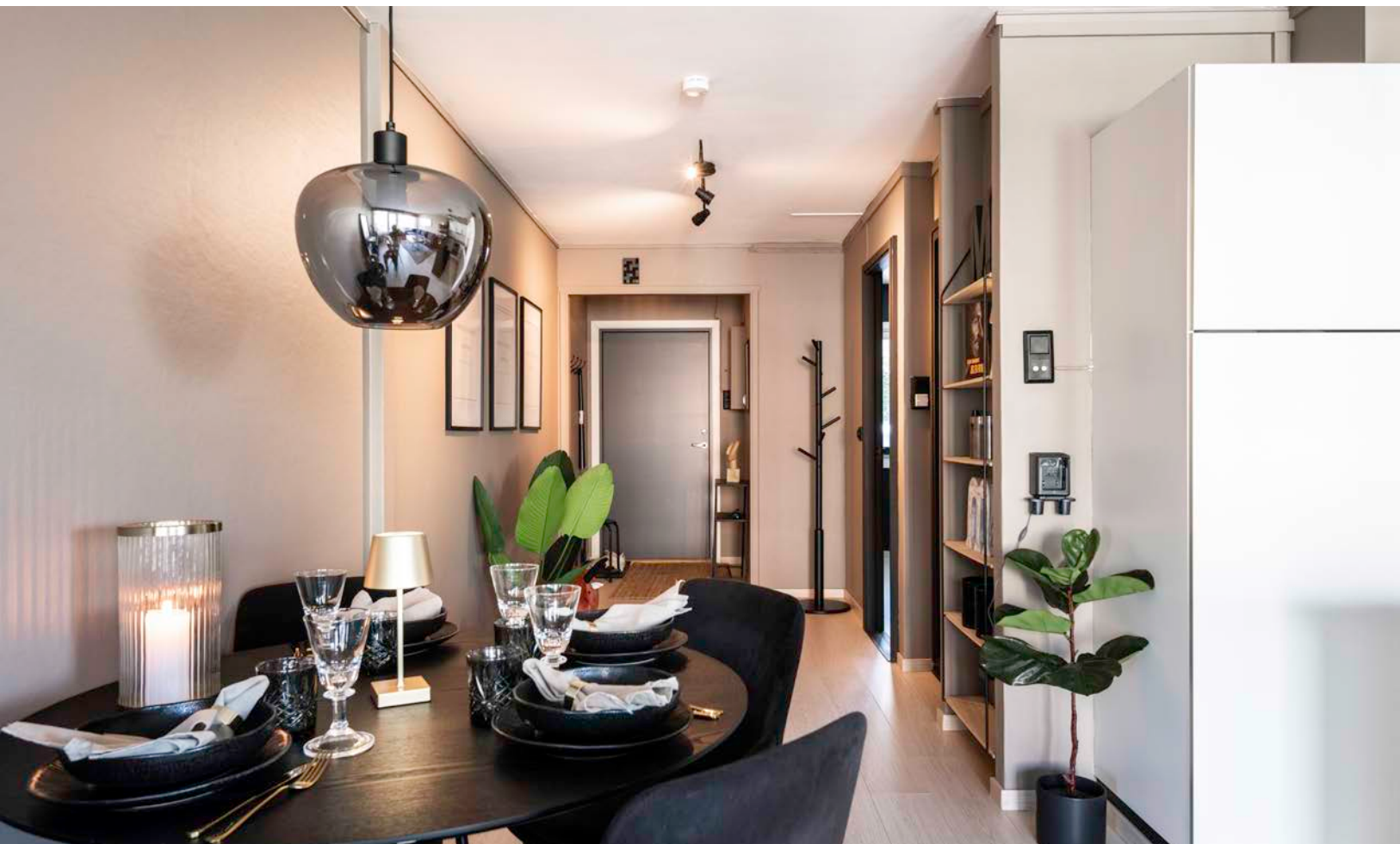


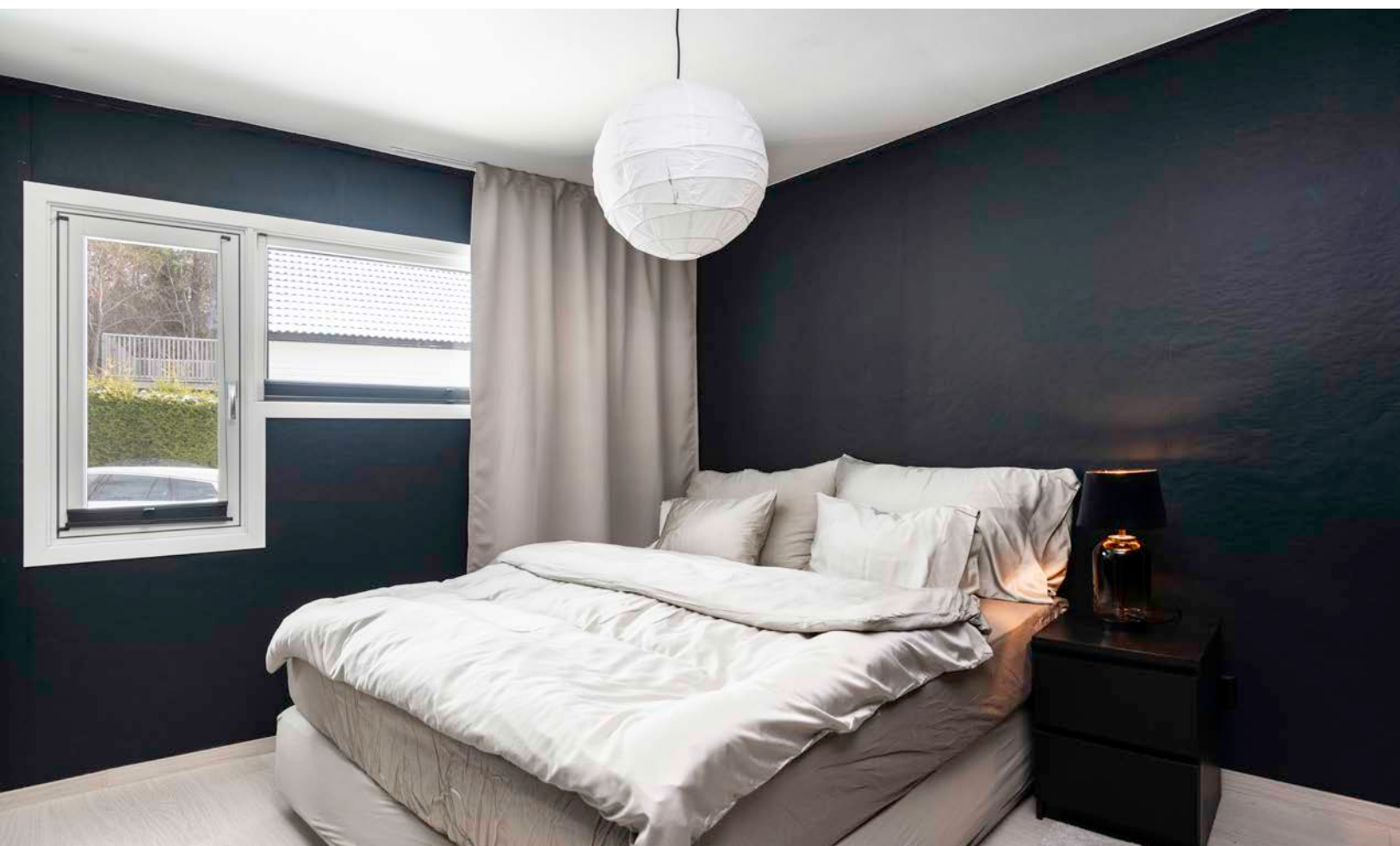






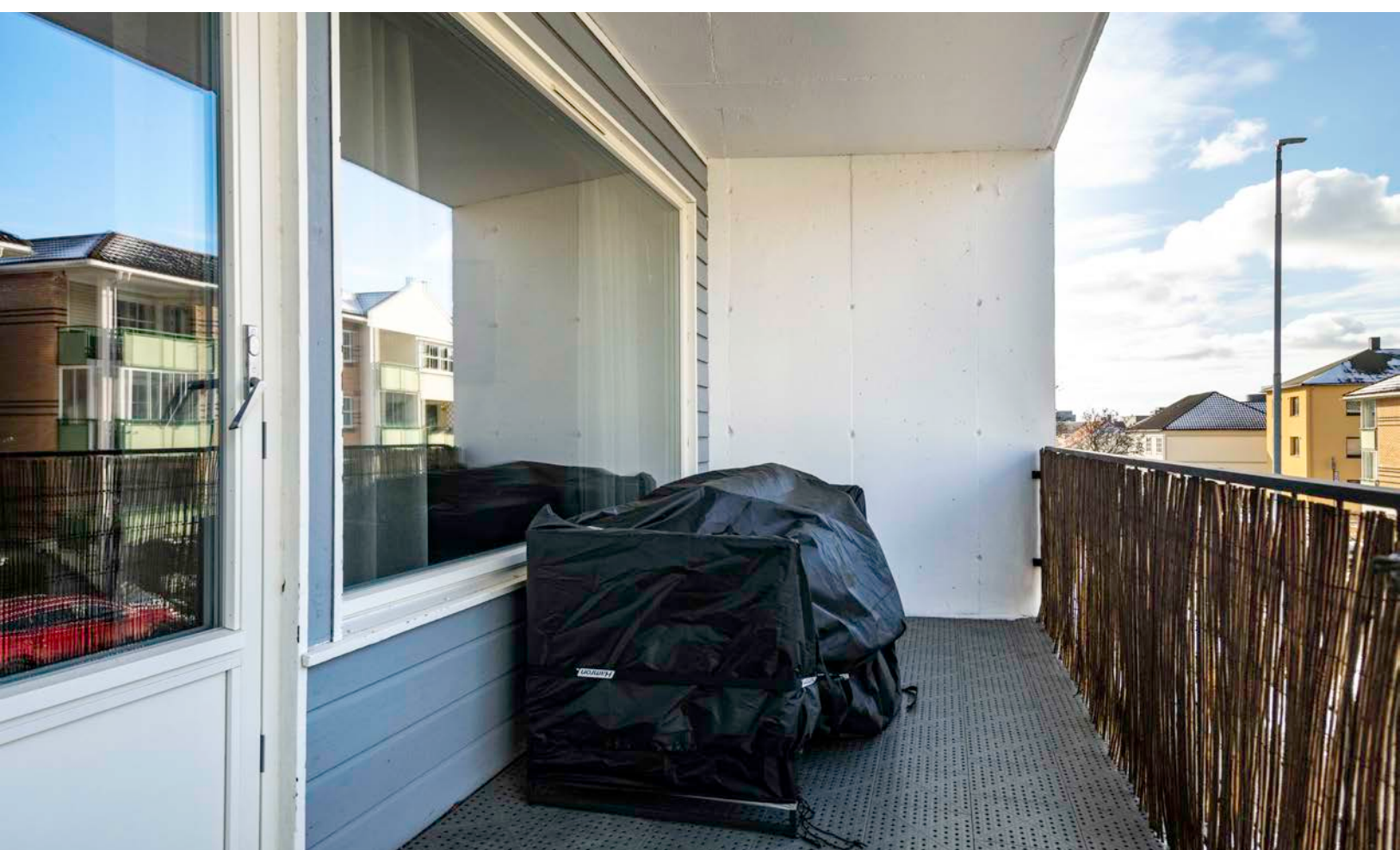














Plantegning



Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sandesundsveien 14 D , 1724 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1, bnr. 639

 Andelsnummer 203

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 13794-1931

Referansenummer: XY1488

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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. 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

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Den takserte leiligheten ligger i første etasje og har trappefri adkomst fra bakgården. Blokken ligger imidlertid i skrånende terreng, og balkongen ut fra stuen på vestsiden ligger således en etasje over bakkeplan.

Innvendig fremstår leiligheten med overflater og utstyr med en normal standard.

Se ytterligere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på vestsiden av blokken.
Bærende yttervegger og delevegger er oppført av betong.
Endeveggene er oppført av isolert bindingsverk.
Utvendige fasader består dels av malt betong, og dels med ytterkledning av trepanel som er beiset/malt.
Blokken har flatt yttertak, tekket med papp/folie.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte overflater.
Innvendige tak har malt puss/betong.
Etsjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2007 med åpen kjøkkenløsning mot stua.
Innredningen har slette folierte fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer slik som platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.
Elektrisk anlegg med 32 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	55 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	55 m²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

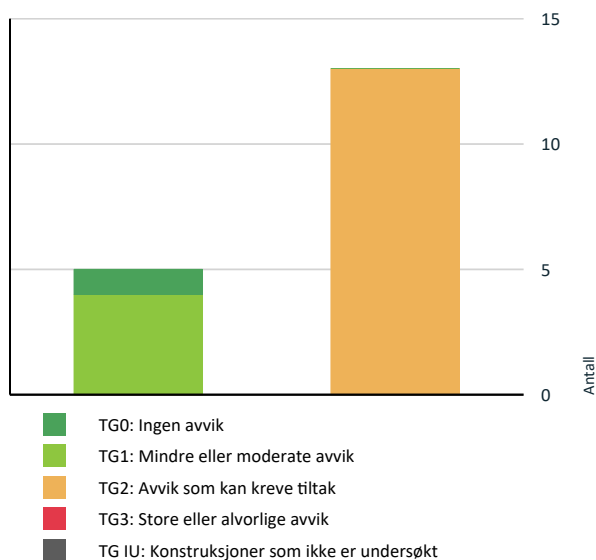
[Gå til side](#)

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 leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på vestsiden av blokken. Balkongen har gulv av betong belagt med plastfliser, og det er rekkverk av stålkonstruksjon. Blokken ligger i skrånende terreng, så balkongen ligger en etasje over bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Andre utvendige forhold

Bærende yttervegger og delevegger er oppført av betong. Endeveggene er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige fasader består dels av malt betong, og dels med ytterkledning av trepanel som er beiset/malt. Blokken har flatt yttertak, teknet med papp/folie.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malt puss/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv fremstår ikke lagt i henhold til leverandørens leggeanvisning. Det er registrert flere kortskjøter som ligger for tett på hverandre / nesten i linje, og ikke tilstrekkelig forskjøvet slik leverandør normalt krever. Gulvoverflaten er ikke helt rett og det gjør at noen skjøter i laminatgulvet slipper fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

For tett plasserte skjøter gir svakere felt i gulvet og øker risiko for bevegelser, knirk, åpne skjøter og skader i klikksystemet over tid, særlig ved punktbelastning og normal bruk.



Laminatgulv er ikke lagt etter leggeanvisning fra leverandør.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert planavvik og knirk i deler av gulvene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet skal ha blitt pusset opp av en tidligere eier i 2007. Det er ikke dokumentasjon på utførelse.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Mangler noe fugemasse i veggfliser og det er hull etter oppheng i noen av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

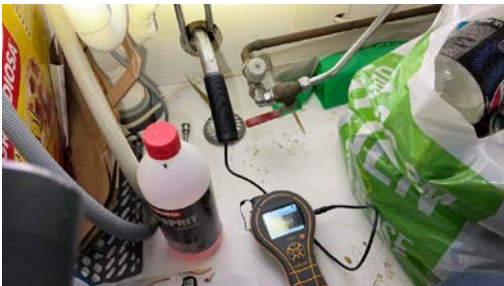
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2007 med åpen kjøkkenløsning mot stua. Innredningen har slette folierte fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer slik som platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det ble satt opp nye fliser over benkeplate i 2019 og oppvaskmaskin er ny i 2020.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 32 A hovedbryter, overspenningsvern og 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.

Ny innmat i sikringsskapet i 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

55 m²/53 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 100 000
----------------------------------	------------------

Tillegg for andel fellesformue	+	30 909
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	649 482
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi	1 500 000
--------------------------------	------------------

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	82 308
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	87 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 720 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 000 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

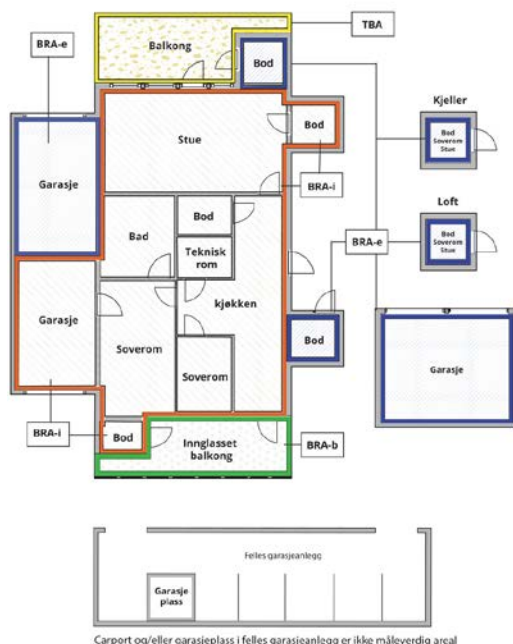
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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)		
1. etasje	53			53	8
Utvendig bod		2		2	
SUM	53	2			8
SUM BRA	55				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Sikringsskap i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Inge Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	639		0	859.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandesundsveien 14 D

Hjemmelshaver

Kulåsparken Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
991180516		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Olsen Marius Thøgersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
203	565 000	30 909 31.12.2025	649 482 05.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i umiddelbar nærhet til Sarpsborg sentrum, men likevel på utsiden av sentrumskjærnens støy. Det er gangavstand til alle sentrums fasiliteter, storbyen kjøpesenter og busstasjon. Borettslaget ligger langs Sandesundsveien, rett i utkanten av Kulåsparken med tur og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Det er felles tomt for hele borettslaget. Det er asfalterte trafikarealer og biloppstillingsplasser i bakgården, og i forkant er det gangareal belagt med støpte heller.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Eier/revirent 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/revirent, 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	08.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marius Thøgersen Olsen

Boligen

Sandesundsveien 14D
1724 SARPSBORG

3105-1/639/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Storm Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Felleskostnader vil øke på grunn av slutt på avdragsfrihet på lånet.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sandesundsveien 14D - Nabolaget Vesteng/Vingulmork - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sarpsborg bussterminal	6 min
Totalt 22 ulike linjer	
Sarpsborg stasjon	14 min
Linje RE20	
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	2 min
437 elever, 35 klasser	
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	18 min
142 elever, 8 klasser	
Lande barneskole (1-7 kl.)	19 min
438 elever, 22 klasser	
Kurland barneskole (1-7 kl.)	6 min
444 elever, 22 klasser	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
562 elever, 36 klasser	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
334 elever, 25 klasser	
St. Olav videregående skole	4 min
860 elever, 42 klasser	

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	5 min
Kople Borregård Hovedgård	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

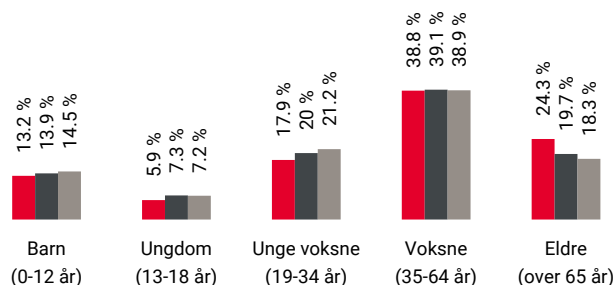
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vesteng/Vingulmork	1 503	757
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St Olavs barnehage (0-5 år)	7 min
105 barn	
Grotterødløkka (0-5 år)	7 min
63 barn	
Kulås barnehage (0-5 år)	10 min
68 barn	

Dagligvare

Meny Sarpsborg	8 min
Coop Extra St. Marie Gate	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 89/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100



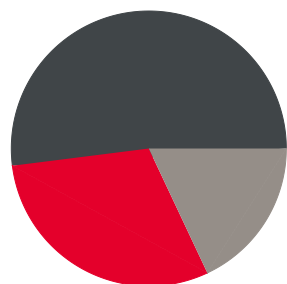
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Sandesundsveien skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.2 km	
⚽ Sarpsborghallen - flerbrukshall	4 min	🚶
Aktivitetshall	0.3 km	
🚴 SATS Sarpsborg	8 min	🚶
🚴 SKY Fitness Sarpsborg	12 min	🚶

Boligmasse



30% enebolig
52% blokk
18% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

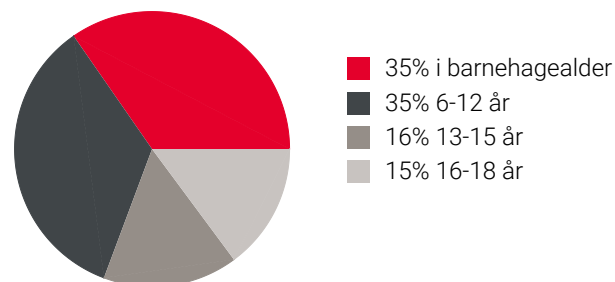
8 min



Vitusapotek Sarpsborg

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



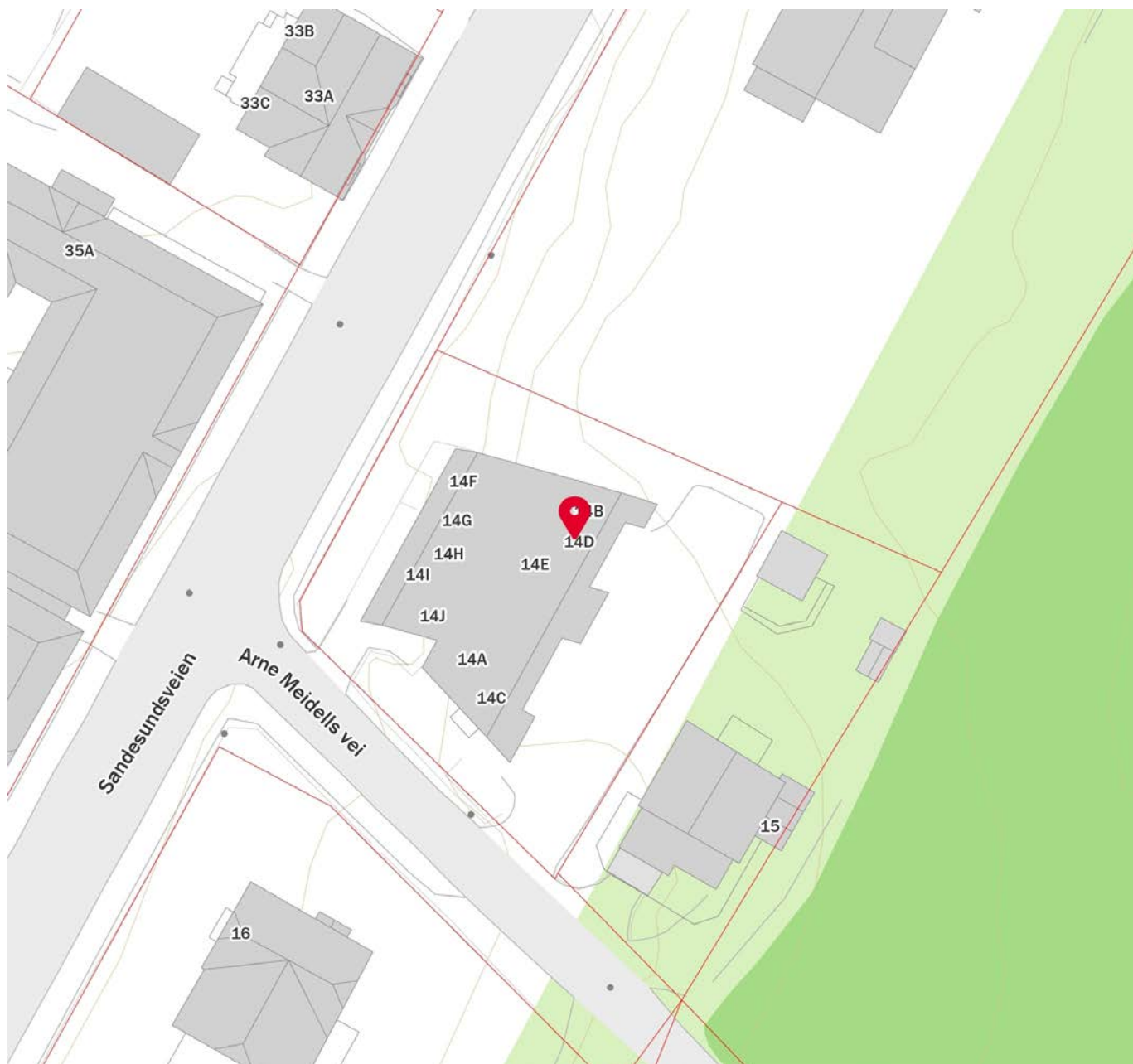
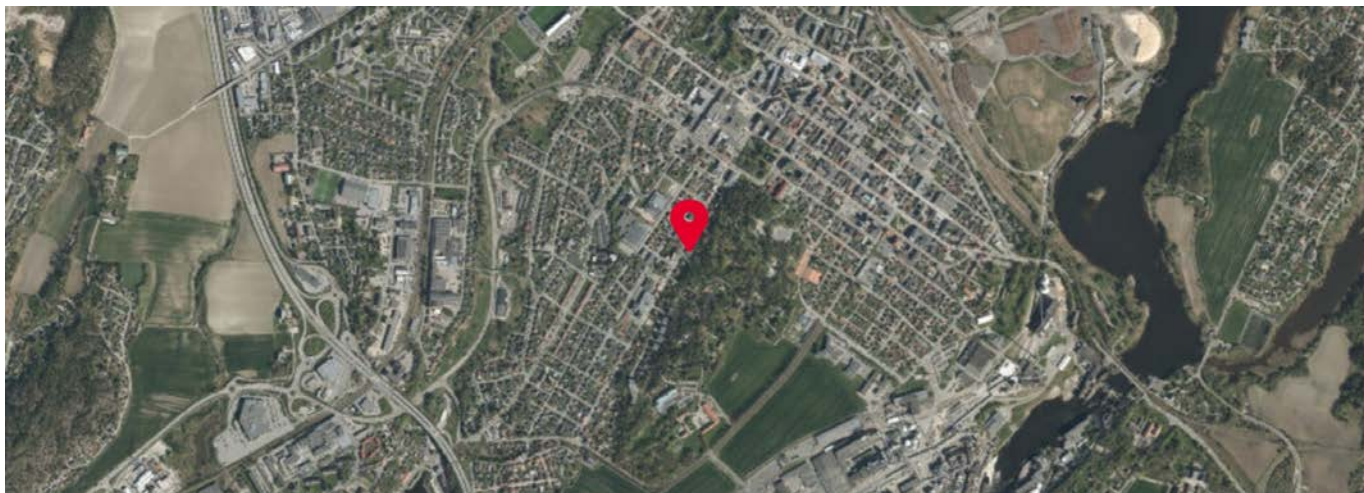
0%

47%

Vesteng/Vingulmork
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 4. februar 2026 15:58
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260007 (gjelder saksnummer 5517191)

Hei.

Siste tilsyn var 20.1.2016, og ble parkert. Sender dokument direkte fra den opprinnelige saken.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

30. januar 2026 kl. 14:38 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260007	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	30.01.2026

**Det elektriske anlegget på Sandesundsveien 14D - andelsnr. 203 i Kulåsparken
Borettslag, org.nr. 991 180 516 i Sarpsborg kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Marius Thøgersen Olsen	Sandesundsveien 14 D, 1724 Sarpsborg	20.04.1998

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

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

**For Elvia AS
tilsyn**

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 16. februar 2026 16:00
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: SV: Rekvisisjon info e-verk - 1109260007 (gjelder saksnummer 5517191)

Hei.

Det betyr at alt avvik gitt i rapporten til den saken fra 2016 er lukket, men det betyr ikke at anlegget etter 10 år er uten avvik. Spør gjerne om dette blir uklart.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

16. februar 2026 kl. 14:12 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Hei

Jeg har vært i kontakt med dagnes eier og de sier at Storm Elektro har utbedret de avvikene som var kommentert fra tilsynet i 2016.

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll



Kunde	Fra
16436 - Marius Olsen Marius Olsen Sandesundsveien 14 B 1724 SARPSBORG	Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no

Ordre/dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordrenr.: 24137 Order name: Sandesundsveien 14 B. folie... Dato: 09.01.2024 Saksbehandler: Heine Høvik	Marius Olsen Sandesundsveien 14 B 1724 SARPSBORG	

Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Visuell kontroll		
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	Ja	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	Ja	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	Ja	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	Ja	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	Ja	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	Ja	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	Ja	
Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	Ikke aktuelt	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	Ja	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	Ja	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	Ja	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	Ja	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	Ja	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Ja	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	Ja	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	Nei	
Er advarseltekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	Ja	
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	Ja	
Måling/prøving		
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	Ja	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	Ja	99 megaohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	Ja	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	Ikke aktuelt	
Er det målt gulv- og veggresistans?	Ikke aktuelt	
Er det kontrollert spenningsfall?	Ja	

Beskrivelse	Verdi		Info
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Er det foretatt polaritetskontroll?	Ikke aktuelt		
Jordfeilbrytertest for kurs:	Utført	20	Alle ok
Kortslutningsmåling for kurs nr. :	Utført	650	



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:
30.01.2024

Glenn-Ove Olsen

Samsvarserklæring
Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Kunde 16436 - Marius Olsen Marius Olsen Sandesundsveien 14 B 1724 SARPSBORG	Fra Storm Elektro Sarpsborg AS Tuneveien 27 1710 Sarpsborg Org. nr.: NO886927762MVA Telefon: 69136800 E-post: post.sarpsborg@stormelektro.no
Ordre/dato Ordrenr.: 24137 Order name: Sandesundsveien 14 B. folie... Dato: 09.01.2024 Saksbehandler: Heine Høvik	Arbeidssted Marius Olsen Sandesundsveien 14 B 1724 SARPSBORG
Kontakt	

Arbeidsbeskrivelse	
Dato	Beskrivelse
09.01.2024	Kobling av eksisterende folie. Ingen garanti på
09.01.2024	folien, da denne ikke er kjøpt og levert av storm
09.01.2024	Elektro.
09.01.2024	Utbedre koblinger i kjøkkenskap.
09.01.2024	Sikringsskap.
09.01.2024	Levering og montering av 1 stk. hovedsikring.
09.01.2024	Levering og montering av 1 stk. overspenningsvern.
09.01.2024	Levering og montering av inntil 8 stk.
09.01.2024	jordfeilautomater Levering og montering av
09.01.2024	renoveringsramme.
30.01.2024	Send kursfortegnelse

Dokumentasjon av det elektriske anlegget		
Beskrivelse	Verdi	Info
Anleggsbeskrivelse		
Gjelder for	Endring	
Type anlegg	Bolighus	
Utført i henhold til	NEK 400:2022	
Måler nr.		
Byggeår		
Senere utbedret		
Risikovurdering		
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	Ja	
Kortslutningsmåling for kurs nr. :	Utført 650	

 Montør:
 30.01.2024



Glenn-Ove Olsen



medlem av Nelfo

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget.

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

30.01.2024

Heine Hovik
Storm Elektro Sarpsborg AS
Tuneveien 27, 1710 Sarpsborg
Tlf. 69 13 68 00 Fax 69 13 68 09
post.sarpsborg@stormelektro.no

Signatur, installatør

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 05.02.26 Side 1 av 2

Kul ³ sparken Borettslag	V ³ r ref.: 425/203
Sandesundsveien 14 D	Type: Frittst ³ ende Borettslag
1724 SARPSBORG	Eiere: Marius Thngersen Olsen
Organisasjonsnr: 991 180 516	Andelsnr: 203

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 6 859

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 756
	Renter	26
	Felleskostnader - 1	3 443
Tilleggsytelser:	Get-avtale	634

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	649 482	Gjeld siste ³ rsoppg.:	653 121
Klient ajourf. l ³ n:	6 517 039,04	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	6 517 039

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12116753233, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 05.02.2026: 6 464 489

Andel av saldo: 644 246

Fjrst termin: 30.12.2022Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.09.2039)

L³ nenummer: 12124504757, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 05.02.2026: 52 550

Andel av saldo: 5 237

Fjrst termin: 30.12.2022Neste avdrag: 30.12.2027 (siste termin 30.03.2032)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Veronika Kristoffersen

Adresse: Sandesundsveien 14 F

Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 46634935

E-post: veronika.kristoffersen@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 909	Gjeld:	653 121	Andre inntekter:	1 304
		Utgifter:	36 000		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	565 000
Andelsnr: 203	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1968G³ rds/bruksnr: 1/639

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 1400

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87377867
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 05.02.26 Side 2 av 2

Kul ³ sparken Borettslag	V ³ r ref.: 425/203
Sandesundsveien 14 D	Type: Frittst ³ ende Borettslag
1724 SARPSBORG	Eiere: Marius Thngersen Olsen
Organisasjonsnr: 991 180 516	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1968	Fnrste innflytting:	01.01.1968	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	2-roms		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Fasiliteter:

NB: Denne oversikten kan v³re ufullstendig.

2022: Borettslag har vedtatt p³ ekstraordin³ r generalforsamling 01.12.2022, avdragsfrihet i 5 ³ r p³ n 12116753233 og 12124504757, og forlengelse av lrp³ tiden p³ n nenen med tilsvarende ³ r.

Annen informasjon:

Vedtekter

for Kulåsparken borettslag org nr 991 180 516

vedtatt på konstituert generalforsamling den 10.april 2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kr 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER FOR KULÅSPARKEN BORETTSLAG

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Regler for parkering, bruk av fellesområder og containere for kildesortering er å anse som en del av ordensreglene.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Herunder faller bruk av vaskemaskin og tørketrommel, oppvaskmaskin, støvsuging og festing etc. Det er viktig å huske på at soveromsvinduene i 1. og 2. etasje på borettslaget er tilknyttet felles inngangsområde på baksiden. Ta derfor hensyn til at folk kan ligge og sove når man ferdes utenfor.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, som fest eller feiring ++, skal man varsle beboere i blokka 2 dager i forveien med brev i postkassen. og det skal være stille etter 02:00.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 09:00–20:00.

Lørdag klokken 12:00–18:00.

Søndag: Stille.

Bruk av boligen og tilknyttede arealer som boder, balkonger etc.

Beboerne skal sørge for:

- Innvendig vedlikehold av leiligheten og tilknyttede arealer.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

- Sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet i de kalde årstidene, for å forhindre at rør fryser og forårsake frostskaider.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Kontainere for restavfall og papir er beregnet for samtlige beboere og det må derfor tas hensyn til dette ved inn- og utflytting eller opprydding. Hvis andelseier har mye avfall som skal vekk, er det andelseiers eget ansvar å sørge for bort kjøring av dette og ikke fylle opp kontainerne. En tømmekalender for kontainerne er tildelt hver enkelt beboer. Annet avfall skal medbringes til steder der det kan innleveres eller kastes – for eksempel elektrisk avfall, metall, glass etc. **Det er også viktig å presse pappen** slik at vi får plass til mer papp i kontainerne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Felles Dører skal alltid være låst, og lyset slukket på loft og i kjeller.

Parkering

Borettslaget har tildelt bestemte parkeringsplasser for hver andelseier som skal benyttes deretter. Alle har fått informasjon om hvor dems parkeringsplass er. Besøkende kan låne andelseiers plass dersom denne ikke benyttes av andelseier selv. Ellers må besøkende parkere i gaten.

Om noen har tatt plassen din, kan du ikke parkere hos noen andre, det er viktig å finne ut av hvem som har tatt plassen og om du ikke finner det ut selv, kontakter du styret. Alle som får gjester er forpliktet å passe på at de har parkert riktig.

Dyrehold

Det skal sendes skriftlig søknad til styret om tillatelse for dyrehold.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Skader av dyret dekkes av eieren. Støynivået til dyr er viktig, og er eierens ansvar. Spesielt ved hund og andre høylytte dyr. Man kan heller ikke la hunden stå ute i bånd uten tilsyn.

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

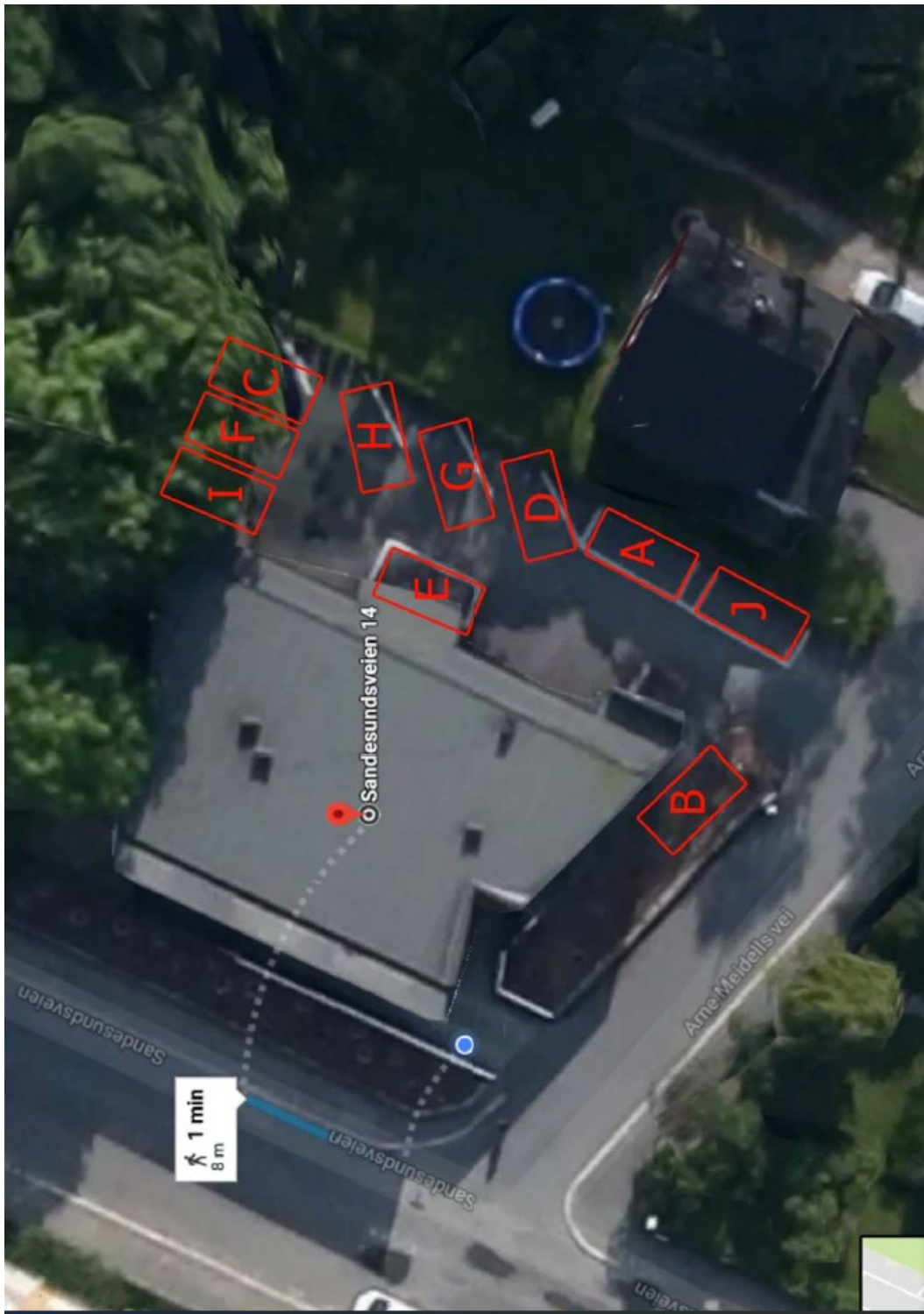
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Det er viktig å bytte batteriene i brannvarsler 1 gang i året, og der også viktig å snu brannapparatet opp og ned 1 gang i året, foreslås å gjøre samtidig så det ikke glemmes.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Kulåsparken Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 23.04.2025 kl. 19:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra andelseier:

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

14.04.2025

Hilsen styret i Kulåsparken Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i frittstående borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier:

Andelseier John Olav Njå ønsker å se på muligheten til å utbedre parkeringsplassen sin.

Styret har etterspurt plan for gjennomføring av eventuelt tiltak. Styrets innstilling er at det ikke er nødvendig med utbedring av parkeringsplassen.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å behandle saken når det foreligger dokumentasjon. Kostnaden ved tiltaket bekostes av andelseier.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Veronika Kristoffersen
Styremedlem, Ina M. Thorsby
Styremedlem, Runar Engebretsen
Varamedlem, Thor G. Ryen
Varamedlem, Theo Reis Halvorsen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Runar Engebretsen er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Theo Reis Halvorsen og Thor G. Ryen er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Kulåsparken Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Kulåsparken Borettslag for 2024

Kulåsparken Borettslag, org.nr. 991180516 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Kulåsparken Borettslag er et frittstående borettslag og består av 10 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Veronika Kristoffersen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ina M. Thorsby, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Runar Engebretsen, Valgt fra 04.05.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Thor G. Ryen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Theo Reis Halvorsen, Valgt fra 24.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Oppgradert soveromsvinduer og inngangsdører til alle enheter.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Utført arbeidet som var planlagt for soveromsvinduer og inngangsdører, gjennomført dugnad i august.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vi har blitt gjort oppmerksomme på at naboen på andre siden av hekken har tatt til seg areal fra vår tomt ved å sette opp gjerdet mellom seg og oss på enden av hekken (på F sin parkeringsplass).

Det er i tillegg flere som er enige om misnøye rundt hvordan parkeringsplassene er merket opp, så styret er i dialog om hvordan dette kan løses slik at det blir enklere for samtlige å parkere, spesielt om vinteren. Styret planlegger å måle opp plassen og diskutere muligheter i et kommende møte, dato for møtet er foreløpig ikke satt.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

Resultatregnskap for Kul³ sparken Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innnevde felleskostnader		359 304	317 136	359 300	370 000
Innnevde kostnader finans		368 592	287 628	368 600	371 400
Innnevde andre kostnader		66 960	55 200	67 000	70 000
Sum inntekter		794 856	659 964	794 900	811 400
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	30 000	21 000	21 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 230	2 961	3 000	5 700
Revisjonshonorar	3	3 625	3 500	3 900	4 000
Forretningsfjrerhonorar		48 819	46 278	49 100	50 500
Drift og vedlikehold	4	400 536	448 633	40 000	30 000
TV/bredb ³ nd		65 995	62 794	67 000	70 000
Forsikringer		35 950	32 879	36 800	42 000
Kommunale avgifter		83 949	140 139	167 000	138 000
Eiendomsskatt		23 374	23 374	24 100	24 100
Kostnader strjm, energi		0	1 000	0	0
Andre driftskostnader	5	8 093	6 989	14 400	9 700
Sum kostnader		704 570	789 547	426 300	404 000
Driftsresultat		90 286	-129 583	368 600	407 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 525	3 281	0	0
Renteinntekter		18 953	25 907	0	0
Rentekostnader		370 972	304 735	368 600	371 400
Sum finansielle poster		-348 494	-275 547	-368 600	-371 400
Resultat		-258 208	-405 130	0	36 000
Disponering av ³ rsresultat					
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital		-258 208	-405 130	0	0

Balanse for Kul³sparken Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	13 846 000	13 846 000
Sum anleggsmidler		13 846 000	13 846 000
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	7	74 928	32 998
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		167 197	427 153
Konto for skattetrekk-bundne midler		0	0
Sum omløpsmidler		242 125	460 151
SUM EIENDELER		14 088 125	14 306 151

Balanse for Kul³ sparken Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital		3 309 984	3 568 193
Sum egenkapital	8	3 364 984	3 623 193
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	6 517 039	6 517 039
Borettsinnskudd	10	4 163 000	4 163 000
Sum langsiktig gjeld		10 680 039	10 680 039
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 072	0
P ³ Injpte renter		2 030	2 919
Sum kortsiktig gjeld		43 102	2 919
Sum gjeld		10 723 141	10 682 958
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 088 125	14 306 151

Kul³ sparken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Veronika Kristoffersen
Styreleder

Ina M. Thorsby
Styremedlem

Runar Engebretsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	457 232	862 361
Endring disponible midler		
i retts resultat	-258 208	-405 130
i retts endring av disponible midler	-258 208	-405 130
Disponible midler	199 023	457 232
Omløpsmidler	242 125	460 151
Kortsiktig gjeld	-43 102	-2 919
Disponible midler	199 023	457 232

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	389 338	445 073
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	1 198	3 560
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	400 536	448 633

Borettslaget har byttet ut vinduer og dører. Vindustrevirke er fjernet og det har blitt kjøpt inn dekkbark.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6550 Driftsmateriell	0	799
6860 Kurs og konferanser	500	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	475	471
7710 Generalforsamling ³ rsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	3 282	3 094
7771 Diverse purregebyr og renter	-93	0
7790 Andre driftskostnader	1 304	0
Sum	8 093	6 989

Konto 7790: Innkjøp av avfallsekker og servering dugnad.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2009 13 846 000

Bokført verdi 31.12 13 846 000

Tomt gnr.1 bnr 639 er eiet. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	74 928	32 998
Sum	74 928	32 998

Note 8 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	3 623 193	4 028 322
i rets resultat	-258 208	-405 130
Egenkapital 31.12.	3 364 984	3 623 193

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12124504757	12116753233
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2012	2009
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2032	30.09.2039
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	150 000	9 683 000
L ³ nesaldo 01.01:	52 550	6 464 489
Avdrag i perioden:	0	0
L ³ nesaldo 31.12:	52 550	6 464 489

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 060 037	1 060 037
	1	888 412	888 412
	6	649 483	3 896 898
	2	335 847	671 694

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2009 kr 4 163 000.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Resultat og balanse med noter for Kulåsparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kulåsparken Borettslag

Styreleder	Veronika Kristoffersen (sign.)	29.03.2025
Styremedlem	Ina M. Thorsby (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Runar Engebretsen (sign.)	11.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kulåsparken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kulåsparken Borettslag som viser et underskudd på kr 258 208. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 29. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kulåsparken Borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 7

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 7

I tillegg møtte:

Medeier/andre:

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

John-Olav Njø og Ina M. Thorsby

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier:

Andelseier John Olav Njå ønsker å se på muligheten til å utbedre parkeringsplassen sin.

Styret har etterspurt plan for gjennomføring av eventuelt tiltak. Styrets innstilling er at det ikke er nødvendig med utbedring av parkeringsplassen.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å behandle saken når det foreligger dokumentasjon. Kostnaden ved tiltaket bekostes av andelseier.

Vedtak:

Som styrets forslag til vedtak.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Styreleder bevilges kr. 20 000,- i honorar. Styremedlemmene bevilges kr. 4 000,- hver i honorar. Varamedlem Ryen bevilges kr. 4 000,- i honorar samt kr. 2 000,- til Theo Reis Halvorsen i honorar.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Runar Engebretsen er på valg.

Vedtak:

Runar Engebretsen ble valgt

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Theo Reis Halvorsen og Thor G. Ryen er på valg.

Vedtak:

Theo Reis Halvorsen og Thor G. Ryen ble valgt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Theo Reis Halvorsen og Sebastian Ryen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 23.04.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

John-Olav Njå, protokollvitne (sign.)

Ina M. Thorsby, protokollvitne (sign.)

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandesundsveien 14D	H0101	1/639	53	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN MARIUS THØGERSEN 200498*****	Eiendomsrett 1/1	Sandesundsveien 14D 1724	Bosatt

Vegadresse: Sandesundsveien 14 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	110 Vingulmork	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	376973		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1973

1: Bygning 376973: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.12.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	534
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	534
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	10

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1973	15.12.1973

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	187	0	187	0	0	0
H01	4	187	0	187	0	0	0
U01	2	160	0	160	0	0	0

Borettslag

Navn	KULÅSPARKEN BORETTSLAG	Org.nr	991180516
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	10

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/639	859.2	

Eiendom	3105 1/639		
Utskriftsdato	04.02.2026	Antall datasett	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

4 Berørte datasett

- ❗ Kommunedelplan
- ❗ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse - Nåværende	
Sentrumsformål - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	
Park - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	
Veg - Nåværende	
KpFareSone	Rasfare
KpAngittHensynSone	Landskap
	Bevaring kulturmiljø
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1110) Boligbebyggelse
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_09
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Lav bebyggelse
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	H550_1

AngittHensynsone

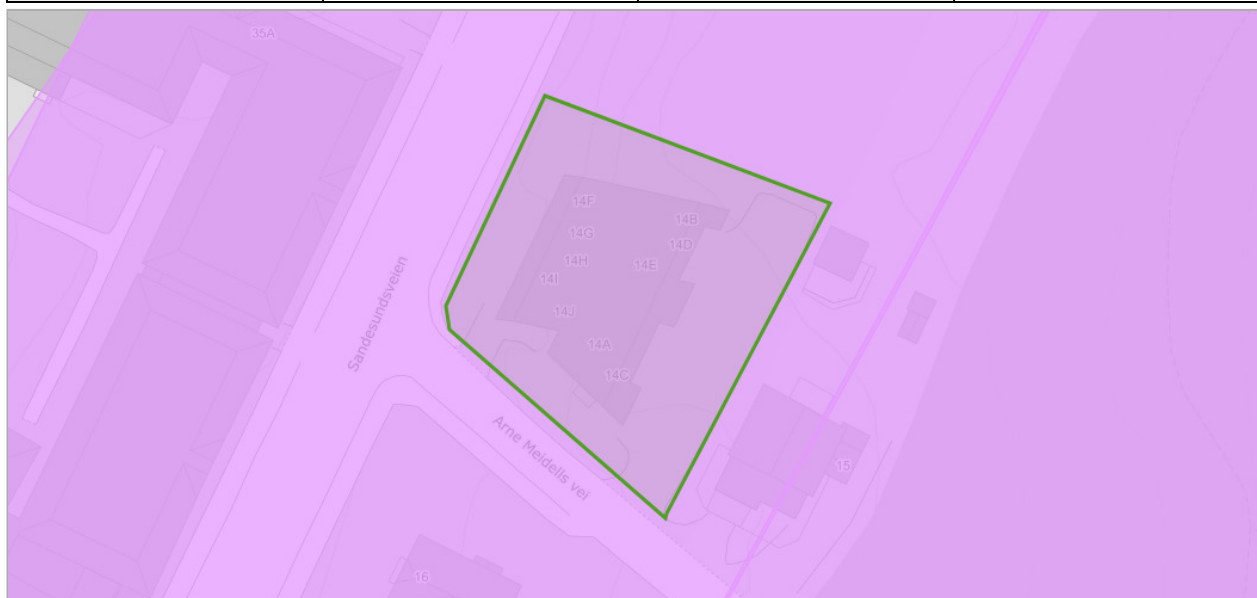
Angittthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_09
(550) Hensyn landskap	H550_01

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert freda kulturmiljø, verdensarv eller nasjonale interesser i by. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

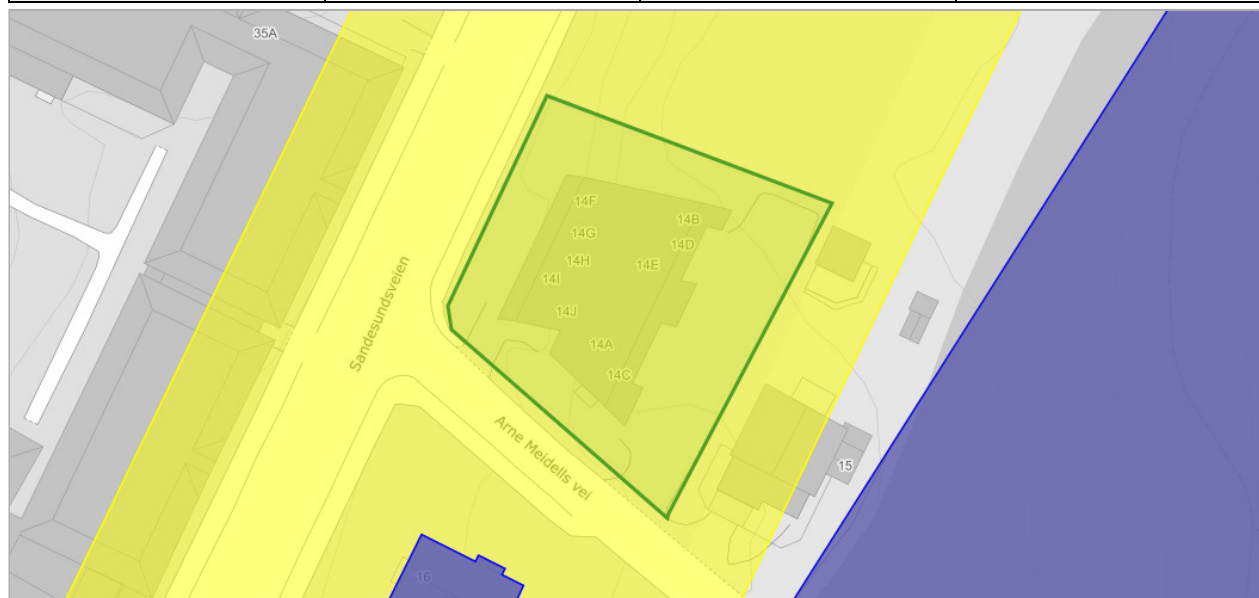
Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Sarpsborg Aksene og bysentrum	-	M-KULA
Sarpsfossen, Borregaard og Hafslund	-	M-KULA

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	03.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

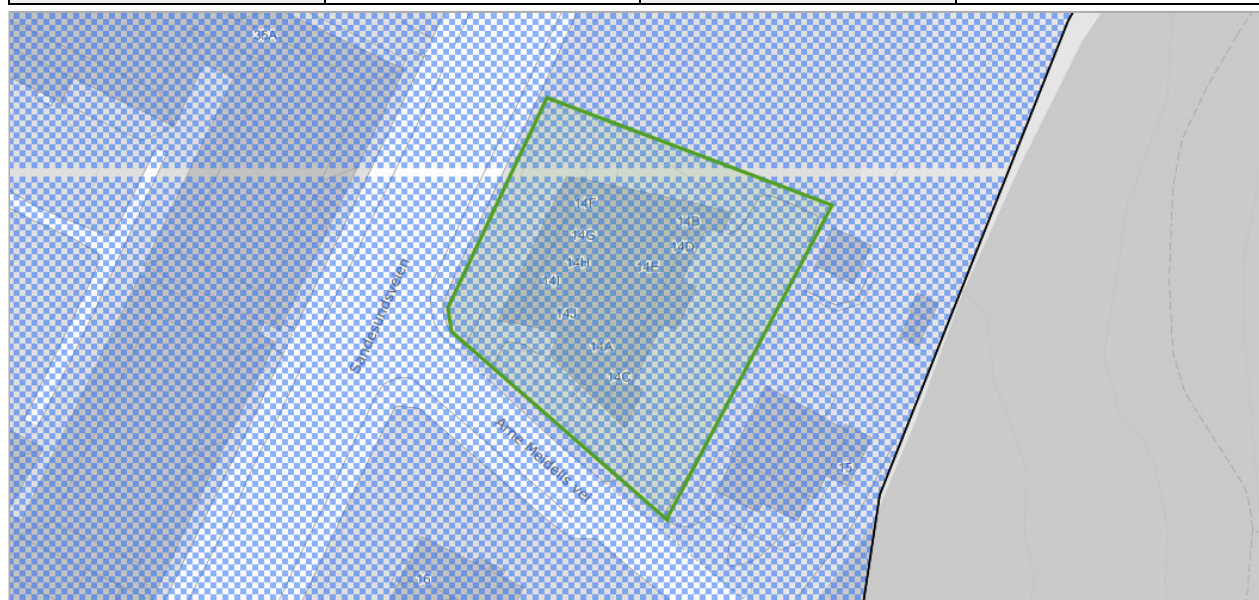
Lokaliteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Sandesundsveien	3105	303887	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/303887)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

 Stor
 Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	639	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandesundsveien 14D, 1724 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 859 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_09
	Delareal 859 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_09 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 859 m ² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare

Delareal	859 m ²
KPAngittHensyn	Hensyn landskap
KPHensynsonenavn	H550_01
Delareal	859 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal	859 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Lav bebyggelse
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	859 m ²
BestemmelseOmrådenavn	H550_1
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Undervisning
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Parkering

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og an
-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensynsgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde



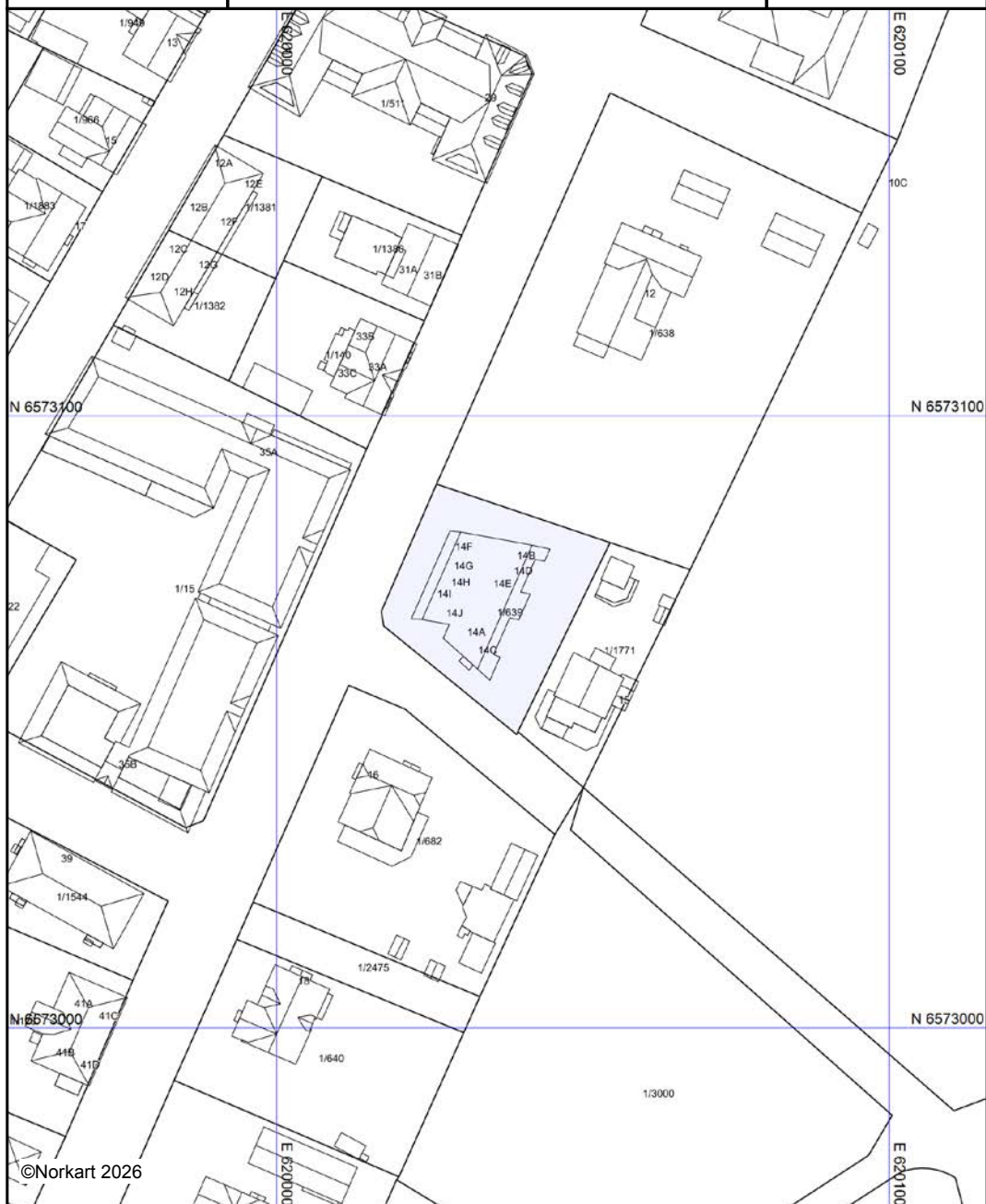
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/639
Adresse: Sandesundsveien 14D
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnförklaring

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Telefon 52 040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr.

370/72

Dato for besikt

12/12 1973

Arbeidssted:

Sannesundsveien 14

Bygningens art:

Boligbygg

Byggherre:

Ark. Aksel Fronth

Byggemelder:

- " -

Ansvarshavende:

Bygm. Gunnar Utne

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overensstemmende med
approbasjon av 1 / 2 19 73 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 14 / 12 19 73

Odd Rugeheim



Østfold Eiendomsforvaltning AS
Postboks 73
1720 GREÅKER

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
07/00113-12 /dgh/L42

Dato:
07.08.2008

**Ferdigattest - Gnr 1 bnr 639 - Sandesundsveien 14 - Østfold
Eiendomsforvaltning AS**

Tiltaket gjelder bruksendring og ombygging av eksisterende bygnings underetasje til to stk leiligheter, samt oppdeling av en boenheter over to etasjer til to stk boenheter á 28 m².

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæring(er) med mer mottatt 24.07.2008.

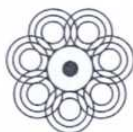
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dag Hamre
saksbehandler

Saksbehandler: Dag Hamre, Seksjon byutvikling



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	1	639				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Sandesundsveien 14				1724	Sarpsborg

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
INGEN, arbeidene er fullført.		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

Østfold Eiendomsforvaltning AS

Dato

10. juli 2008

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Lars Kristiansen

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Byggesaksnr.
(89) 11 812
17.12.89

Ferdigmelding

Anm.nr. I 8905612

Dato for besikt

Arbeidssted: Sandesundvn.14

Bygningens art: Fasadeendring

Byggherre: Fronth's Arkitektkontor A/S

Byggemelder:

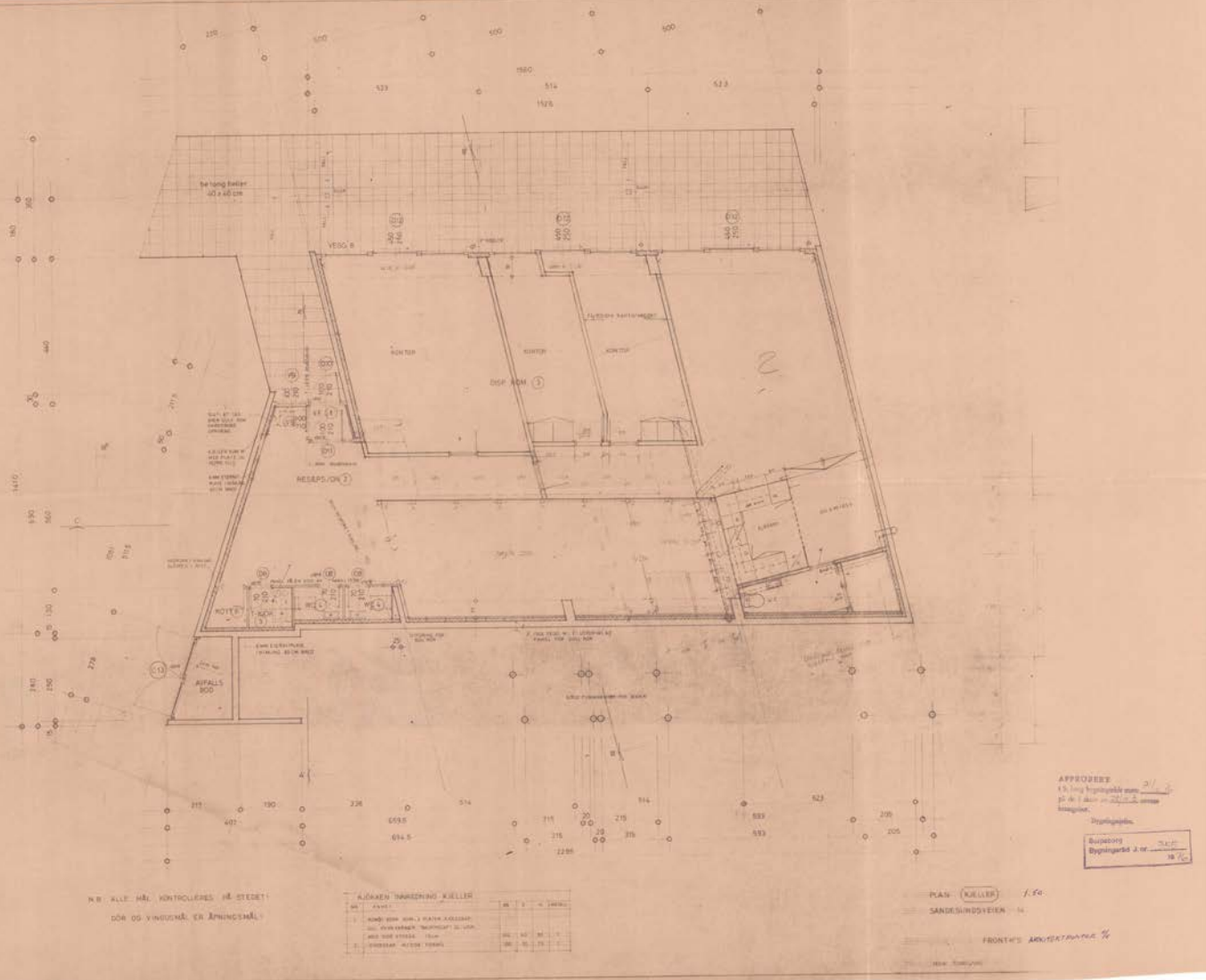
Ansvarshavende:

Det anmeldte arbeide er utført.

Det påtales at arbeidet var påbegynt før søknad forelå/ble behandlet.

Sarpsborg, den 06 / 12 19 89

Bygningskontrollør



1100

APP: 1000000
i Sh: 4000000
pl: 1000000
Belgische
Lynx gouden

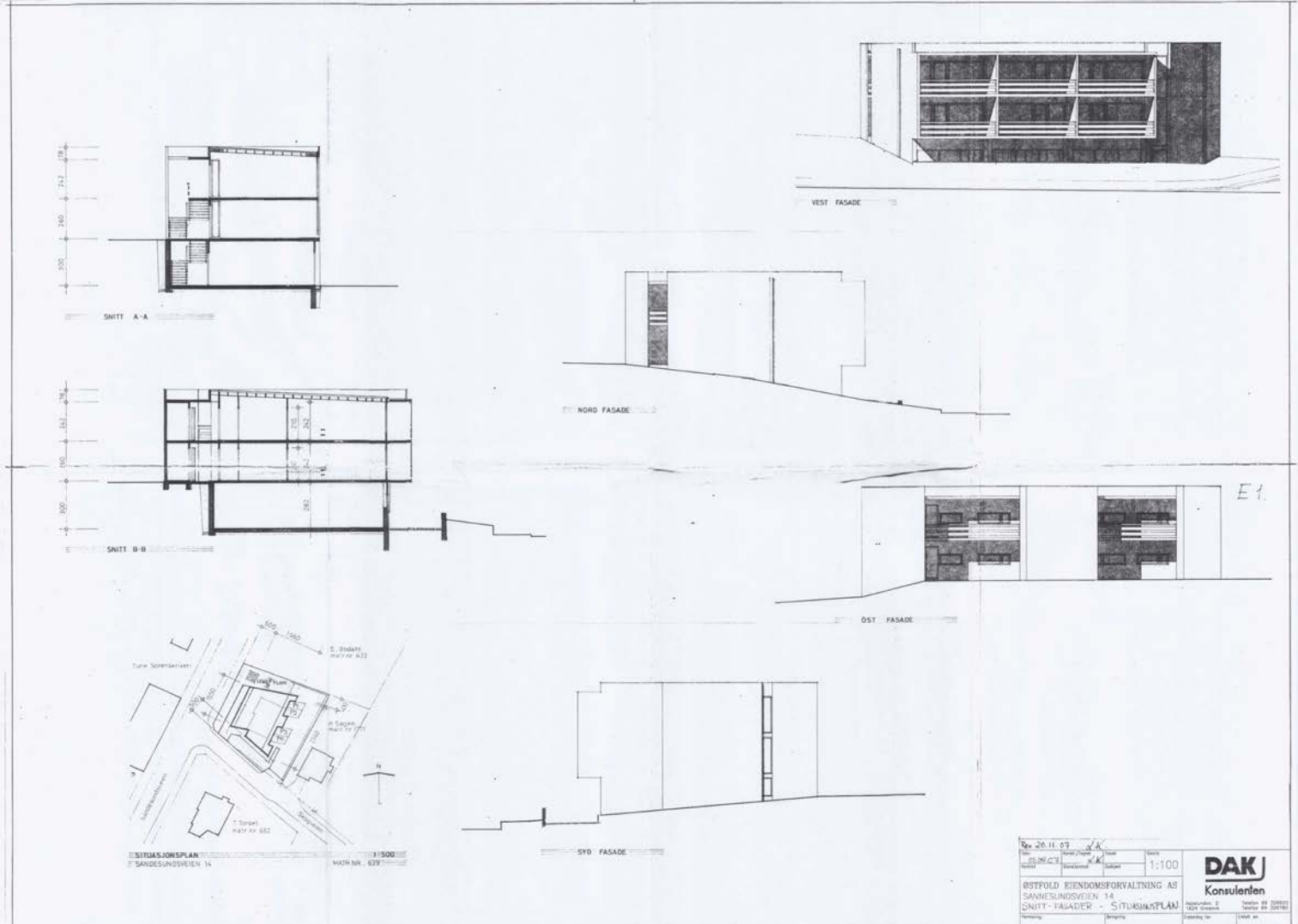
Exemplar
Bibliotek A. N. 172

PLAN KJELLER 1 + 2 ETG. 1:100

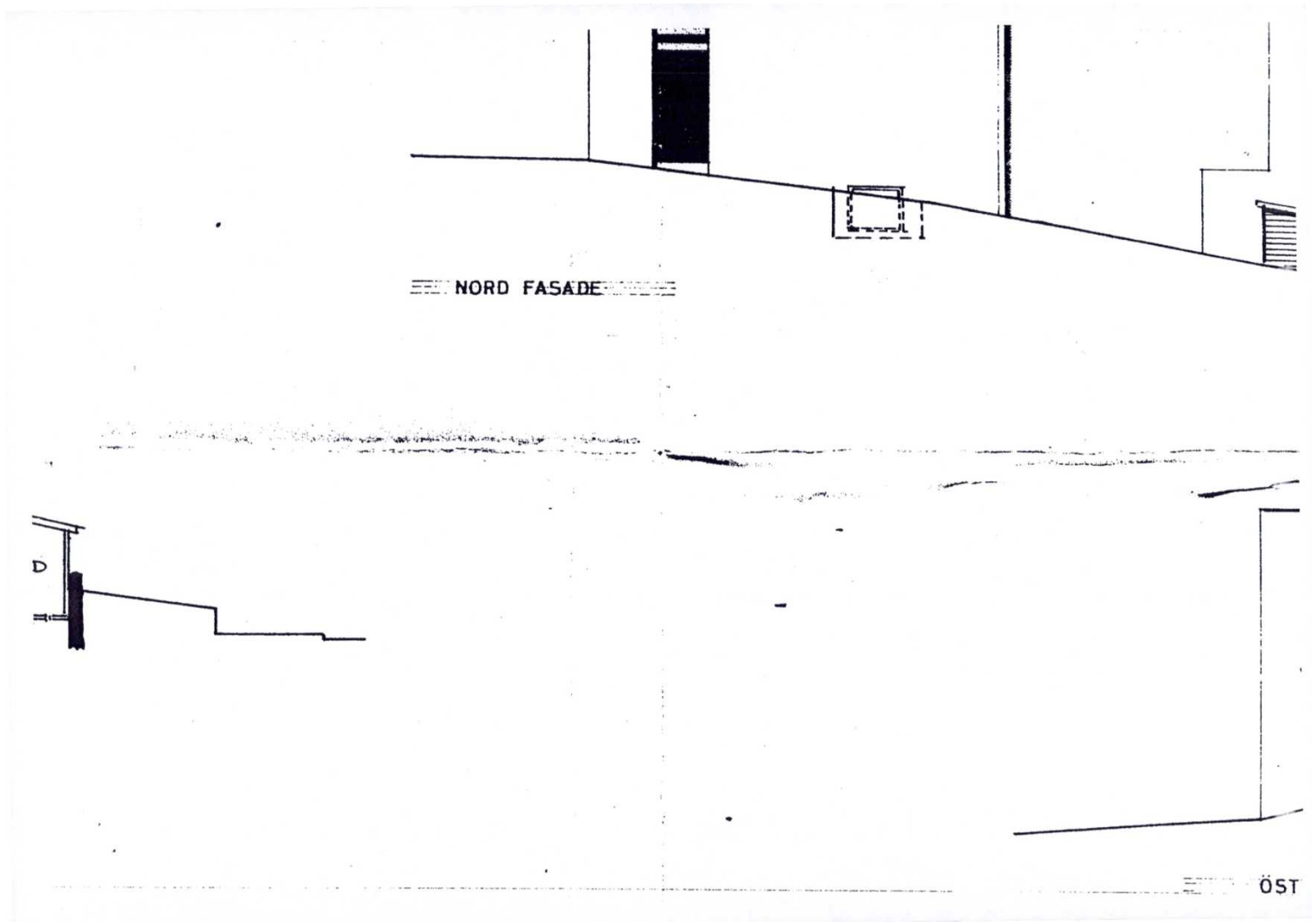
SANDSUNDSEIEN 14 SARPESBORG

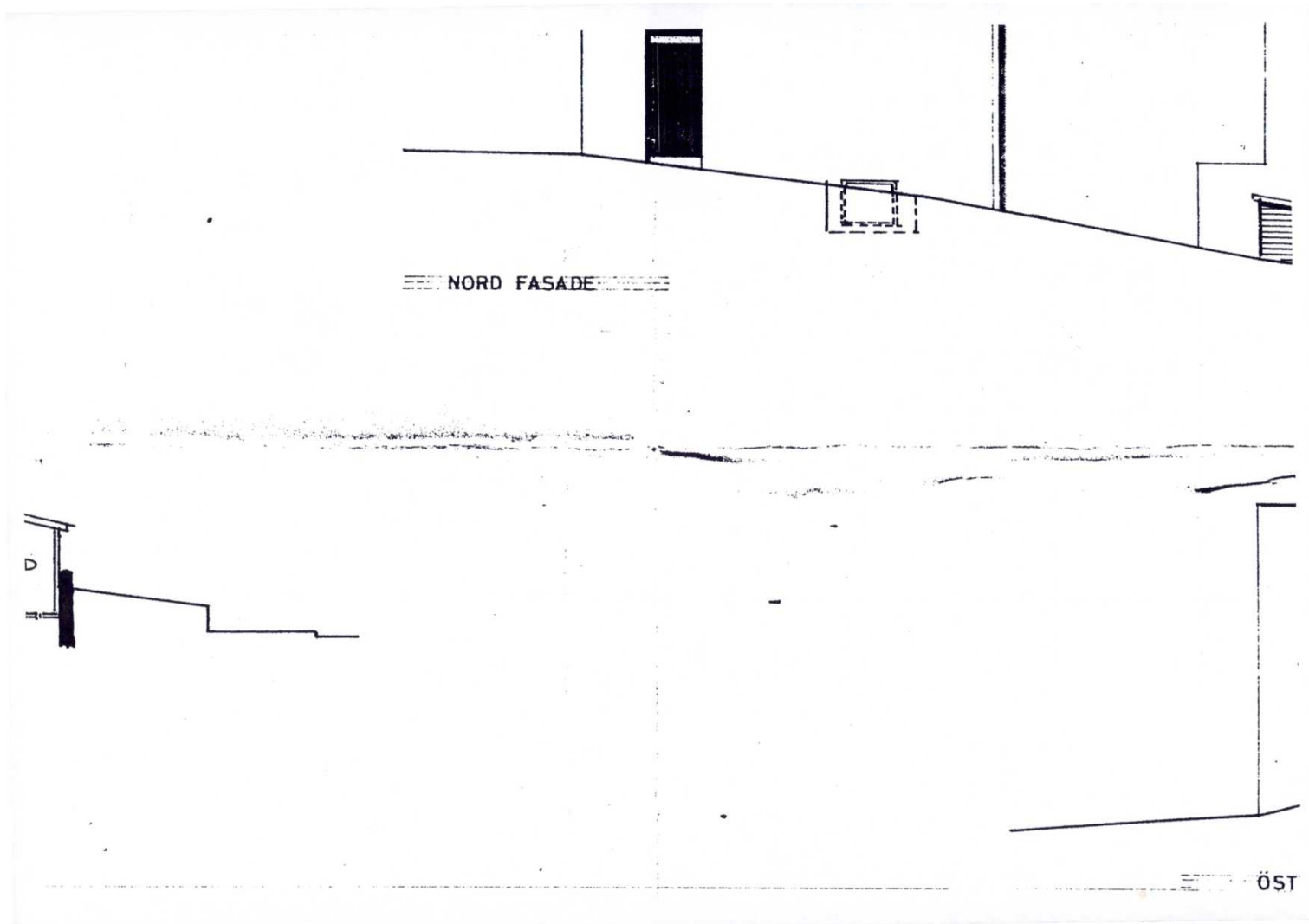
FRONTH'S ARCHITECTURE & INTERIOR DESIGN

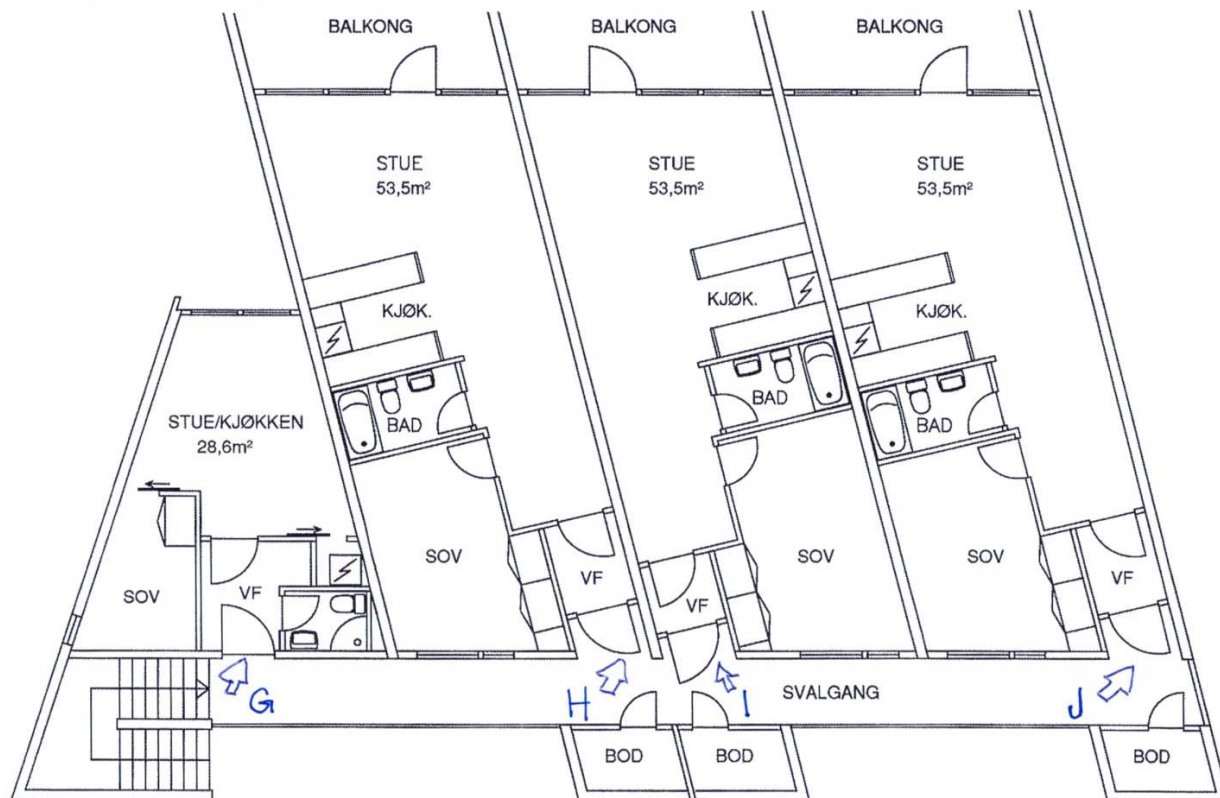
TELEPHONE: 212-691-1000



20.11.03		1:100	
PROJEKT	UTFØRTE	UTFØRTE	UTFØRTE
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTING AS		SANNESUNGSVEIEN 14	
SNITT - FASADER - SITUASJONSPLAN		SITUASJONSPLAN	
Utarbejdet af	DAK Konsulenter	Udført af	DAK Konsulenter
Godkendt af		Udført af	



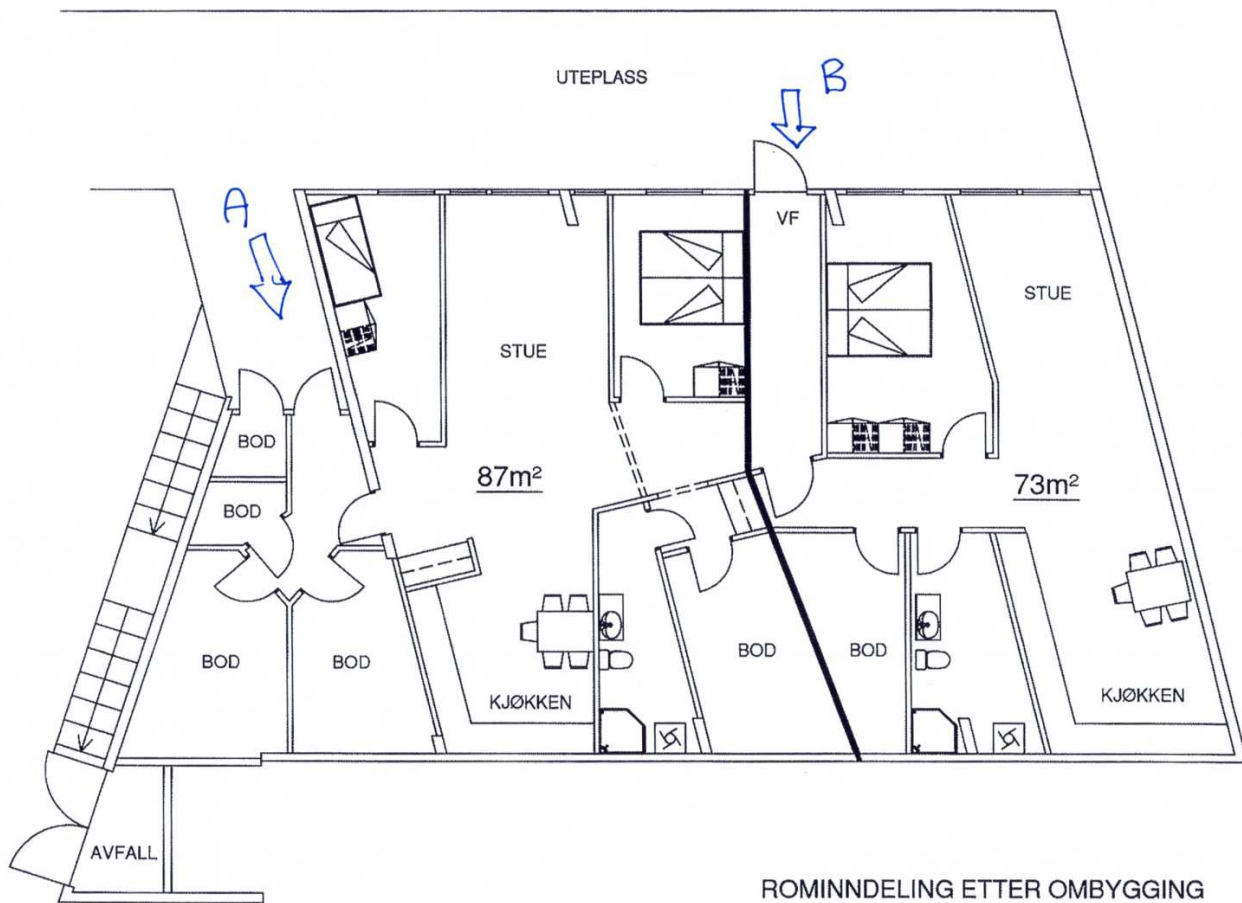




A	29.10.07	J.G.	DIVERSE ENDRINGER	
REV.	DATO	SIGN.	KOMMENTAR	
Dato	Konstr./Tegnet		Tracet	Skala
05.05.99	SKB			1:100



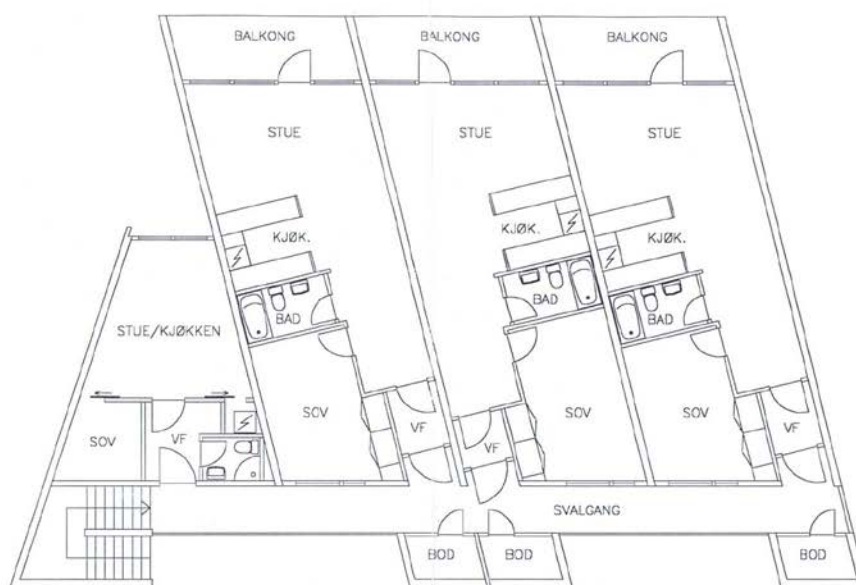
A	29.10.07	J.G.	DIVERSE ENDRINGER
REV.	DATO	SIGN.	KOMMENTAR
Dato	05.05.99	Konstr./Tegnet SKB	Tracet Skala 1:100



ROMINDELING ETTER OMBYGGING

A	29.10.07	J.G.	DIVERSE ENDRINGER
REV.	DATO	SIGN.	KOMMENTAR
Dato	05.05.99	Konstr./Tegnet SKB	Tracet
			Skala 1:100

E3 1)



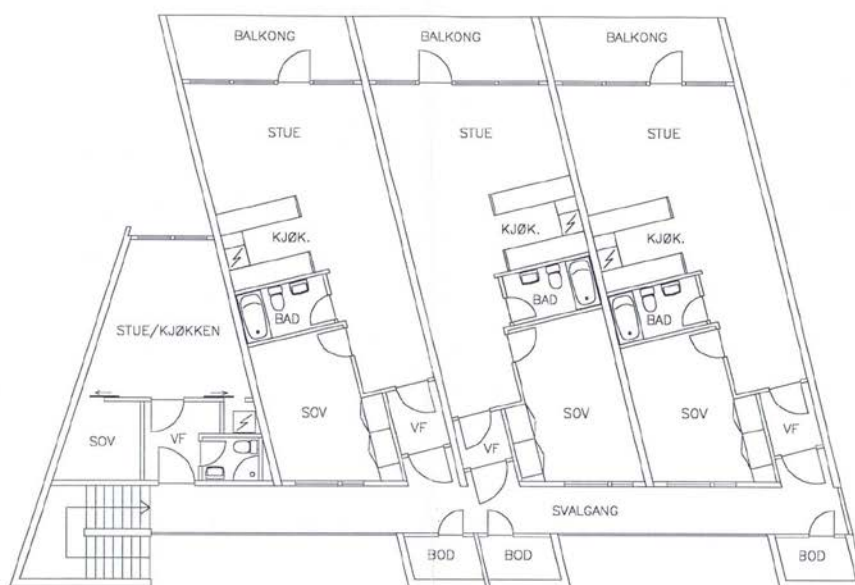
Dagens rominndeling.

Data	Konstr./Tegnet	Tracé	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stadskontroll	Godkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN 2. ETASJE			
Henvissning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAKJ
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780

E3 2)



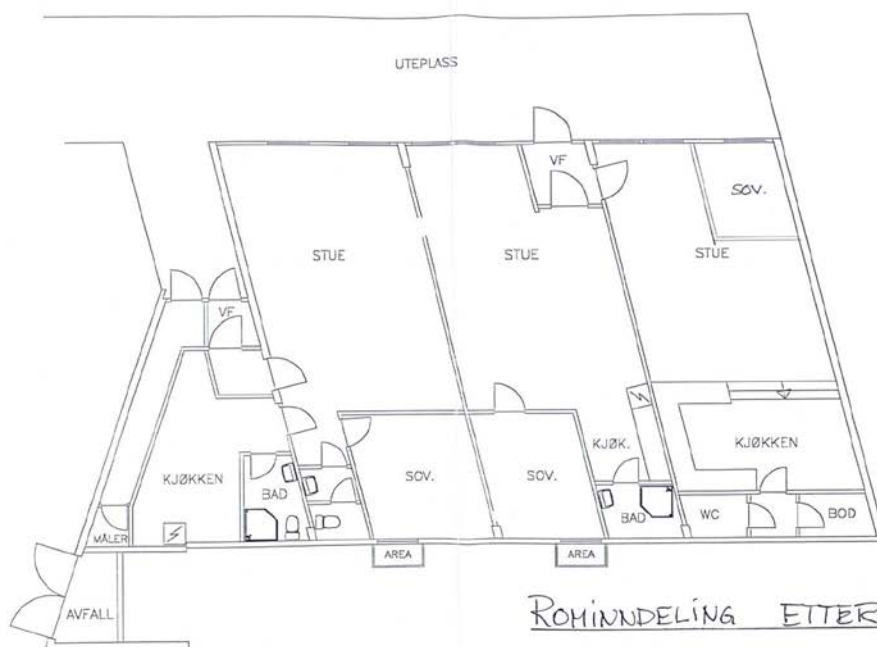
Dagens ROMINDELING

Dato	Konstr./Tegnet	Tracé	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godekjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN 2. ETASJE			
Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAK
Konsulenter

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329520
Telefax 69 329780

E3 8)



ROMINDELING ETTER OMBYGGING

Dato 05.05.99	Konstr./Tegnet SKB	Tracert	Skala 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Gedikjant	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS SANNESUNDSVEIEN 14 PLAN UNDERETASJE			
Henviising:	Beregning:	Erstatning for:	Erstelt av:

DAK
Konsulentten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780

E3 6)



DAGENS ROMINNDDELING

Dato	05.05.99	Konstr./Tegnet	SKB	Tracert	Skala
Kontroll		Stand.kontroll		Godkjent	1:100
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS					
SANNESUNDSVEIEN 14					
PLAN UNDERETASJE					
Henvissning:	Beregning:		Erstatning for:		Erstatt av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik

Telefon 69 329920
Telefax 69 329780

E3 7)

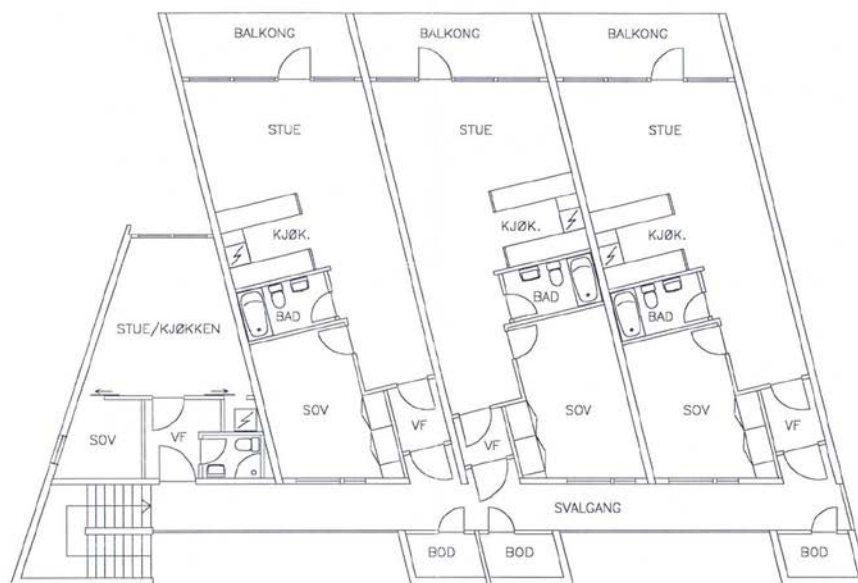


ROMINDELING ETTER OMBYGGING

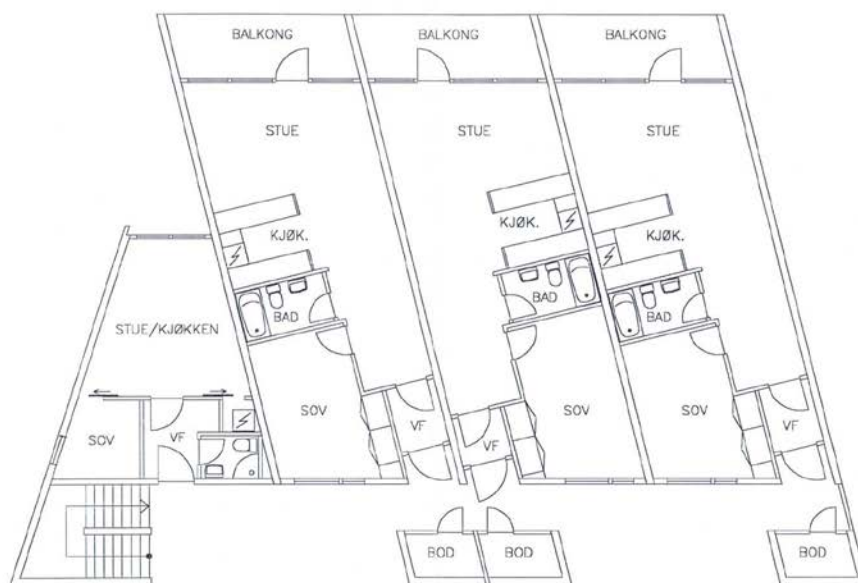
Data	Konstr./Tegnet	Tracert	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Gedkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN UNDERETASJE			
Henvi.sling:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780



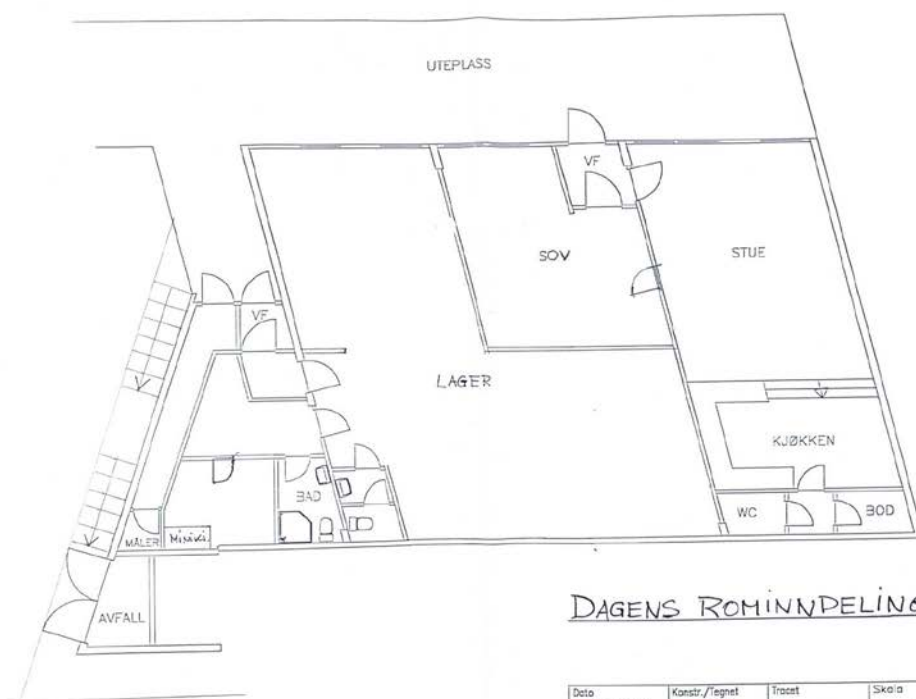
Data 05.05.99		Konstr./Teg S&B		Tracert		Skala 1:100		 Aspelundvn. 2 1624 Gressvik Telefon 69 329920 Telefax 69 329780	
Kontroll		Stand.kontroll		Godkjent					
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS SANNESUNDSVEIEN 14 PLAN 2. ETASJE									
Henviisning:				Beregning:				Erstatning for:	
								Erstatt av:	



Data	Konstr./Tegnet	Troset	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Gedkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN 1. ETASJE			
Henviising:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780

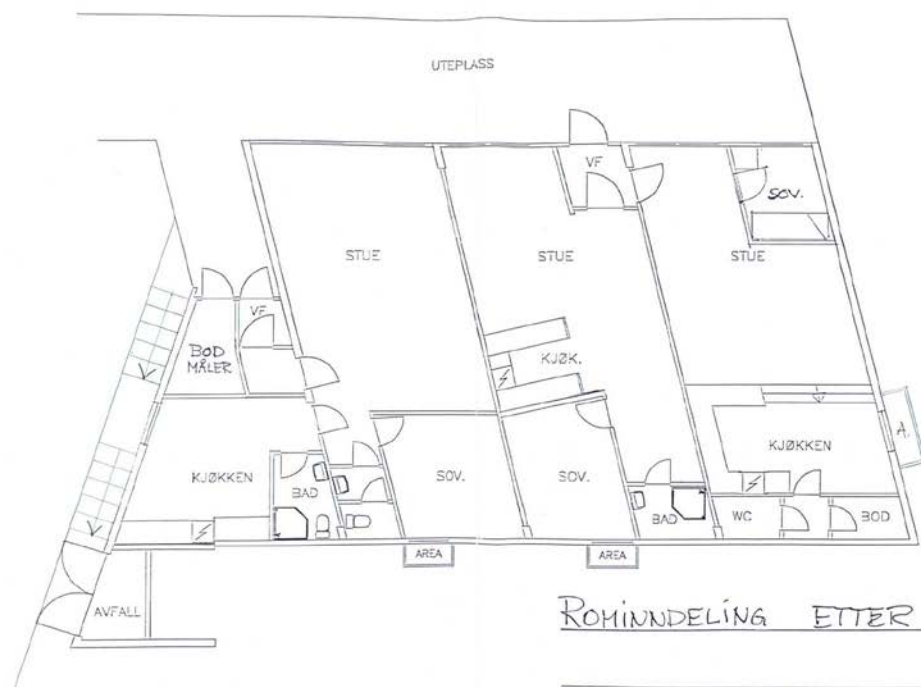


DAGENS ROMINNDDELING

Dato	05.05.99	Konstr./tegnst	SKB	Tracst		Skala	1:100
Kontroll		Stend kontroll		Godkjent			
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS SANNESUNDSVEIEN 14 PLAN UNDERETASJE							
Henvisning:		Beregning:		Estatning for:		Erstatt av:	

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329783



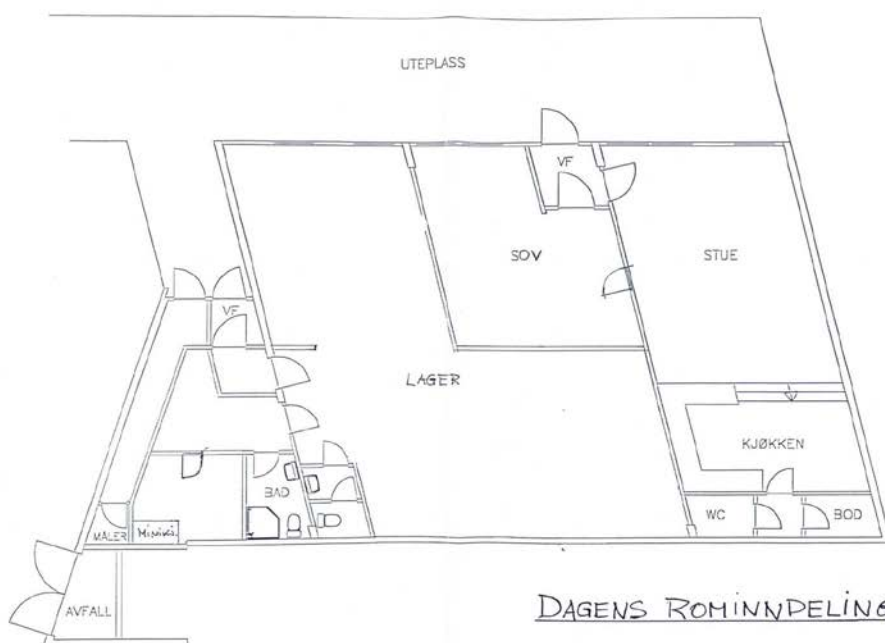
ROMINDELING ETTER OMBYGGING

Dato	05.05.99	Konstr./Tegnet	SKB	Trasert	Skala
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent			1:100
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS					
SANNESUNDSVEIEN 14					
PLAN UNDERETASJE					
Henvisning:	Beregning:		Erstatning for:		Erstatt av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2 Telefon 69 329920
1624 Gressvik Telefax 69 329780

E3 s)



DAGENS ROMINNDELING

Date	Konstr./Tegnet	Trasert	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Ged.kjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN UNDERETASJE			
Henvisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780

E3 4)



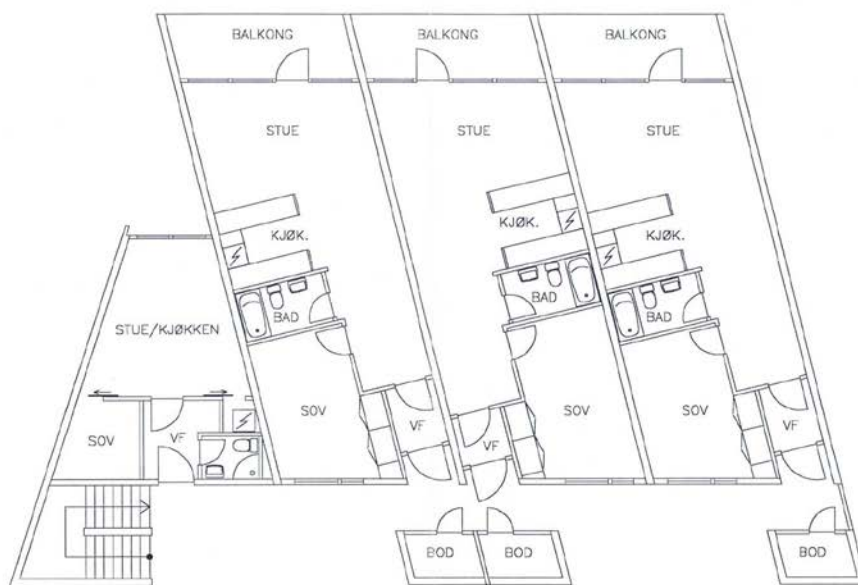
DÅGENS ROMINDELING.

Dato 05.05.99	Konstr./Tegnet SKB	Tracé Gadkjent	Skala 1:100
Kontroll	Stand.kontroll		
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS SANNESUNDSVEIEN 14 PLAN 1. ETASJE			
Henviisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329620
Telefax 69 329780

E3 3)



Dagens rominndeling

Dato	Konstr./Tegnet	Tracé	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN 1. ETASJE			
Henvielse:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAK
Konsulenten

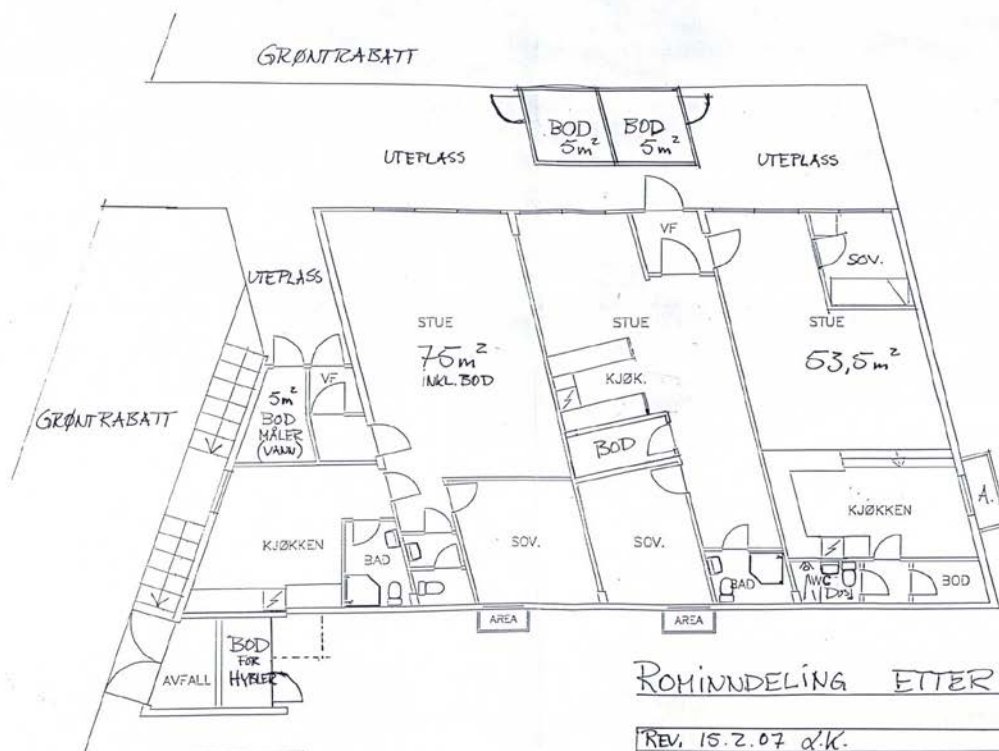
Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329820
Telefax 69 329780



REV. 15.2.07 <i>AK</i>			
Dato	Konstr./Tegnet	Trasert	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN 2. ETASJE			
Henviings:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329820
Telefax 69 329780



ROMINDELING ETTER OMBYGGING

REV. 15.2.07 d.k.

Dato	Konstr./Tegnet	Tracert	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stad.kontroll	Godkjent	

ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS
SANNESUNDSVEIEN 14
PLAN UNDERETASJE

Heravsnitt: Beregning:

DAK
Konsulenten

Aspehunden, 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780

Erstatning for: Erstatt av:



REV. 15. 2. 2007 <i>AK</i>			
Dato	Konstr./Tegnet	Trasert	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN 1. ETASJE			
Henviining:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780



MOTTATT
22 SEP. 2008
POST/ARKIV

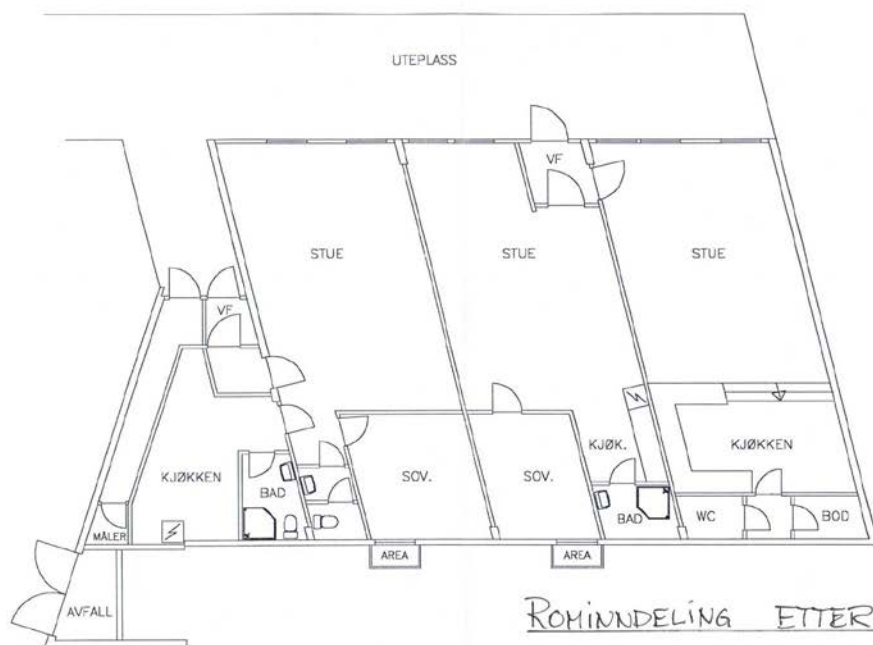
SANDNES KOMMUNE			
BETENNING			
For	Begy	EhN	
200604863		4	
E	L44218	260906	

att: Po/Ark
Reg i Sak
200604863
Egk -

Dato 05.05.99	Konstr./Tegnet SKE	Tracet	Skala 1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Gedkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS SANNESUNDSVEIEN 14 PLAN 1. ETASJE			
Henviisning:	Beregning:	Erstatning for:	Erstatt av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2
1624 Gressvik
Telefon 69 329920
Telefax 69 329780

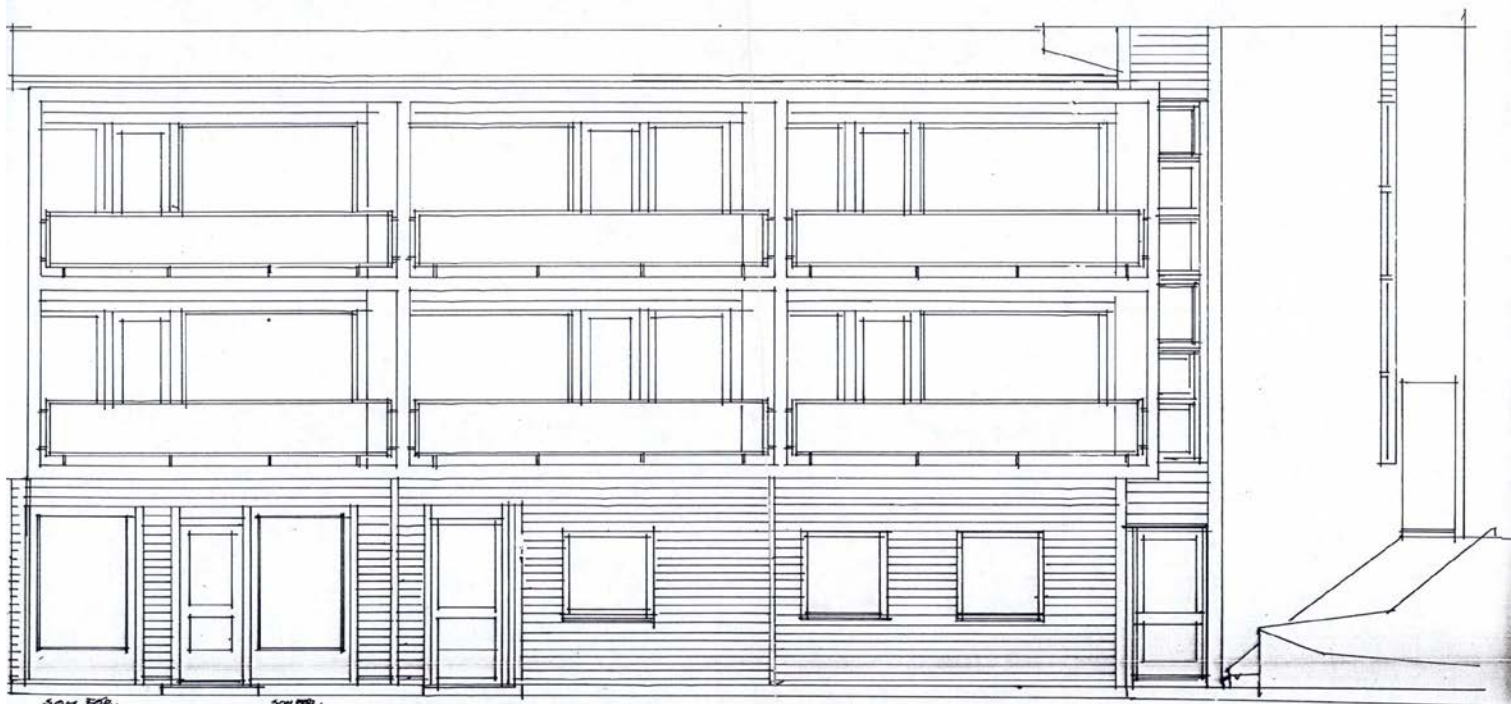


ROMINDELING ETTER OMBYGGING

Data	Konstr./Tegnet	Tracé	Skala
05.05.99	SKB		1:100
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	
ØSTFOLD EIENDOMSFORVALTNING AS			
SANNESUNDSVEIEN 14			
PLAN UNDERETASJE			
Hensiktsang:	Beregning:	Erstatning for:	Erstattet av:

DAK
Konsulenten

Aspelundvn. 2 Telefon 69 329920
1624 Gressvik Telefax 69 329780



VESTFASADE.

HY GLASSDØR

HY INNGDØR

HYTT VINDU

HYTT VINDU

HYTT VINDU.

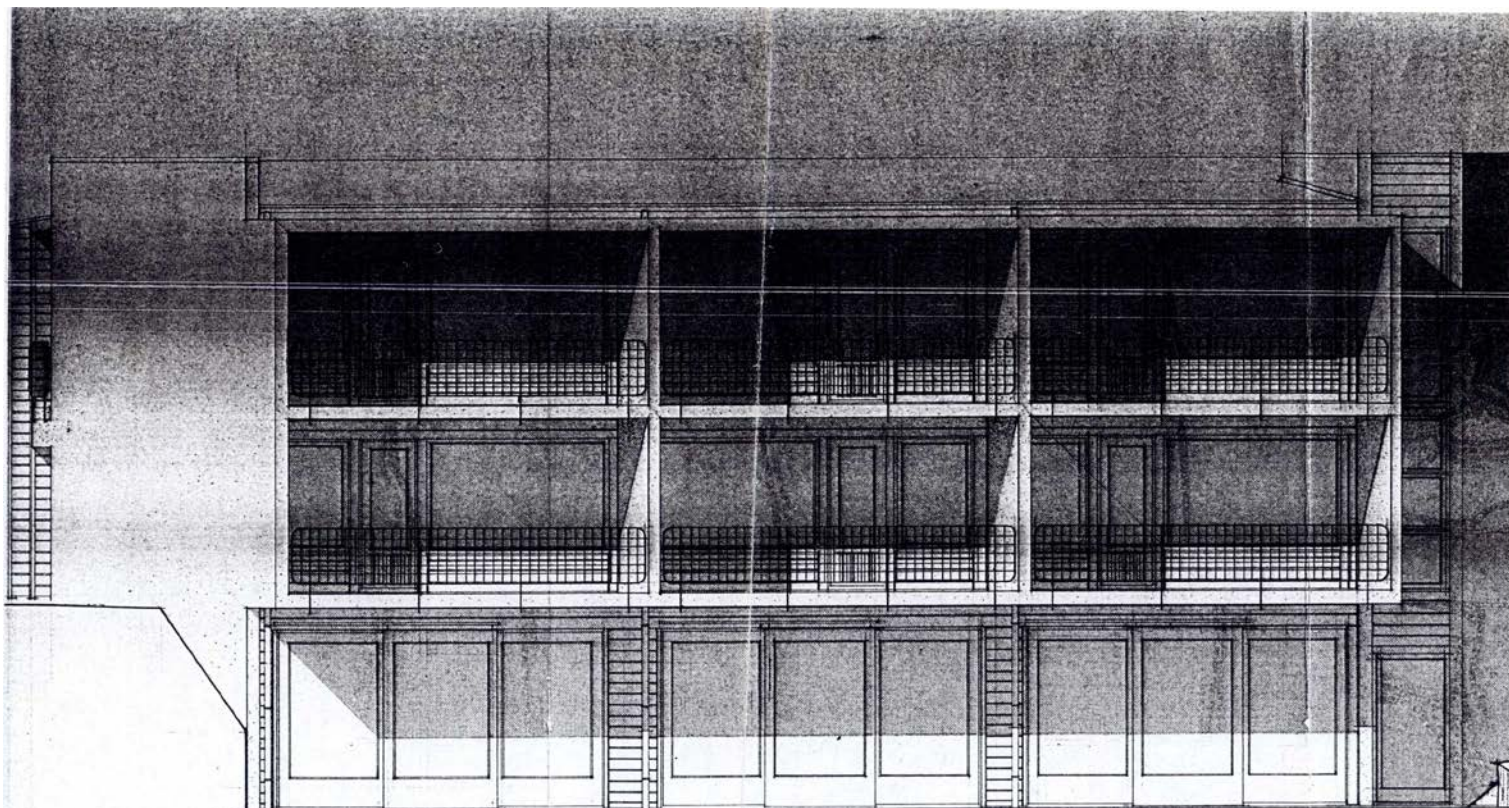
TEGNING FOR ENDRING AV VINDUSTELTER I DETG. MÅL 1:50.

APPROBERT av bygn. sjefen
3 berg bygningssjefen møte
på de 1 skriv av 06.11.89 nevnte
bestingelset.
Bygningsseksjonen.

AND. OG RÅ. KONT. I BYGNING	BYGNING
18905612	25.10.89
ATLHNS	BAKKESEN
	CS 15

FRONTH'S ARK. KTR A/S
J. N. Jac. gt. 12 B
1600 FR. STAD
Tlf. (09) 31 62 55

19.10.89. AT



VEST, FASADE

NAV. KTR. FAS. U.ETG.

NO. 10111111111111111111	NO. 10111111111111111111
18905612	23.10.89
13.13	13.13

FRONTH'S ARK. KTR.
J. N. Jao. gl. 12 3
1800 FFR. STAD
TH. (09) 31 62 55



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandesundsveien 14D
1724 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre