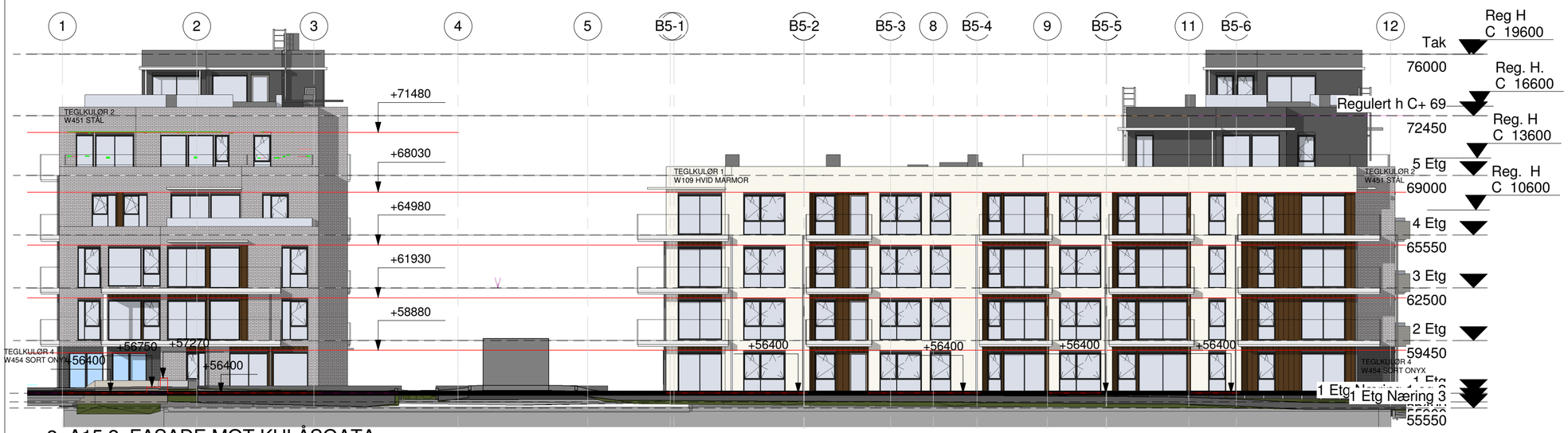
UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 13:56:41

KOTEHØYDE START TEGLKLEDNING



1 FASADE MOT JERNBANEGATA

2 FASADE MOT KIRKE- OG JERNBANEGATA



3 A15.2. FASADE MOT KULÅSGATA

TEGLKULØR 1 W109 HVID MARMOR

TEGLKULØR 2 W451 STÅL

TEGLKULØR 3 W120 GRANIT

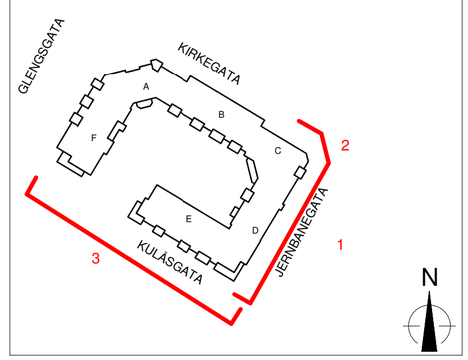
TEGLKULØR 4 W454 SORT ONYX

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
H	2021-11-22	As Built	ME	HR
G	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
F	2021-01-08	Prodema over vindu	ME	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 10.06.2020 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR:
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Fasader mot Jernbanegata og Kulåsgata

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	05.10.2018	KK / HR	1:200/ A2

TEGN.NR.:	REV:
A15 2 010	H

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 13:58:52

KOTEHØYDE START TEGLKLEDNING



1 FASADE MOT KIRKEGATA



2 HJØRNE GLENGS- /KIRKEGATA

3 FASADE MOT GLENGSGATA

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

TEGLKULØR 1 FASADE
W109 HVID MARMOR

TEGLKULØR 2 FASADE
W451 STÅL

TEGLKULØR 3 FASADE
W120 GRANIT

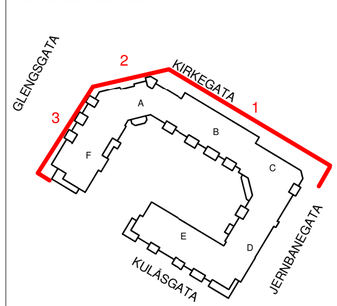
TEGLKULØR 4 SOKKEL
W454 SORT ONYX

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
F	2021-11-22	As Built	ME	HR
E	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
D	2020-07-02	Komplettert kotehøyde teglkledning	KK	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 10.06.2020 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR:
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

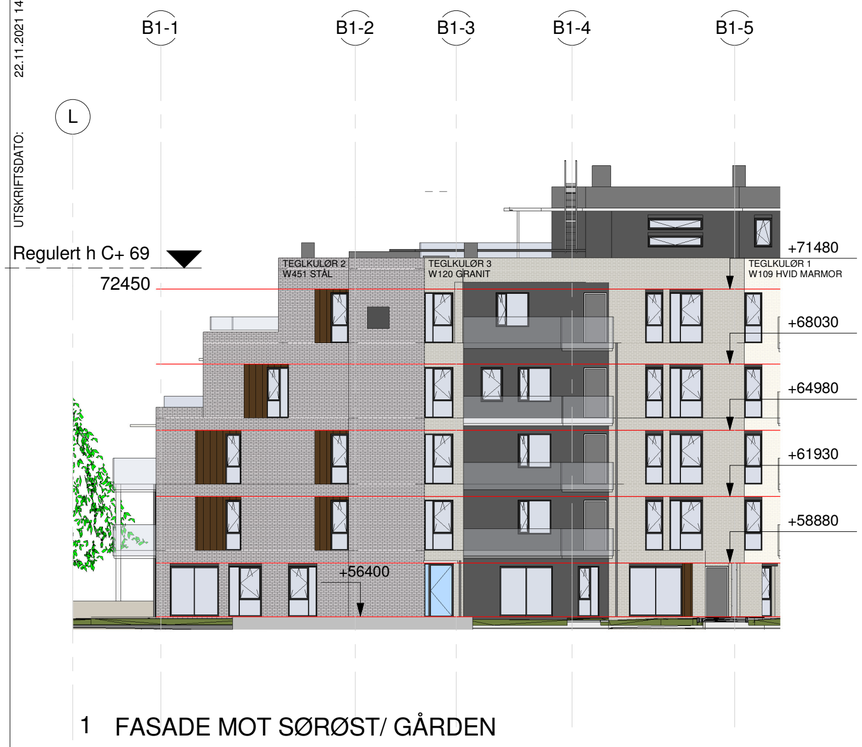
TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Fasade mot Kirkegata og Glengsgata

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	05.10.2018	KK / HR	1:200

TEGN.NR.:	REV:
A15 2 020	F

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:00:26

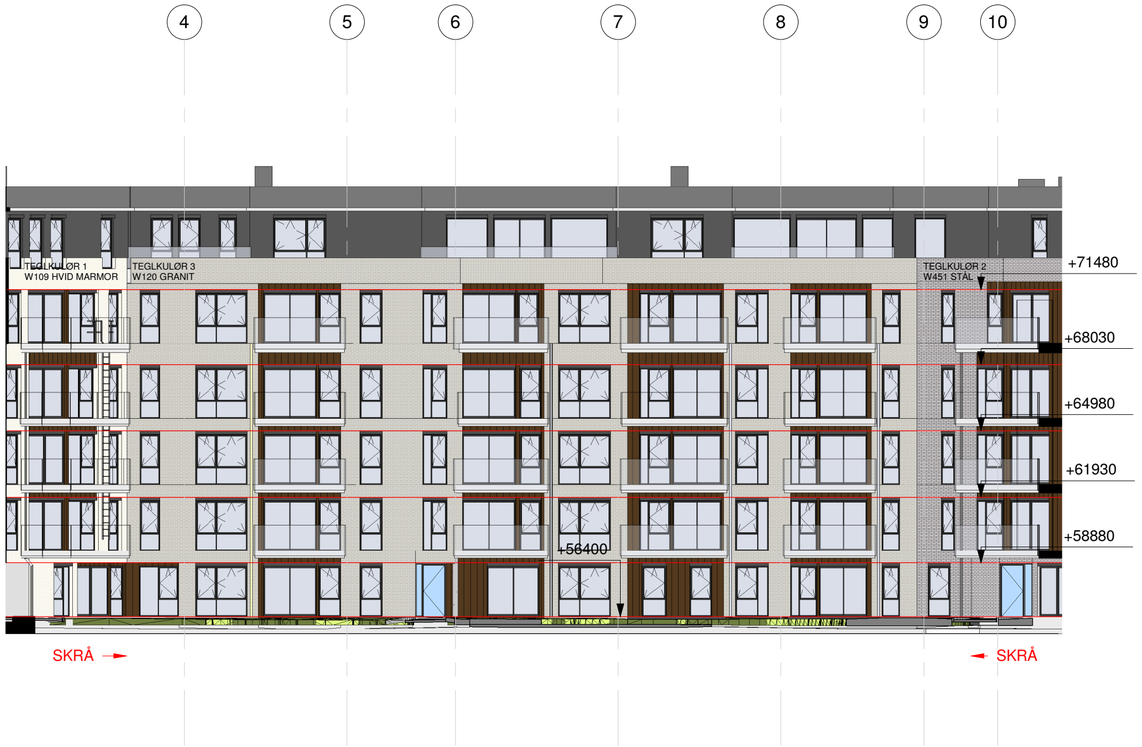


1 FASADE MOT SØRØST/ GÅRDEN

KOTEHØYDE START TEGLKLEDNING



2 FASADE MOT SØR/ GÅRDEN



3 FASADE MOT SØRVEST/ GÅRDEN



TEGLKULØR 1 FASADE
W109 HVID MARMOR



TEGLKULØR 2 FASADE
W451 STÅL



TEGLKULØR 3 FASADE
W120 GRANIT



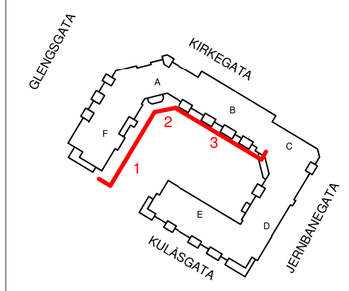
TEGLKULØR 4 SOKKEL
W454 SORT ONYX

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
H	2021-11-22	As Built	ME	HR
G	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 10.06.2020 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@fagerstad.no

ENTREPRENØR:
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Fasade mot gården 1

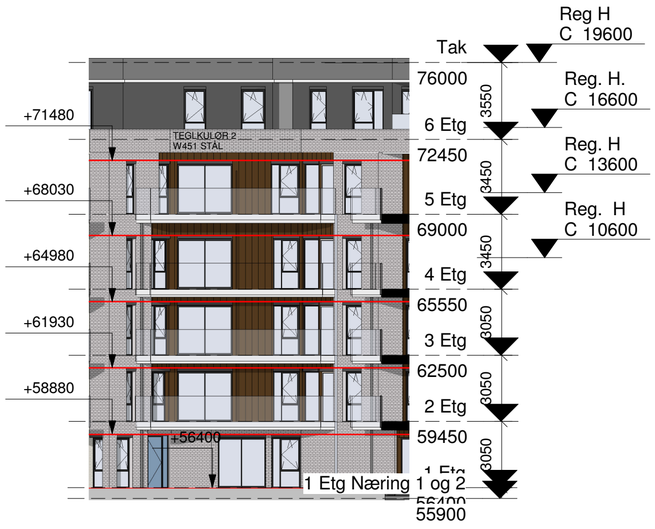
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	05.10.2018	KK / HR	1:200/A2

TEGN.NR.:	REV:
A15 2 030	H

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:02:10

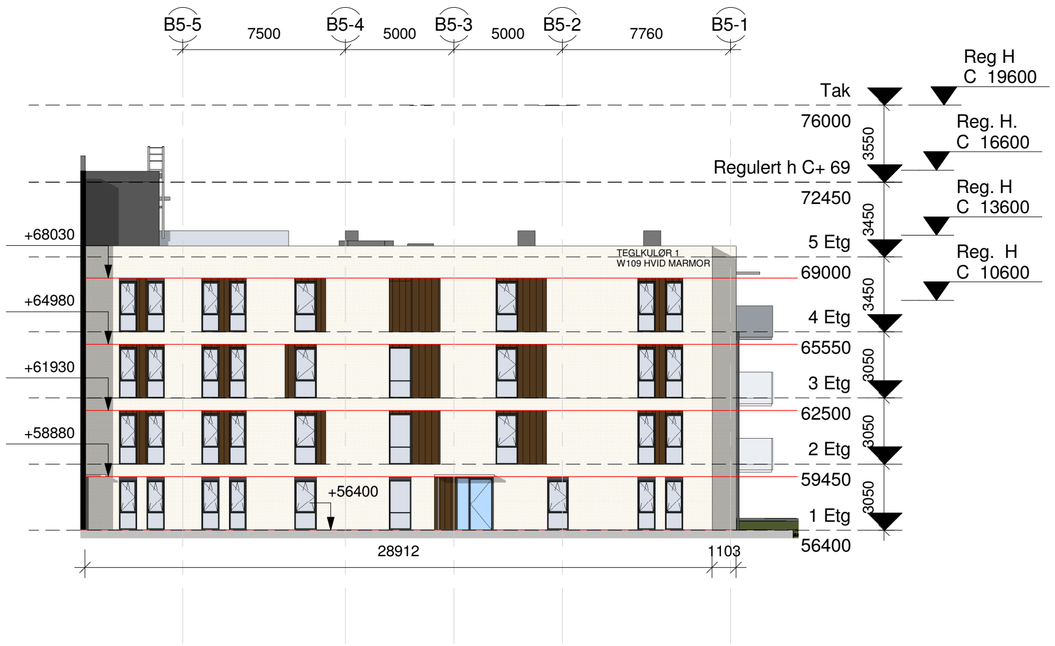
KOTEHØYDE START TEGLKLEDNING



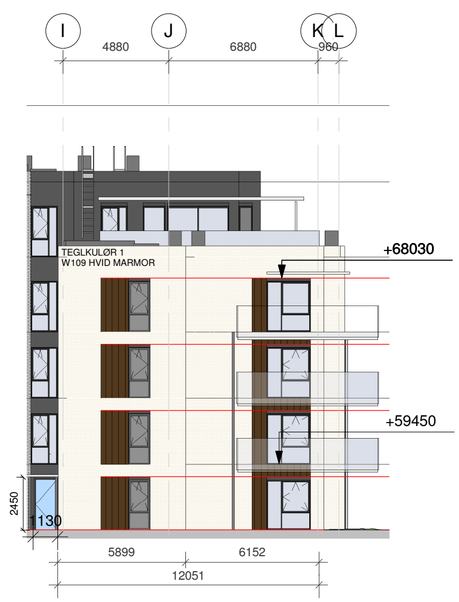
1 FASADE MOT VEST/ GÅRDEN



2 FASADE MOT NORDVEST/ GÅRDEN



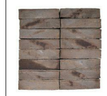
3 FASADE MOT NORDØST/ GÅRDEN



4 FASADE MOT NORDVEST/GÅRDEN 1



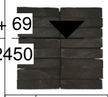
TEGLKULØR 1 FASADE
W109 HVID MARMOR



TEGLKULØR 2 FASADE
W451 STÅL



TEGLKULØR 3 FASADE
W120 GRANIT



TEGLKULØR 4 SOKKEL
W454 SORT ONYX

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
G	2021-11-22	As Built	ME	HR
F	2021-02-05	Korr. vinduer trapperom E	HR	HR
E	2021-02-04	Endret vinduer trapperom E	HR	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 10.06.2020 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

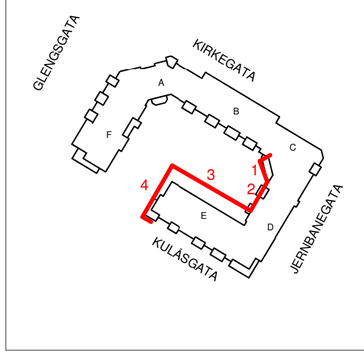
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kulås Hage

KIRKEGATA 58

GNR: BNR

LOKALISERINGSFIGUR



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR:
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT

FORMAT: A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL: Fasade mot gården 2

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	05.10.2018	KK / HR	1:200 /A2

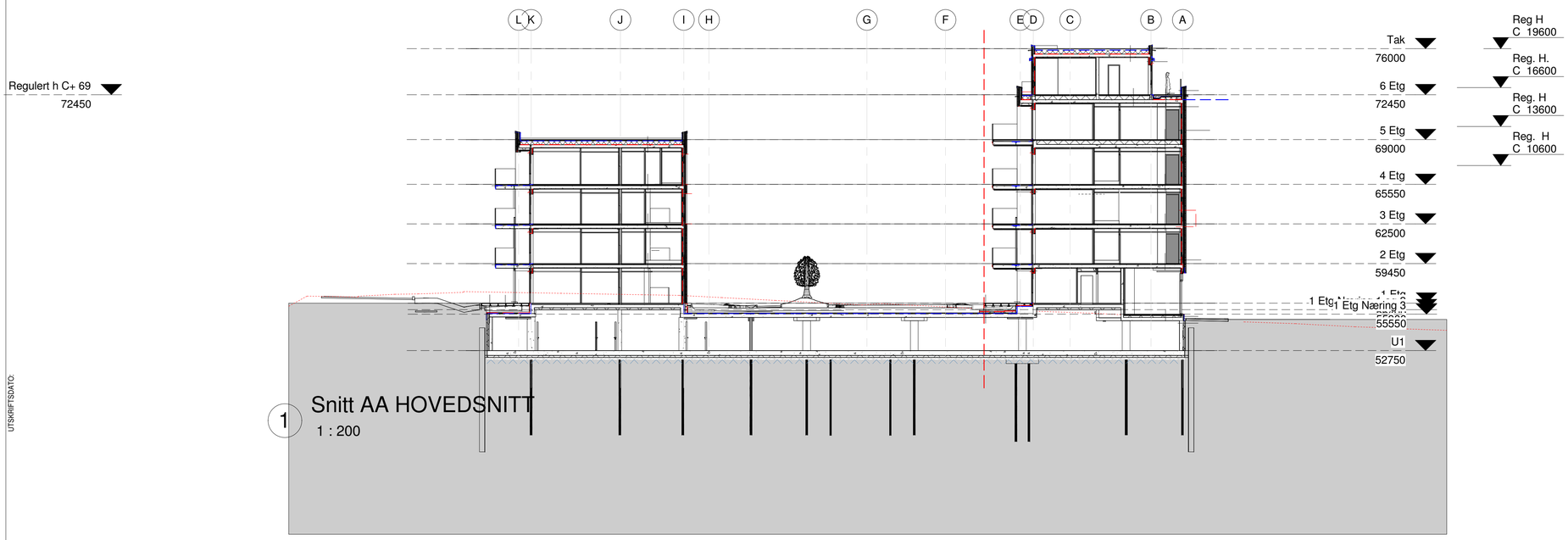
TEGN.NR.: A15 2 040

REV: G

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

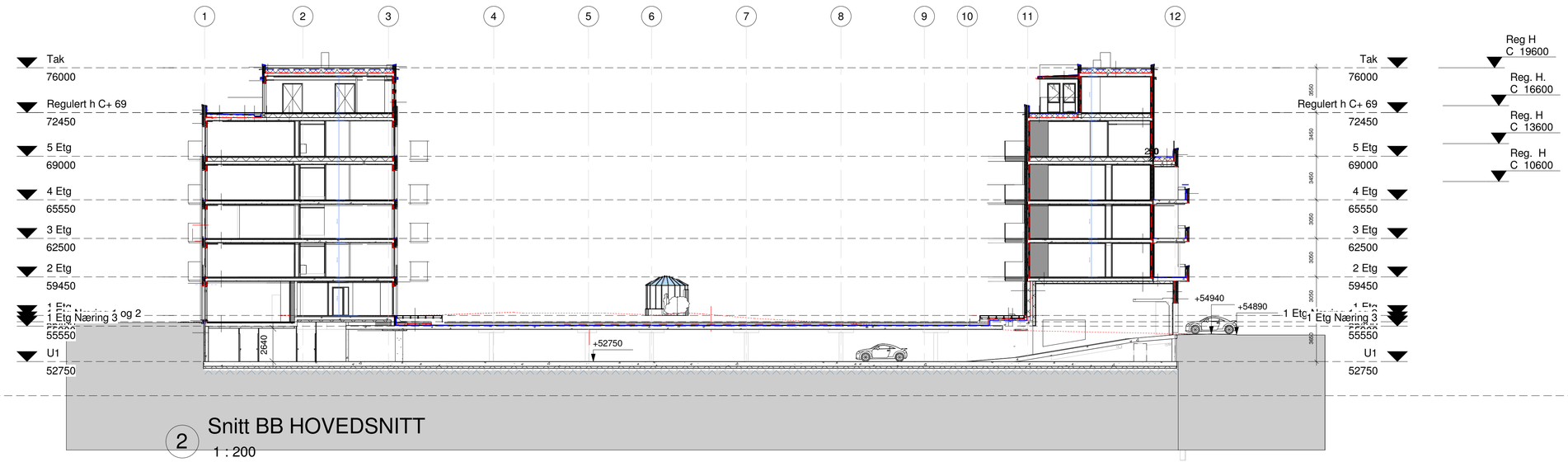
22.11.2021 14:07:33

UTSKRIFTSDATO:



1 Snitt AA HOVEDSNITT

1 : 200



2 Snitt BB HOVEDSNITT

1 : 200

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
D	2021-11-22	As Built	ME	HR
C	2020-04-08	Oppdatert detaljsnitt iht RIB	KK	HR
B	2019-10-30	Oppdatering iht RIB modell	KK	HR
A	2019-09-27	Oppdaterte akser iht RIB	KK	HR

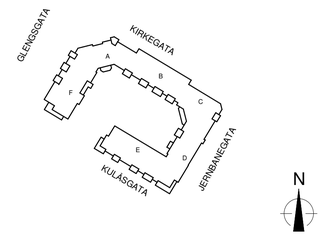
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kulås Hage

KIRKEGATA 58

GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

Kulås Utvikling AS

NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR:

Ove Skår AS

KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT

FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL: HOVEDSNITT AA OG BB

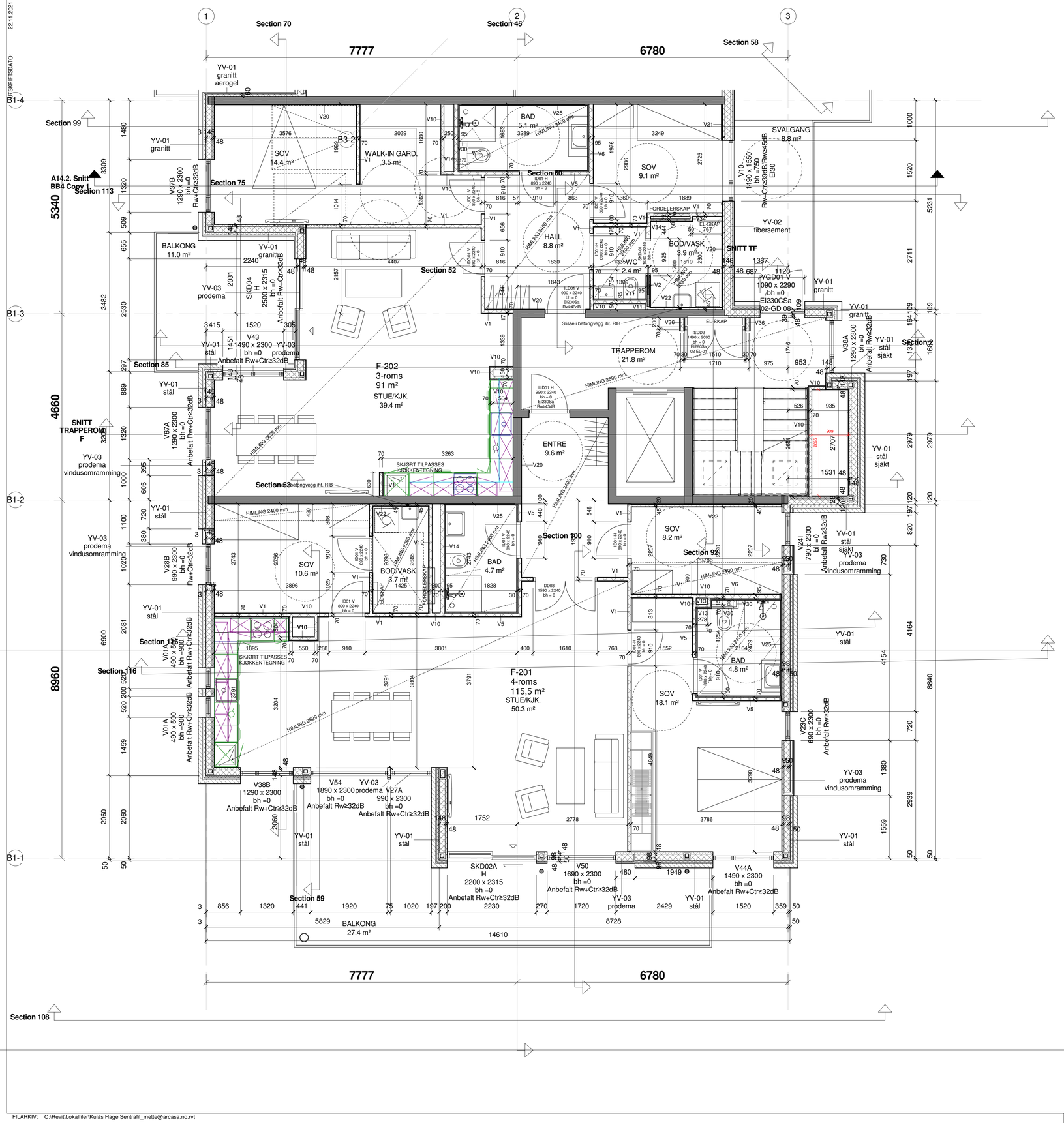
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	06/04/19	KK / HR	As indicated

TEGN.NR.: A14 3 010

REV: D

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-02



FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påforing gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påforing dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påforing 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påforing
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påforing sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påforing med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påforing på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påforing 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påforing yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong bøttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påforing på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE S: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

M	2021-11-22	As Built	ME	HR
L	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
K	2021-01-14	Supplert glassdører med nummer	ME	HR
J	2021-01-13	Supplert ståldører med nummer	ME	HR

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF.: DALUX ARKIV.

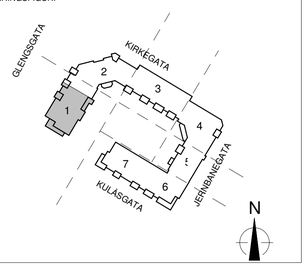
PROSJEKTNAVN/ADRESSE:

Kulås Hage

KIRKEGATA 58

GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:

Kulås Utvikling AS

NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR

Ove Skår AS

KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

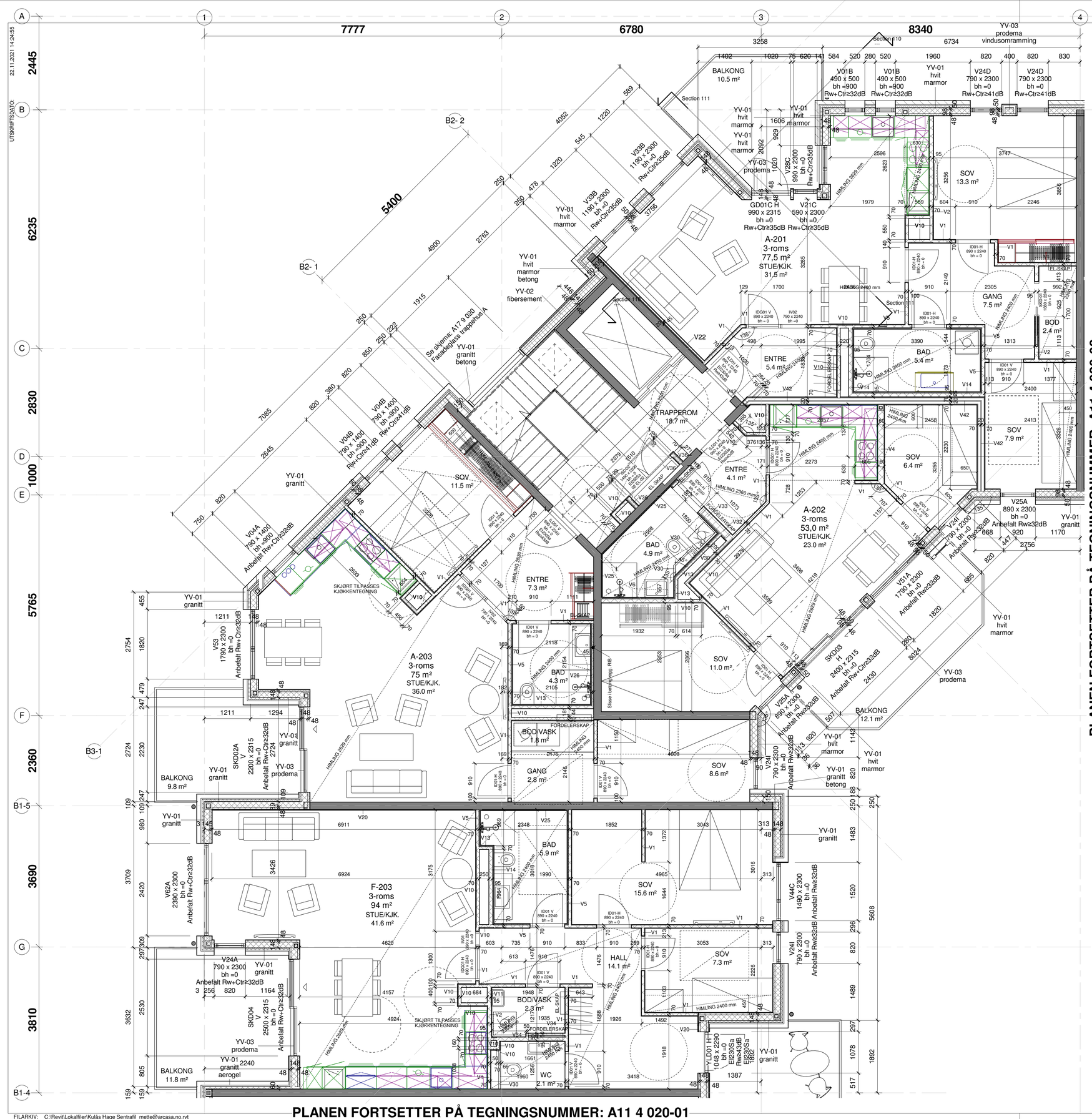
TEGNINGSNAVN/TITTEL:

PLAN 2 ETASJE, del 1 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	12.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 020-01	M

22.11.2021 14:23:25
UTSKRIFTSDATO:



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-03

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-01

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:24:55

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - seyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - seyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
N/ÆRING/N/ÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit /
YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid
marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454-SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

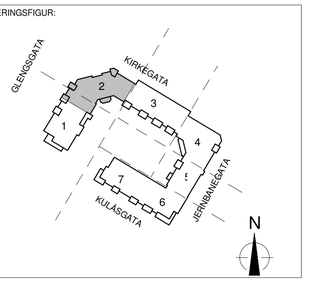
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
L	2021-11-22	As Built	ME	HR
K	2021-03-24	Oppdatert kjøkken A-201 (ref. E-post 24.03.21)	ME	HR
J	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
I	2021-01-18	Oppdaterte teglkuleer iht møte 2021-01-11	KK	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FJERNET FRA DENNE TEGNINGEN.
REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@hagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 2 ETASJE, del 2 av 7

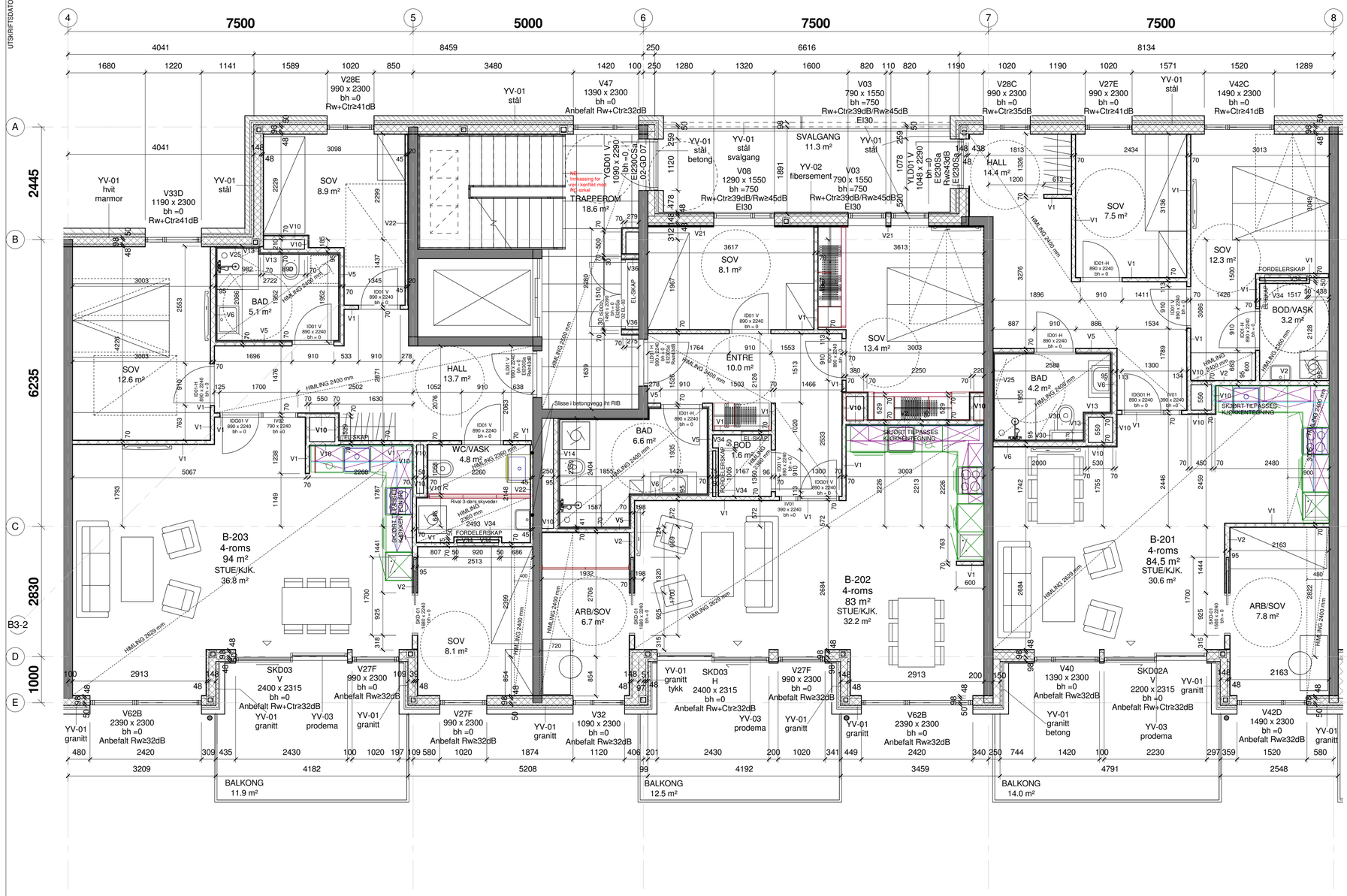
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	12.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 020-02
REV: L

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:27:16

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-02

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-04



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender - hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestbyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil. C-302, og overgang betong-yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask med utslagsvask + påføring sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap) Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/næring- og serviceviksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulrom+70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON i RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

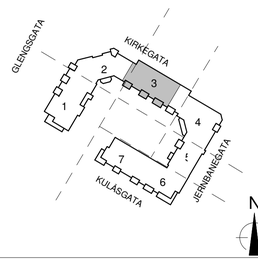
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
P	2021-11-22	As Built	ME	HR
O	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang B	ME	HR
N	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
M	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 2 ETASJE, del 3 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	12.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 020-03
REV: P

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-03

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:29:06



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-05

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyveør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - seyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender - hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - seyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil. C-302, og overgang betong-/yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask med utslagsvask + påføring sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap) Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings- og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
13 mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulrom+70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leiligihetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy (310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

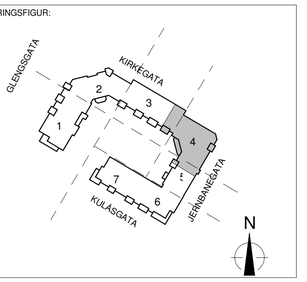
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
N	2021-11-22	As Built	ME	HR
M	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang D	ME	HR
L	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
K	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN. REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

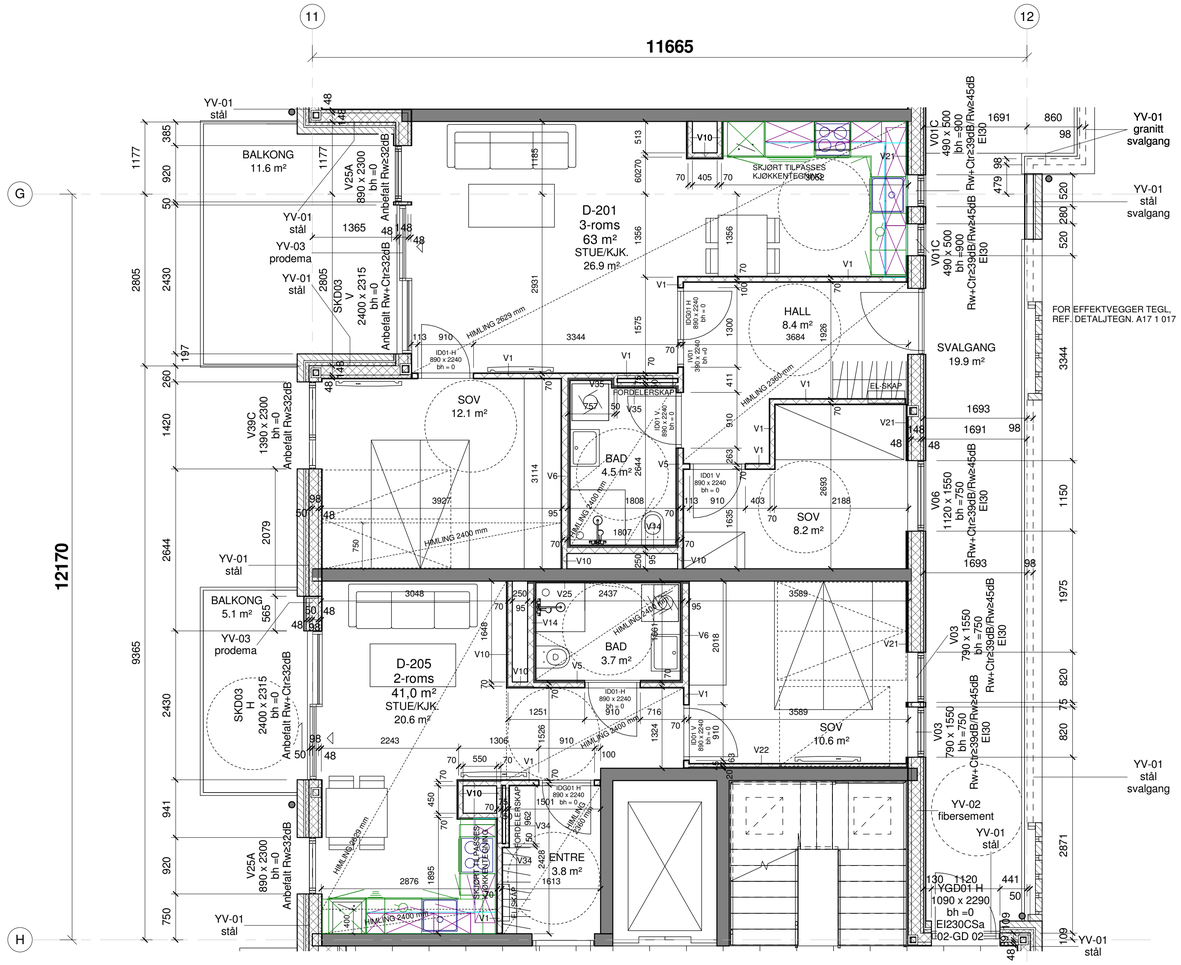
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 2 ETASJE, del 4 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	12.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV.:
A11 4 020-04	N

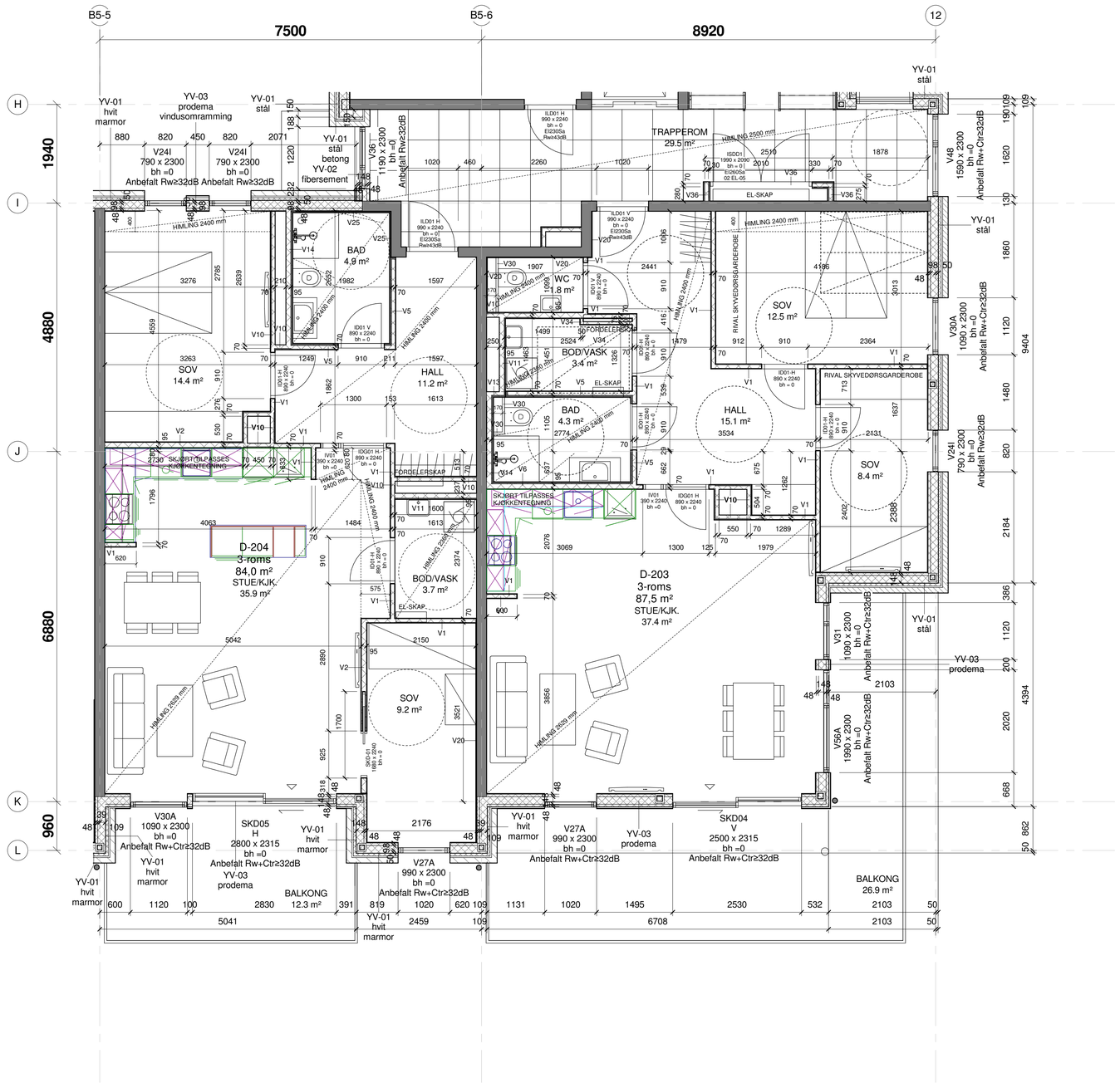
UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:30:21

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-04


11
12
G
H
11665
12170
D-201
3-roms
63 m²
STUE/KJK.
26.9 m²
D-205
2-roms
41,0 m²
STUE/KJK.
20.6 m²
HALL
8.4 m²
SVALGANG
19.9 m²
SOV
12.1 m²
BAD
4.5 m²
SOV
8.2 m²
BAD
3.7 m²
SOV
10.6 m²
ENTRE
3.8 m²
BALKONG
11.6 m²
BALKONG
5.1 m²
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
FORDELERSKAP
EL.SKAP
FOR EFFEKTVEGGER TEGL, REF. DETALJTEGN. A17 1 017
YV-01 stål
YV-01 granitt svalgang
YV-01 stål svalgang
YV-03 prodema
YV-02 fibersement
V25A 890 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Crc32dB
SKD03 H 2400 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Crc32dB
V39C 1390 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Crc32dB
V01C 490 x 600 bh =300 Rw+Crc39dB/Rw45dB EI30
V01C 490 x 600 bh =600 Rw+Crc39dB/Rw45dB EI30
V06 1120 x 750 bh =750 Rw+Crc39dB/Rw45dB EI30
V03 790 x 1550 bh =750 Rw+Crc39dB/Rw45dB EI30
V03 790 x 1550 bh =750 Rw+Crc39dB/Rw45dB EI30
V25 890 x 2300 bh =0
V25 890 x 2300 bh =0
V39 1090 x 2290 bh =0 EI230CSa 02-GD 02
YGD01 H
HMLING 2629 mm
HMLING 2360 mm
HMLING 2400 mm
HMLING 2400 mm
HMLING 2400 mm
HMLING 2400 mm
HMLING 2400 mm
HMLING 2400 mm
HMLING 2400 mm
ID01 H 890 x 2240 bh = 0
ID01 V 890 x 2240 bh = 0
IDG01 H 890 x 2240 bh = 0
IDG01 V 890 x 2240 bh = 0
IDG01 H 890 x 2240 bh = 0
ID01 H 890 x 2240 bh = 0
ID01 V 890 x 2240 bh = 0
ID01 H 890 x 2240 bh = 0
ID01 H 890 x 2240 bh = 0
ID01 V 890 x 2240 bh = 0
ID01 H 890 x 2240 bh = 0
ID01 H 890 x 2240 bh = 0
ID01 H

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:32:48

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-05



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-07

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMMINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

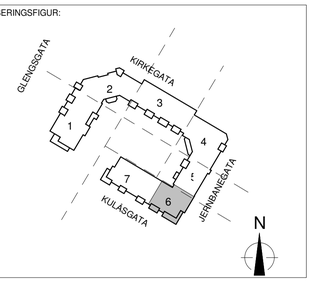
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
J	2021-11-22	As Built	ME / HR
I	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK / HR
H	2021-01-13	Supplert ståldører med nummer	ME / HR
G	2020-11-19	Oppdatert kjøkken lgh D-204	KK / HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@hagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 2 ETASJE, del 6 av 7

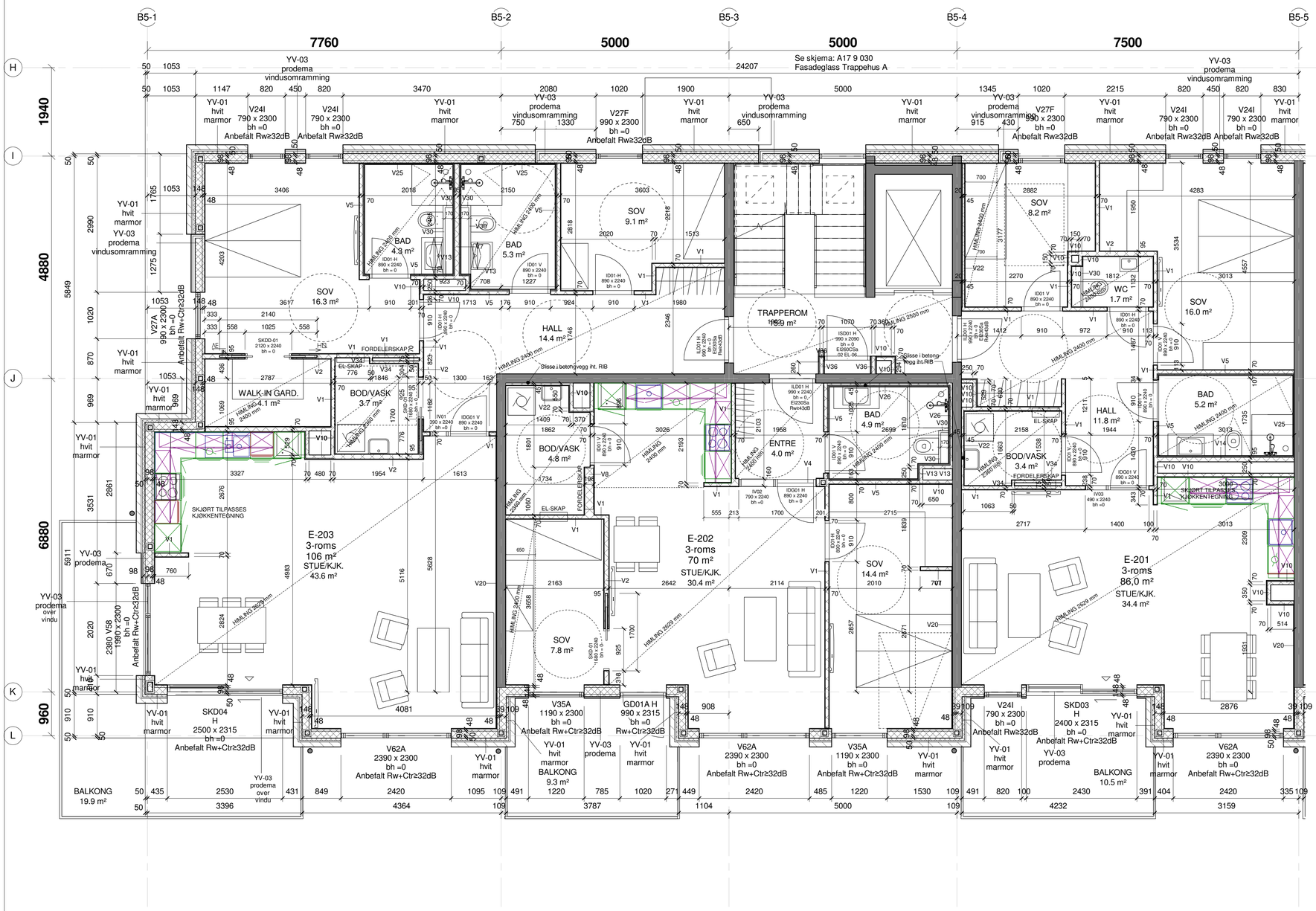
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	12.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 020-06
REV: J

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:34:11

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 020-06



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm (standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm (vegg med skyvedør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm (vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm (vegg - søyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm (baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm (baderomsvegg 95 stender - hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm (vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm (vegg - søyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm (vegg vestbyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm (sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm (sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm (vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm (sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm (sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm (sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil. C-302, og overgang betong-yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTEBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask med utslagsvask + påføring sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm (påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm (påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm (påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm (påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm (påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm (standard vegg med fordelerskap) Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm (sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm (vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm (innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm (innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm (bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm (èn bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm (vegg mellom fellesareal bolig/nærings- og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm (påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulrom+70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm (leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy (310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMININGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

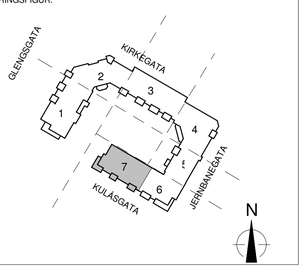
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
J	2021-11-22	As Built	ME	HR
I	2021-04-22	Oppdatert elfordelingsskap iht TE	KK	HR
H	2021-01-08	Prodema over vindu	ME	HR
G	2020-10-16	Supplert/korrigert nedforet himling RIV underlag 05.10.20	ME	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 2 ETASJE, del 7 av 7

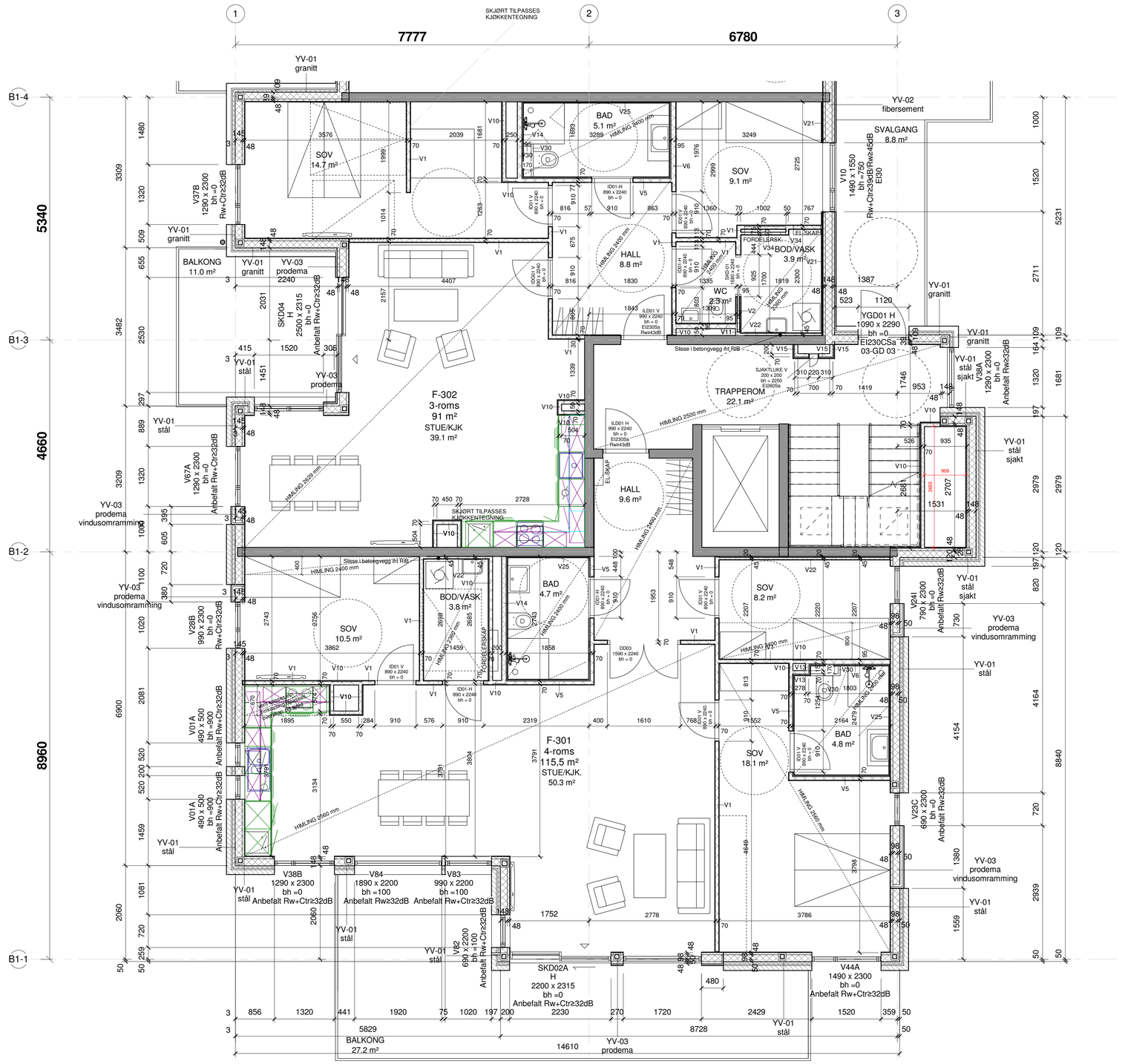
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	12.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 020-07 REV: J

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:35:31

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-02



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - sayle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - sayle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMININGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

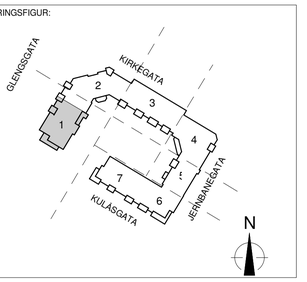
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
I	2021-11-22	As Built	ME HR
H	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK HR
G	2021-01-14	Supplert glassdører med nummer	ME HR
F	2020-10-09	Supplert nedforet himling	ME HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@hagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

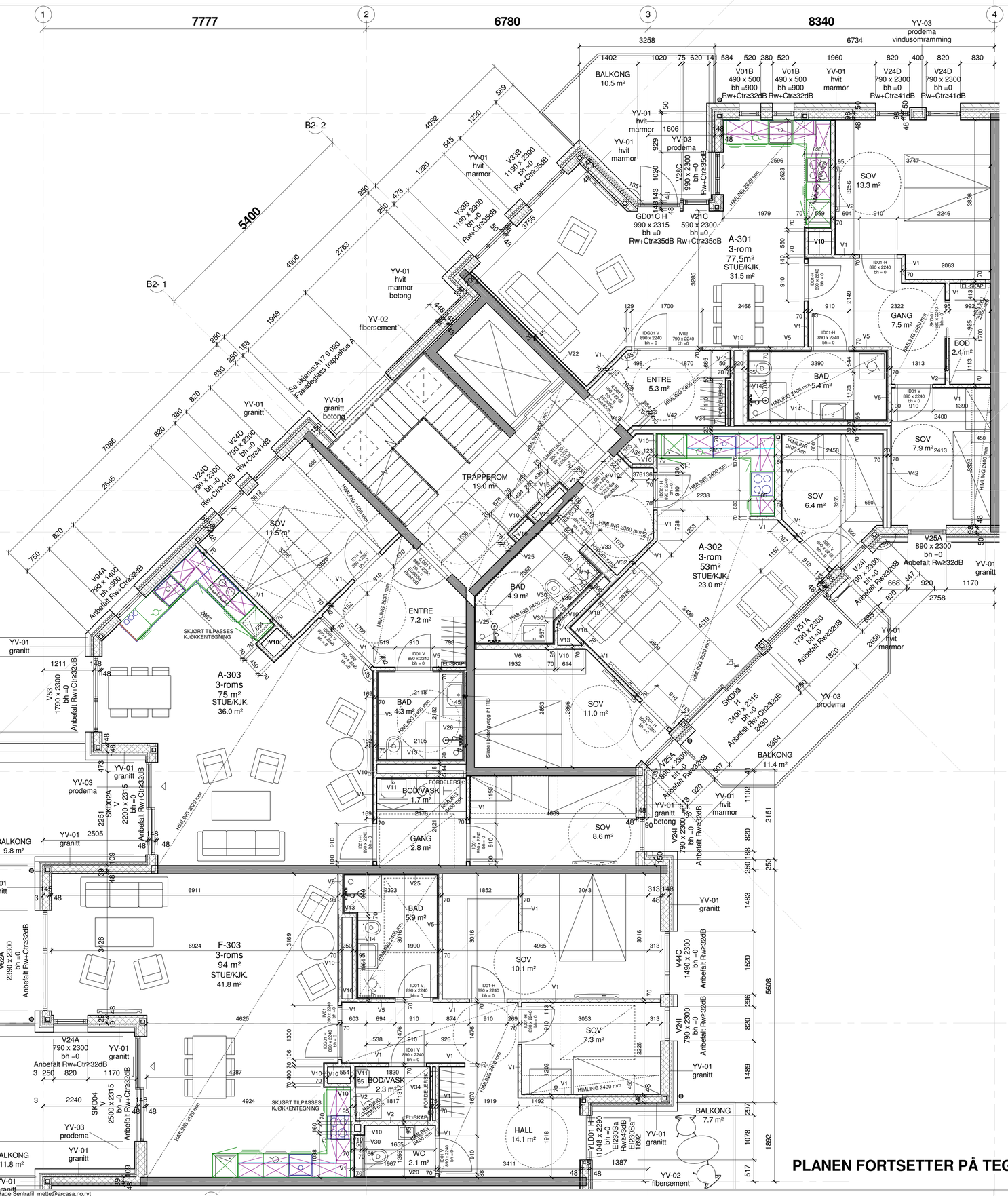
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3 ETASJE, del 1 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	19.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 030-01
REV: I

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

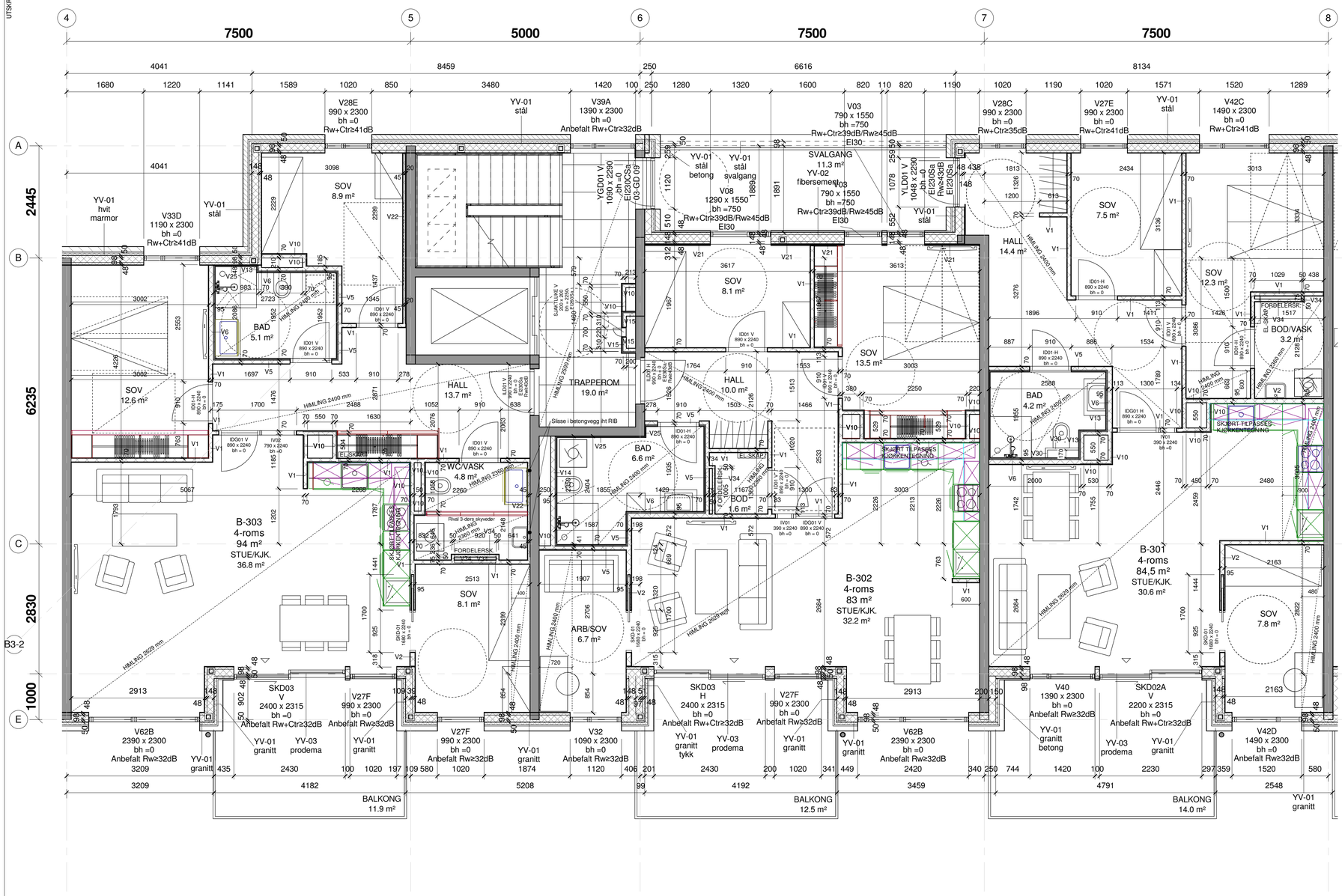
UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:37:02


1
2
3
4
7777
6780
8340
3258
6734
BALKONG 10.5 m²
V01B 490 x 500 bh =900 Rw+Ctr≥32dB
V01B 490 x 500 bh =900 Rw+Ctr≥32dB
YV-01 hvit marmor
V24D 790 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥41dB
V24D 790 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥41dB
YV-03 prodema vindusomramming
YV-01 hvit marmor
YV-03 prodema
V28C 990 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥35dB
V38B 1190 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥35dB
V38B 1190 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥35dB
GD01C H 990 x 2315 bh =0 Rw+Ctr≥35dB
V21C 590 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥35dB
A-301 3-rom 77,5m² STUE/KJK. 31.5 m²
SOV 13.3 m²
GANG 7.5 m²
BAD 2.4 m²
ENTRE 5.3 m²
BAD 5.4 m²
SOV 7.9 m²
TRAPPEROM 19.0 m²
SOV 6.4 m²
A-302 3-rom 53m² STUE/KJK 23.0 m²
SOV 11.5 m²
BAD 4.9 m²
ENTRE 7.2 m²
SOV 11.0 m²
A-303 3-roms 75 m² STUE/KJK. 36.0 m²
BAD 4.3 m²
BOD/VASK 1.7 m²
GANG 2.8 m²
SOV 8.6 m²
F-303 3-roms 94 m² STUE/KJK. 41.8 m²
BAD 5.9 m²
SOV 10.1 m²
BOD/VASK 2.3 m²
WC 2.1 m²
HALL 14.1 m²
SOV 7.3 m²
BALKONG 11.4 m²
BALKONG 7.7 m²
BALKONG 9.8 m²
BALKONG 11.8 m²
YV-01 granitt
YV-01 granitt betong
YV-01 hvit marmor betong
YV-02 fibersement
YV-01 hvit marmor
YV-03 prodema
YV-01 hvit marmor
YV-02 fibersement
Se skisse A17 9 020 Fasadeglass trappehus A
V04A 730 x 1400 bh =900 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V24D 790 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥41dB
V53 1790 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V62A 2390 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V24A 790 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
SKD02A V 2200 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
SKD04 V 2500 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V24I 790 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V44C 1490 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V25A 890 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V24I 790 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V51A 1790 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
SKD03 bh 2400 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
VLD01 H 1048 x 2290 bh =0 EI230Sa Rw≥30dB
ID01 V 890 x 2240 bh =0
ID01 H 890 x 2240 bh =0
ID02 790 x 2240 bh =0
ID01 V 890 x 2240 bh =0 EI30Sa Rw≥30dB
ID01 H 890 x 2240 bh =0 EI30Sa Rw≥30dB
ID02 790 x 2240 bh =0 EI30Sa Rw≥30dB
ID01 V 890 x 2240 bh =0 Rw≥30dB
ID01 H 890 x 2240 bh =0 Rw≥30dB
ID02 790 x 2240 bh =0 Rw≥30dB
ID01 V 890 x 2240 bh =0 Rw≥30dB
ID01 H 890 x 2240 bh =0 Rw≥30dB
ID01 V 890 x 2240 bh =0
ID01 H 890 x 2240 bh =0
ID02 790 x 2240 bh =0

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:39:12

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-02

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-04



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil. C-302, og overgang betong-yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask med utslagsvask + påføring sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/næringsog servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulrom+70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy (310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

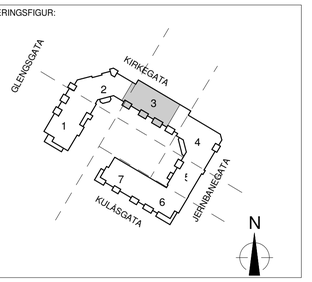
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

O	2021-11-22	As Built	ME HR
N	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang B	ME HR
M	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME HR
L	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK HR
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN KNTR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3 ETASJE, del 3 av 7

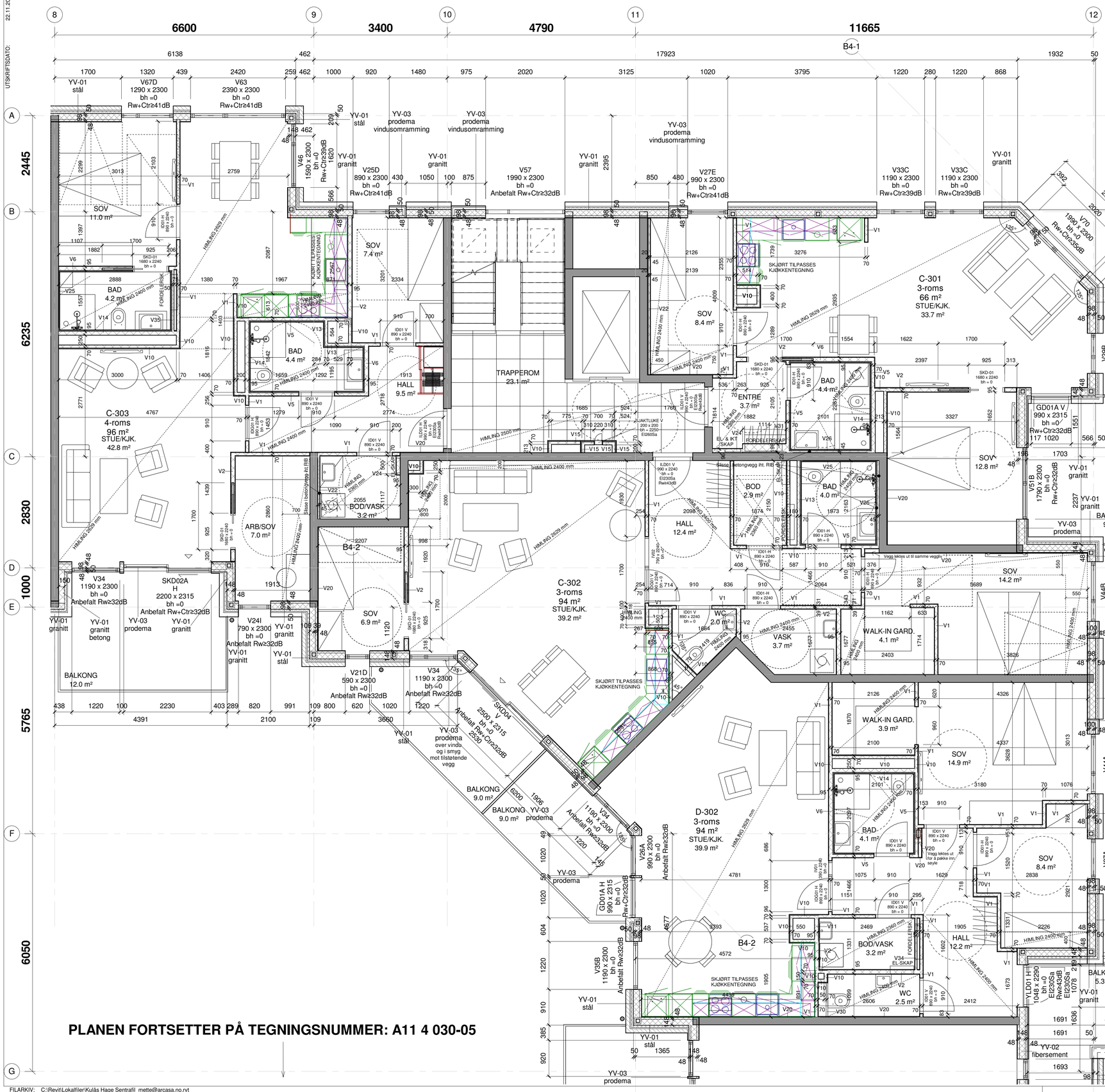
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	19.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 030-03	O

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:41:08

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-03



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-05

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm (standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm (vegg med skyvedør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm (vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm (vegg - søyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm (baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm (baderomsvegg 95 stender - hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm (vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm (vegg - søyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm (vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm (sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm (sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm (vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm (sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm (sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR M70 GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm (sjaktvegg med 70 stender trappe)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm (påføring gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil. C-302, og overgang betong-/yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm (påføring dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm (påføring 45 stender bod/vask med utslagsvask + påføring sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm (påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm (påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm (påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm (påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm (påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm (standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm (sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm (vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm (innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm (innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm (bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm (én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm (vegg mellom fellesareal bolig/næringsog servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm (påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm (vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulrom+70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm (leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit lykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy (310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

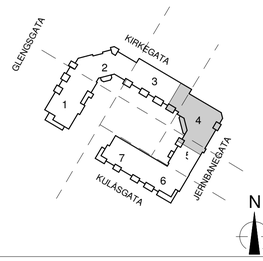
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

L	2021-11-22	As Built	ME	HR
K	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang D	ME	HR
J	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
I	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3 ETASJE, del 4 av 7

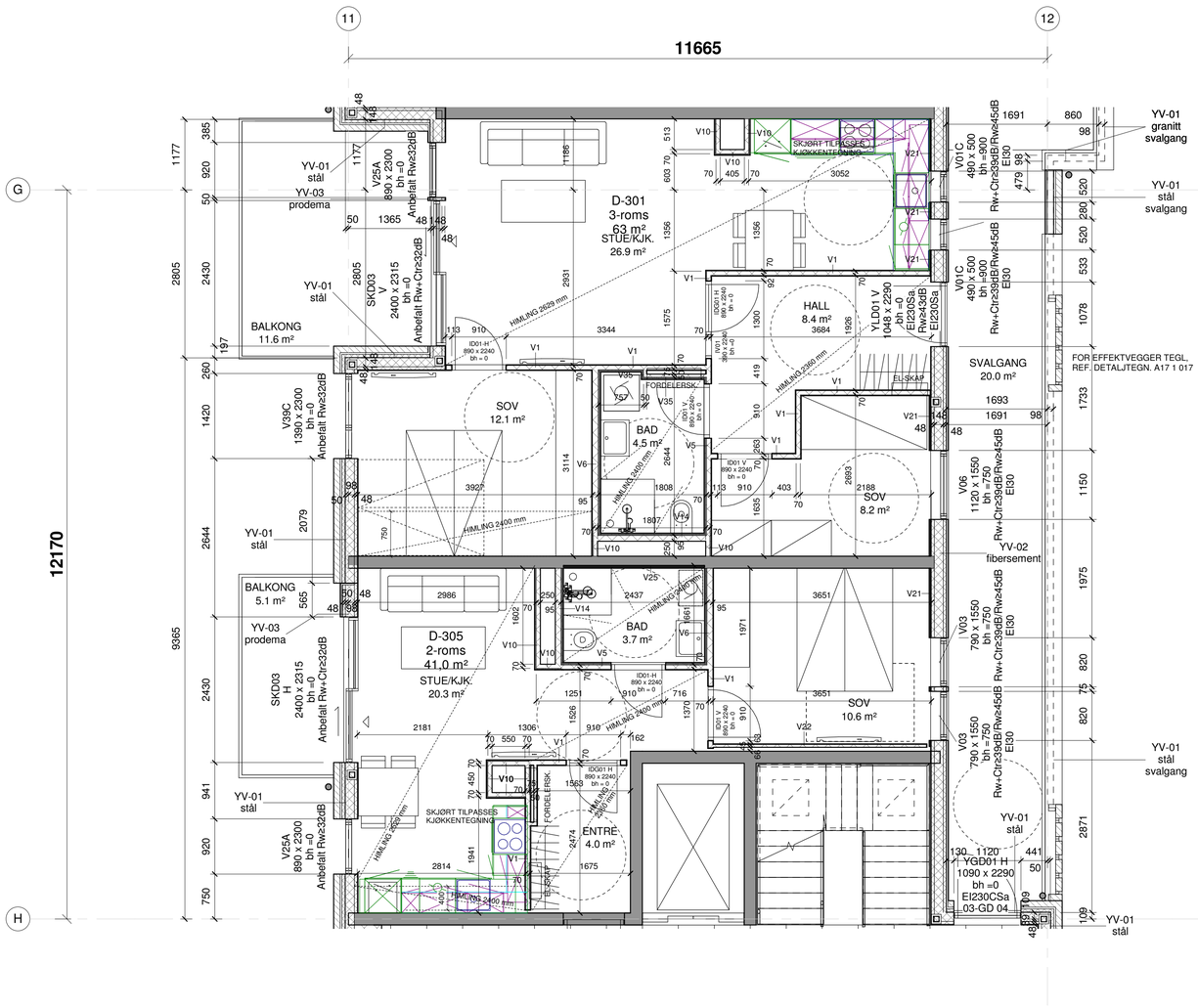
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	19.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 030-04
REV: L

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:59:01

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-04



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-06

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

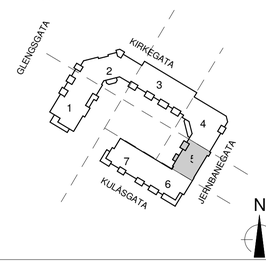
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
I	2021-11-22	As Built	ME	HR
H	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang D	ME	HR
G	2021-02-04	Effektvegger svalgang	HR	HR
F	2021-01-18	Oppdaterte tegl/kulører iht møte 2021-01-11	KK	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3 ETASJE, del 5 av 7

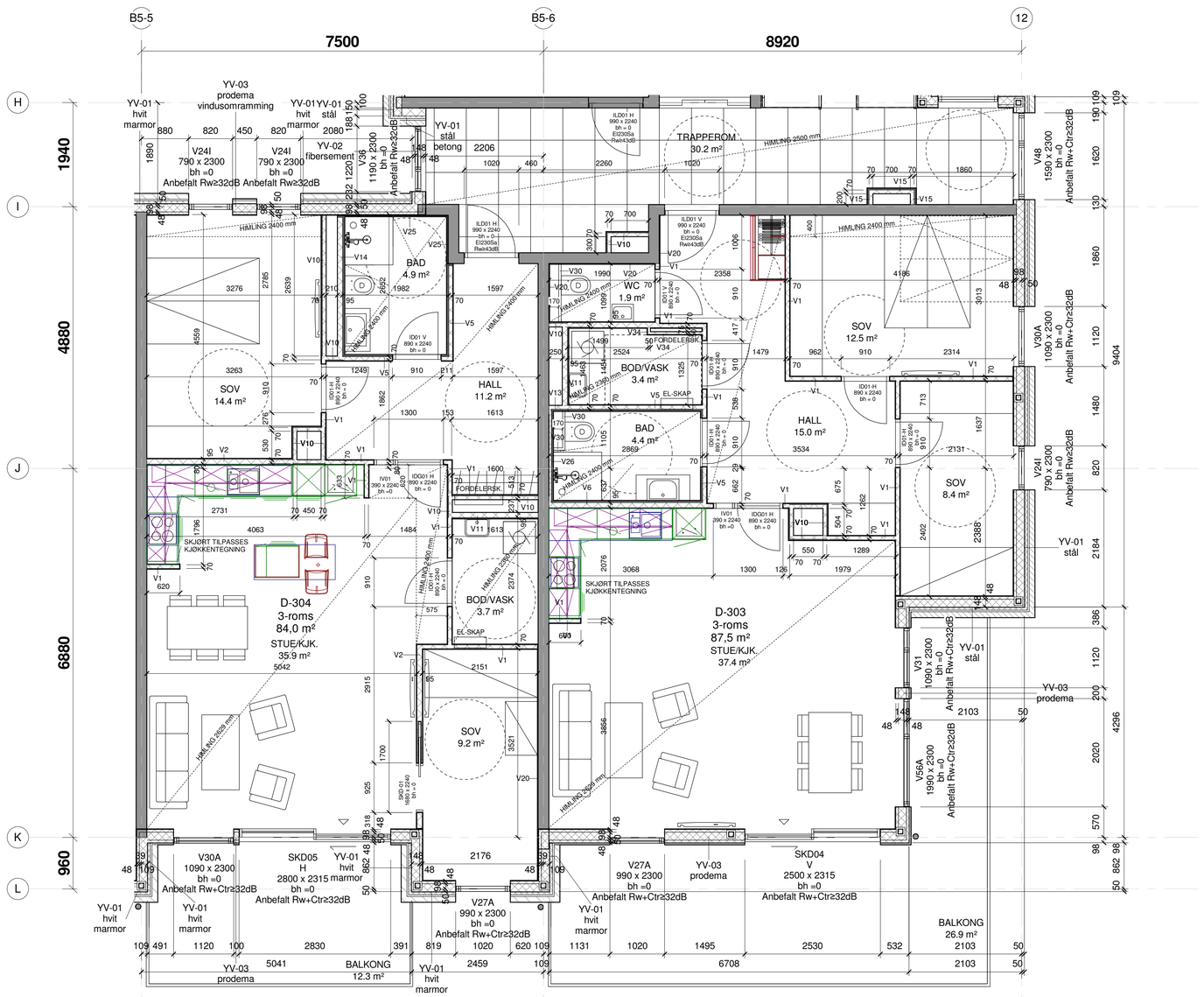
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	19.06.2020	ME / HR	

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 030-05	I

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 14:59:27

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-05



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Vegglykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Vegglykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Vegglykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 186 mm
(vegg for wc sisteme mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Vegglykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Vegglykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Vegglykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Vegglykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Vegglykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Vegglykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leiligihetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

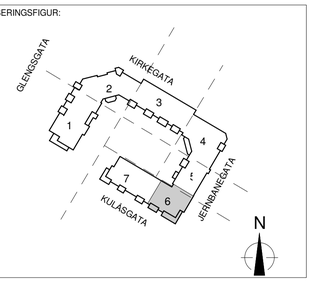
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
G	2021-11-22	As Built	ME	HR
F	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
E	2020-11-05	Lgh D-303 oppdatert høyde innvendig dør	KK	HR
D	2020-10-09	Supplert nedforet himling	ME	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3 ETASJE, del 6 av 7

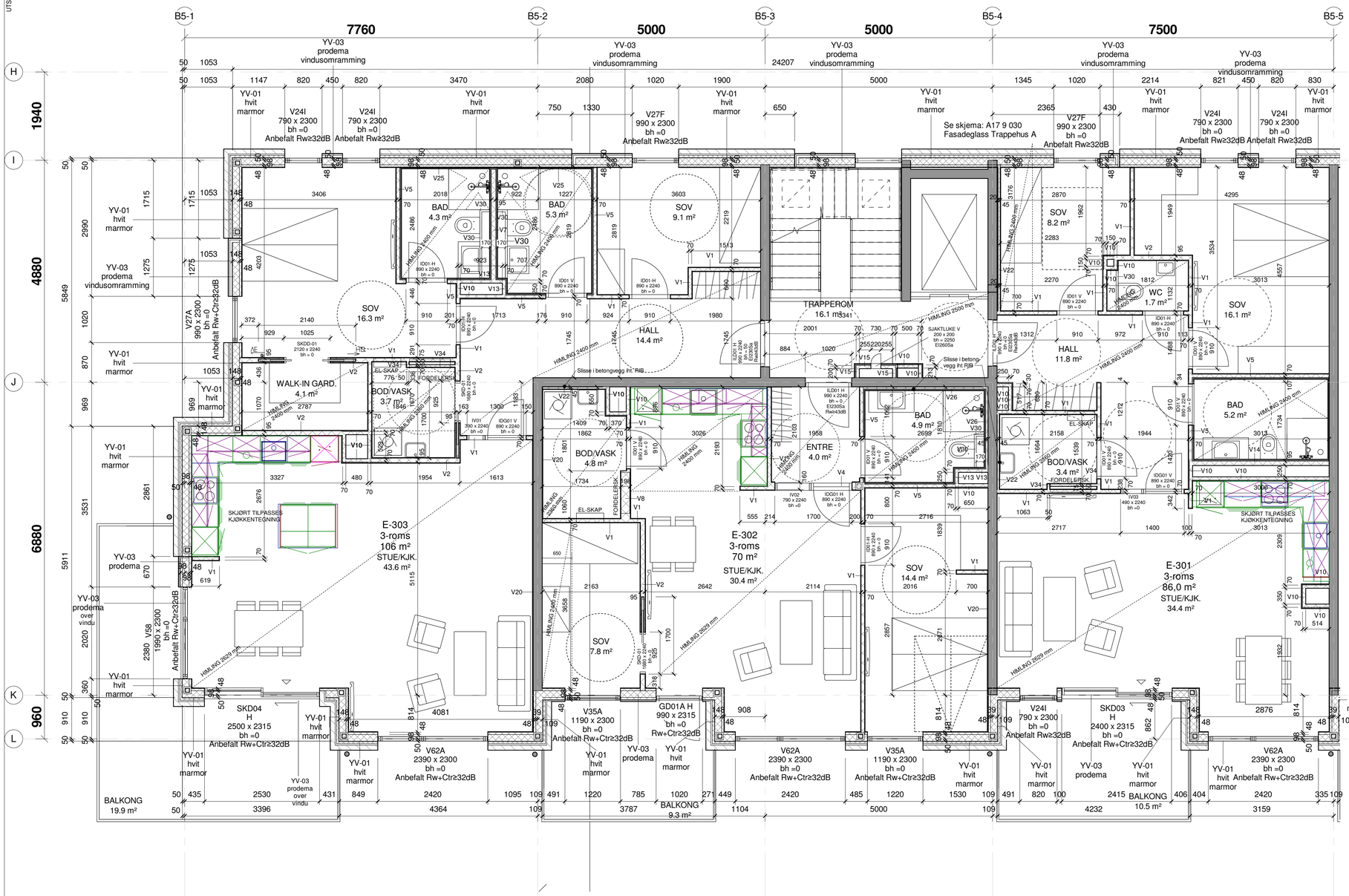
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	19.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 030-06
REV.: G

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:01:00

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 030-06



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender - hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG GYPROC GS 95/95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil, C-302, og overgang betong-/yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask med utslagsvask + påføring sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap) Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings- og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulrom+70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
150 mm ISOLASJON iht RIBfly (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfly (310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

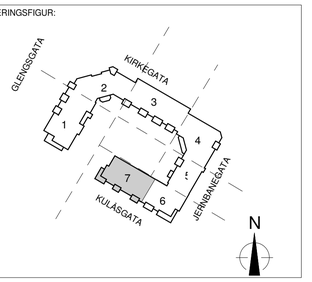
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
F	2021-11-22	As Built	ME / HR
E	2021-01-08	Prodema over vindu	ME / HR
D	2020-10-09	Supplert nedforet himling	ME / HR
C	2020-09-11	Endret veggoppbygging prodema rundt vinduer	ME / HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN. REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3 ETASJE, del 7 av 7

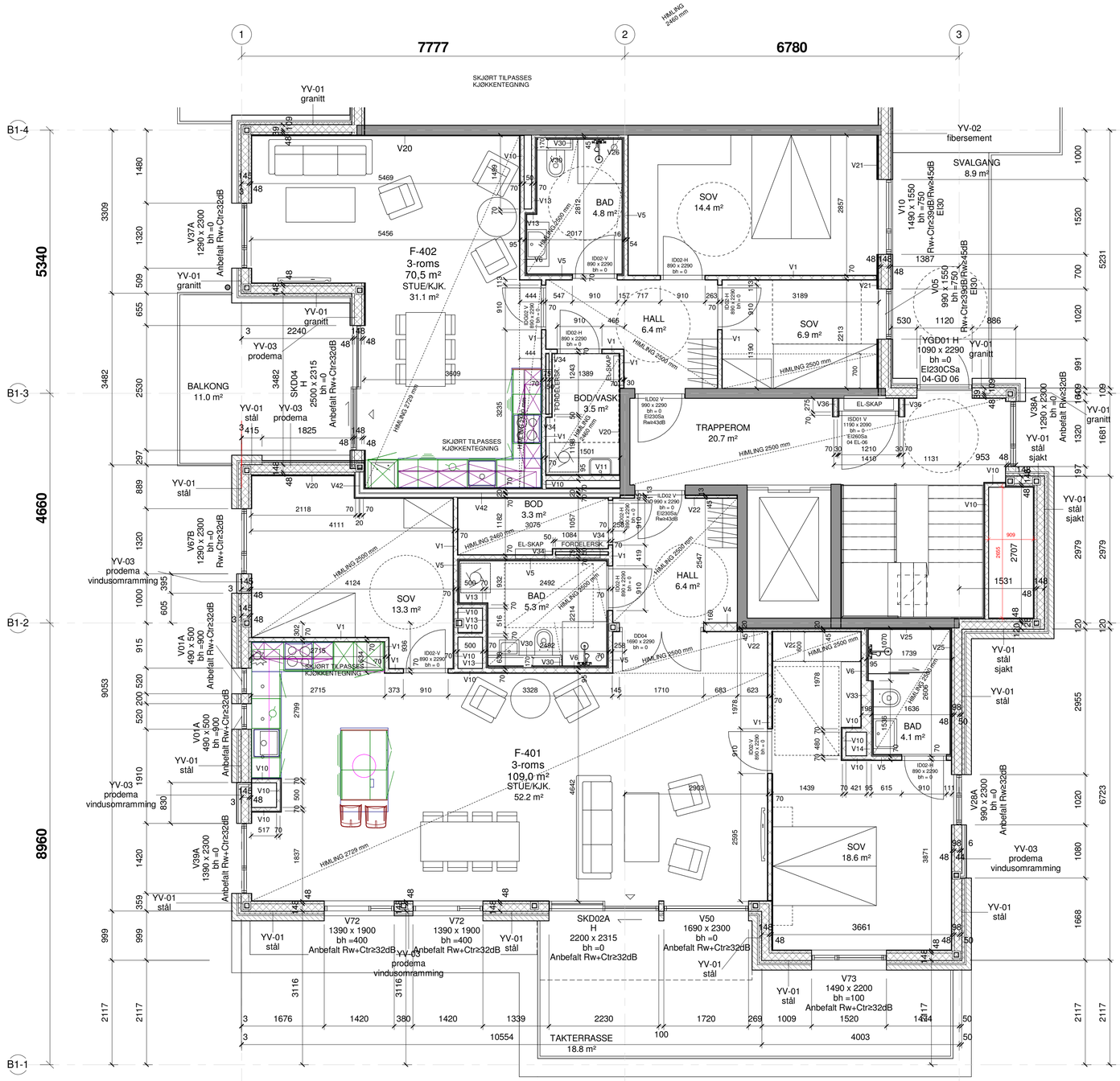
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	19.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 030-07
REV: F

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:03:24

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-02



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot bettes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

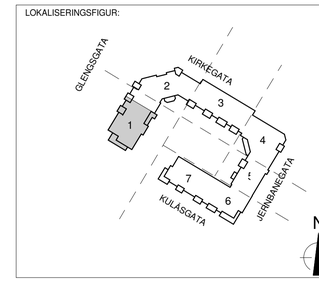
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
J	2021-11-22	As Built	ME	HR
I	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
H	2021-01-14	Supplert glassdører med nummer	ME	HR
G	2021-01-14	F-401 endret pos. dbl. dør entre	ME	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

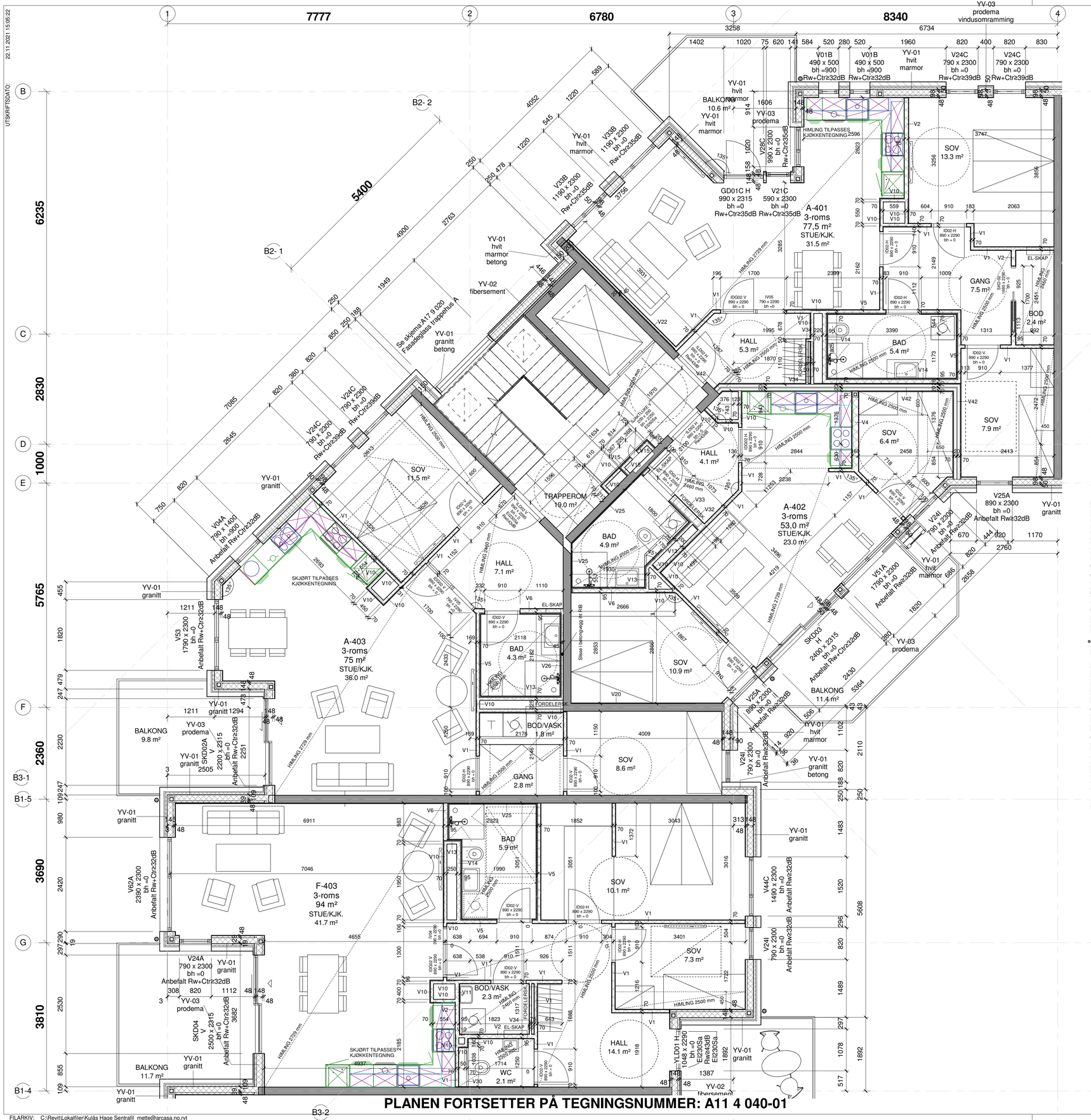
TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 4 ETASJE, del 1 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	22.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 040-01	J

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:05:22



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 121 mm
(vegg med skyvedør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 149 mm
(baderomsvegg 95 stender - hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Vegghøyde 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Vegghøyde 224 mm
(vegg - søyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Vegghøyde 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegghøyde 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.HUS
GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Vegghøyde 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trappe)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Vegghøyde 13 mm
(påforing gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil. C-302, og overgang betong-/yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påforing dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påforing 45 stender bod/vask med utslagsvask + påforing sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påforing sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påforing med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påforing på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påforing 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påforing yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Vegghøyde 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/næringsog servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påforing på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
BOLIG/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulromx70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy (310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMININGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

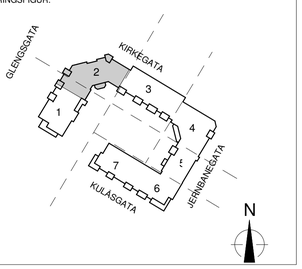
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
J	2021-11-22	As Built	ME	HR
I	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
H	2021-01-15	Utøket utv. entredører til bredde 10,5M	ME	HR
G	2021-01-13	Korrigert utstr. servant bad leil F-403	ME	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 4 ETASJE, del 2 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	22.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 040-02	J

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:07:46

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-02

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-04



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Vegglykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Vegglykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbeltgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på tegning ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hullrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMMINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

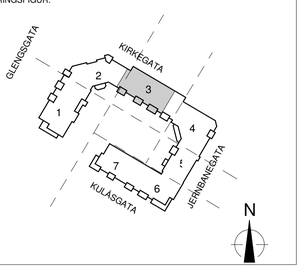
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

L	2021-11-22	As Built	ME	HR
K	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang B	ME	HR
J	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
I	2021-01-25	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 4 ETASJE, del 3 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	22.06.2020	ME / HR	As indicated

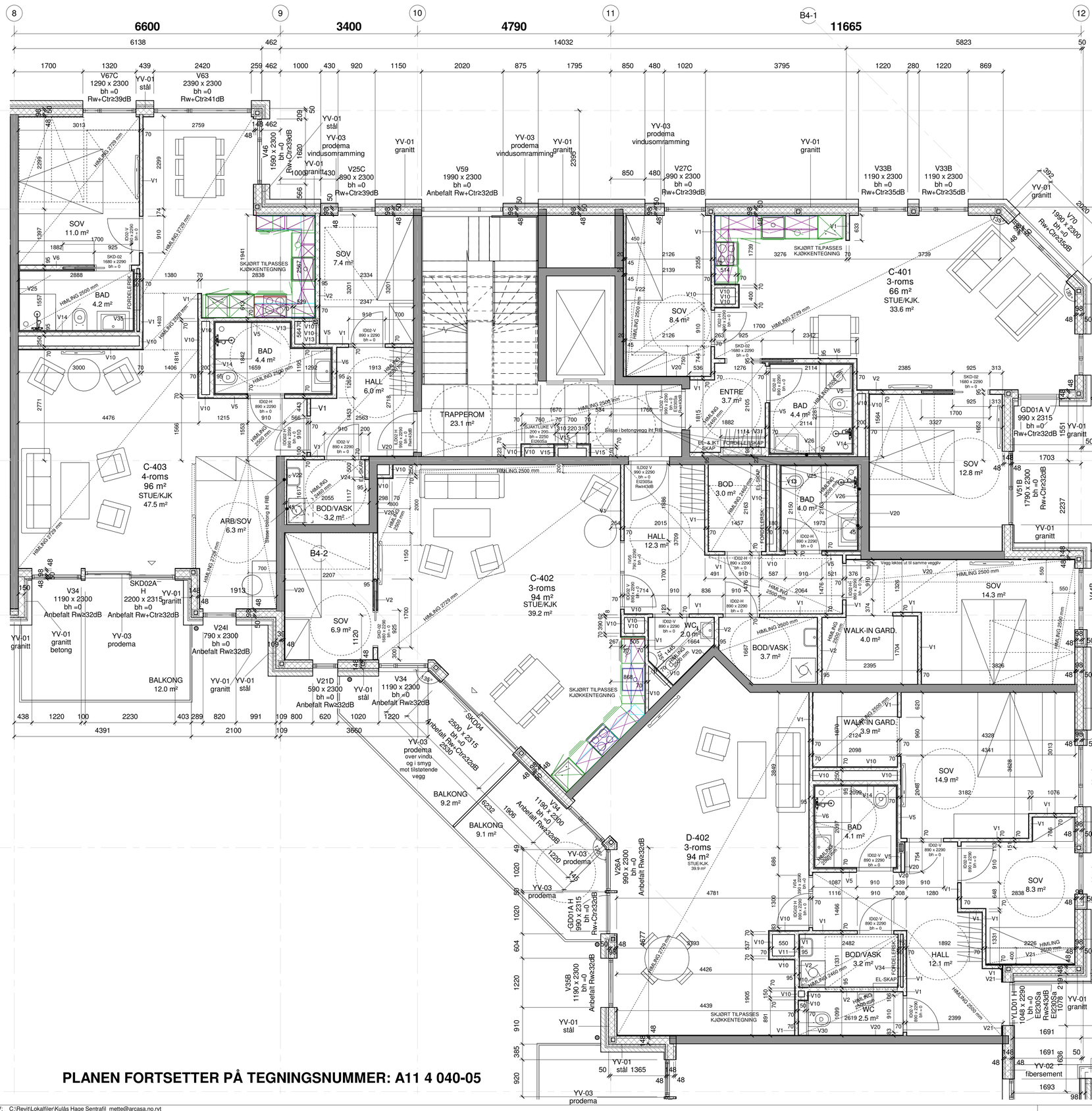
TEGN.NR.: A11 4 040-03
REV: L

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-03

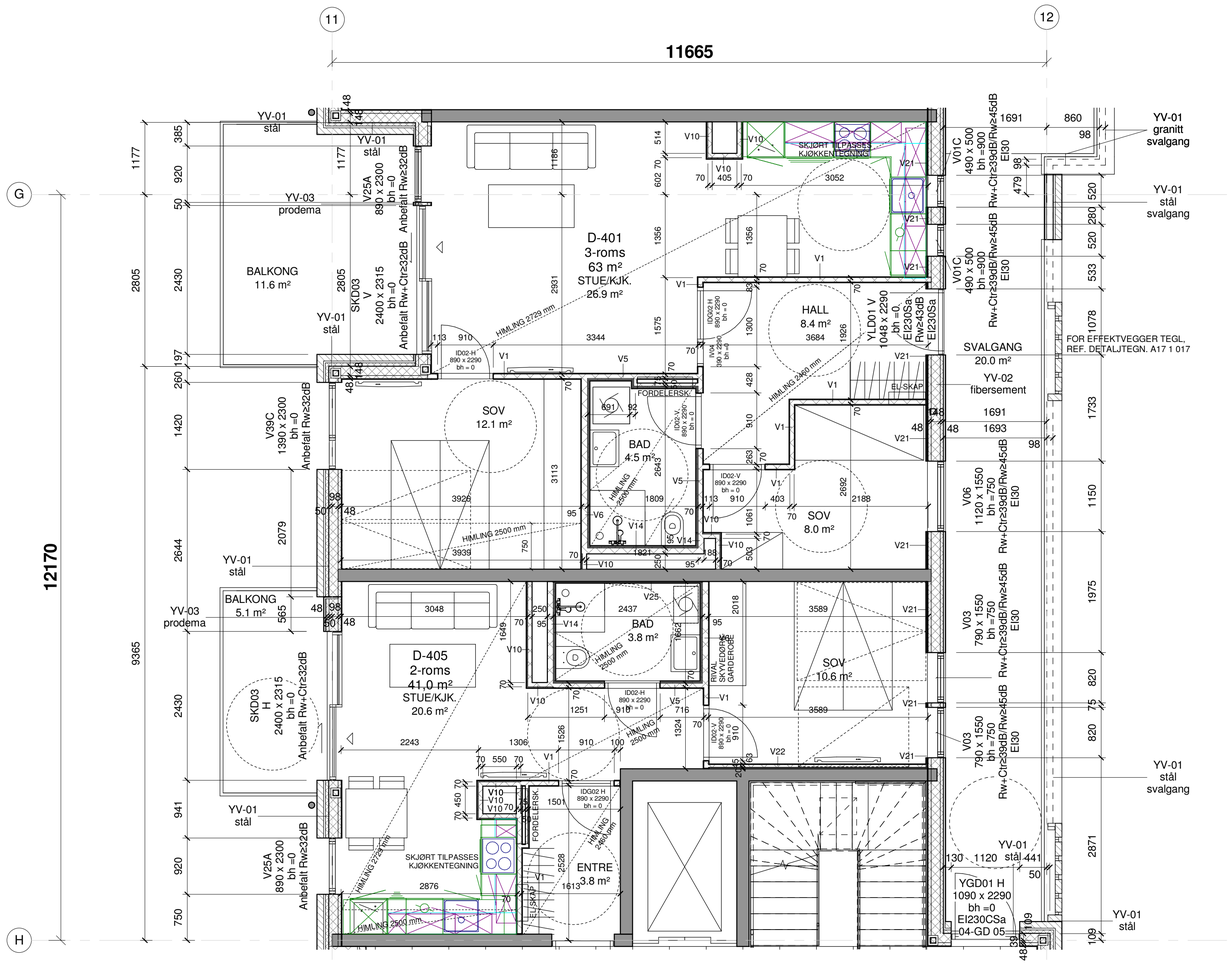
PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-05

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:24:37


8
9
10
11
B4-1
12
6600
3400
4790
11665
A
B
C
D
E
F
2445
6235
2830
1000
5765
C-401
3-roms
66 m²
STUE/KJK.
33.6 m²
C-402
3-roms
94 m²
STUE/KJK
39.2 m²
C-403
4-roms
96 m²
STUE/KJK
47.5 m²
D-402
3-roms
94 m²
STUE/KJK
39.9 m²
SOV 11.0 m²
BAD 4.2 m²
SOV 7.4 m²
SOV 8.4 m²
BAD 4.4 m²
HALL 6.0 m²
TRAPPEROM 23.1 m²
ENTRE 3.7 m²
BAD 4.4 m²
SOV 12.8 m²
BALKONG 9.6 m²
ARB/SOV 6.3 m²
BOD/VASK 3.2 m²
B4-2
SOV 6.9 m²
BALKONG 12.0 m²
BALKONG 9.2 m²
BALKONG 9.1 m²
BOD 3.0 m²
BAD 4.0 m²
HALL 12.3 m²
WC 2.0 m²
BOD/VASK 3.7 m²
WALK-IN GARD. 4.0 m²
WALK-IN GARD. 3.9 m²
SOV 14.9 m²
BAD 4.1 m²
SOV 8.3 m²
BOD/VASK 3.2 m²
HALL 12.1 m²
WC 2.5 m²
SOV 14.3 m²
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
Vegg lekter ut til samme veggliv
Sisse i betongvegg iht RIB
Sisse i betongvegg iht RIB
EL-SKAP
EL- & IKT SKAP
FORDELERSK.
HMLING 2729 mm
HMLING 2500 mm
HMLING 2400 mm
HMLING 3500 mm
V1 V2 V3 V4 V5 V6 V10 V11 V12 V13 V14 V15 V20 V21 V22 V24 V25 V26 V30 V34 V35
YV-01 granitt
YV-01 stål
YV-01 granitt betong
YV-03 prodema
YV-03 prodema vindusomramming
YV-03 prodema over vindu og i smyg mot tilstøtende vegg
V46 1590 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥39dB
V25C 890 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥39dB
V59 1990 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32db
V27C 990 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥39dB
V33B 1190 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥35dB
V33B 1190 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥35dB
V10 1990 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥39dB
V63 2390 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥41dB
V67C 1290 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥39dB
V34 1190 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V24I 790 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V21D 590 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V26A 990 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V35B 1190 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
SKD02A H 2200 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
SKD04 V 2500 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
GD01A V 990 x 2315 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
GD01A H 990 x 2315 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
V28B 990 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
V27A 990 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V44A 1490 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V44B 1490 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
V5B 1790 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
YLD01 H 1048 x 2290 bh =0 EI2305a Rw≥43dB
SKD02-H 1680 x 2290 bh = 0
SKD02-V 890 x 2290 bh = 0
ID02-H 890 x 2290 bh = 0
ID02-V 890 x 2290 bh = 0
ILD02 V 990 x 2290 bh = 0 EI2305a Rw≥43dB
ILD02 H 990 x 2290 bh = 0 EI2305a Rw≥43dB
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:31:02

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-04



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-06

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyveder /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påforing gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påforing dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påforing 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påforing
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påforing sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påforing med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påforing på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påforing 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påforing yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påforing på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

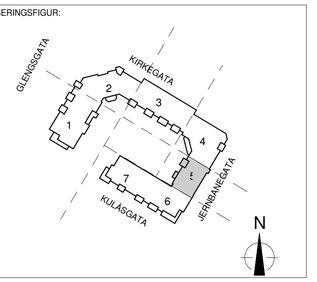
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
J	2021-11-22	As Built	ME	HR
I	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang D	ME	HR
H	2021-02-04	Effektvegger svalgang	HR	HR
G	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 4 ETASJE, del 5 av 7

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	22.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 040-05
REV: J

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:32:11

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-05



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70 (600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R'w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95 (600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R'w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør / vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120 (600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R'w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160 (600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+ 13 mm gips
Lydklassifisering R'w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70 (600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R'w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95 (600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R'w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender - hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70 (600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+ 70 stender + 2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R'w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender +13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95 (600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R'w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestbyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R'w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R'w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender, f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG GYPROC GS 160/160 (600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R'w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 70/70 (600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R'w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD GYPROC GS 95/95 (600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+ 15 mm flis
Lydklassifisering R'w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM GYPROC GS 70/70 (450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R'w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Vegglykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Vegglykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks. betong for å skjule riss, f.eks leil. C-302, og overgang betong-/yttervegg for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot svalgang pga. lyd) Se f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG NORGIPS FLEX C-PROFIL MED DIREKTBESLAG 45/45 (600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask med utslagsvask + påføring sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+ 15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap) Ved montering mot betong byttes gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
13 mm gips+198 trestender+ 2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med fordelerskap helt inne i vegg, f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP BAD
48 trestender+2x13 gips +15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70 (600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15 branngips
Lydklassifisering R'w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95 NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon +2x13 mm gips
Lydklassifisering R'w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings- og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer (10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R'w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/ næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2 NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon +min 20 mm hulrom+70 mm isolasjon+ 2x13 mm gips
Lydklassifisering R'w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy (200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy (310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

MERKNAD:

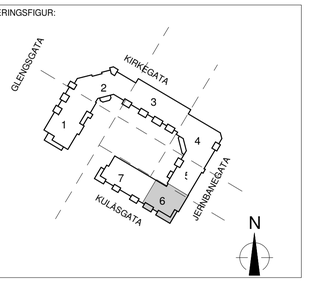
ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
H	2021-11-22	As Built	ME	HR
G	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
F	2021-01-13	Supplert ståldører med nummer	ME	HR
E	2020-10-16	Supplert/korrigert nedtoret himling RIV underlag 05.10.20	ME	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 4 ETASJE, del 6 av 7

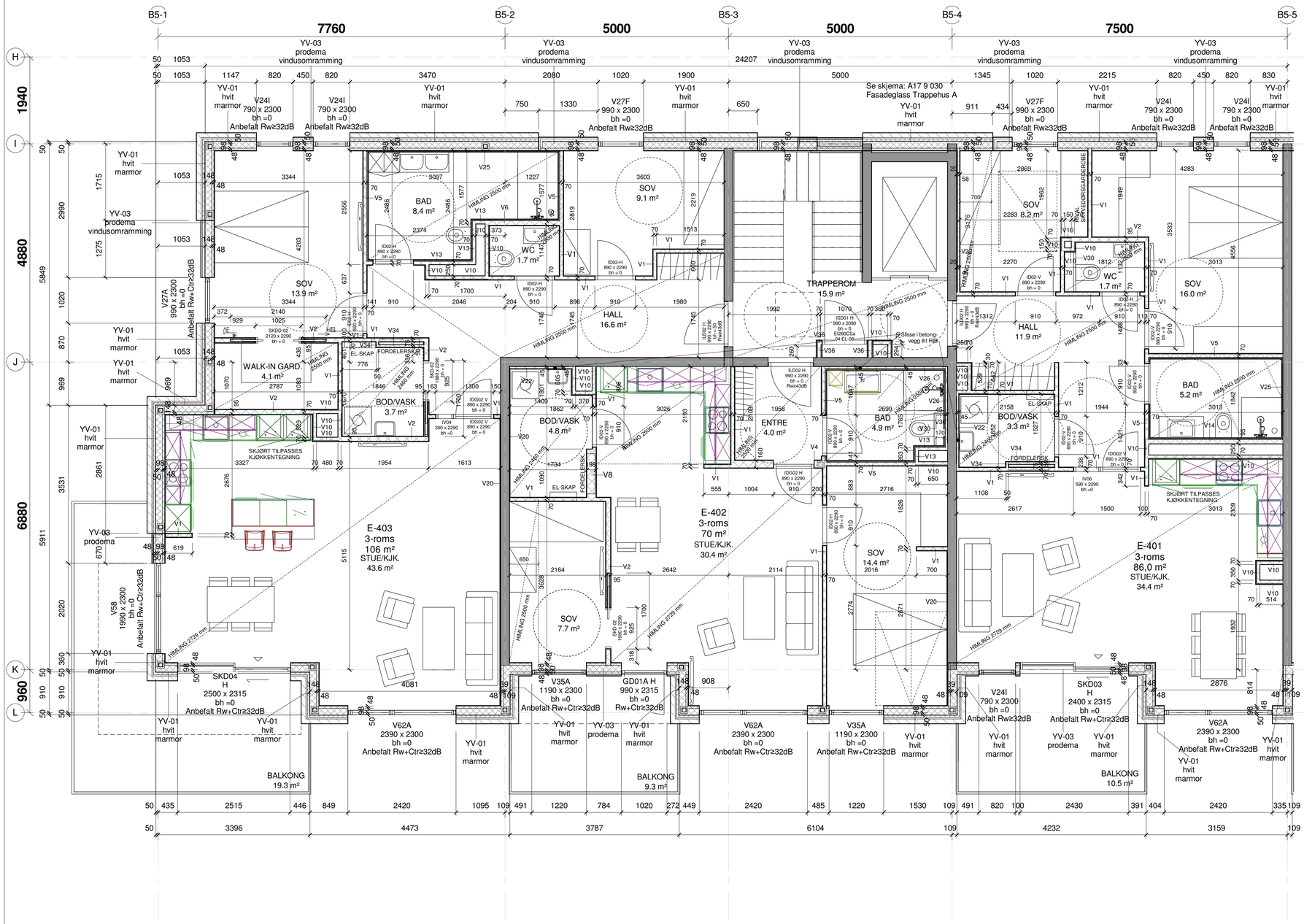
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	22.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 040-06	H

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:33:45

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-06



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider. f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R`w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-lyttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R`w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R`w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NH-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit /
YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid
marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aeroget
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMMINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

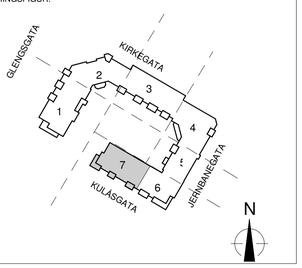
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

G	2021-11-22	As Built	ME HR
F	2021-04-22	Oppdatert elfordelingsskap iht TE	KK HR
E	2020-10-16	Supplert/korrigert nedforet himling RIV underlag 05.10.20	ME HR
D	2020-10-09	Kundeendr. E-403 dør til sov flyttet	ME HR
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN KNTR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@fagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 4 ETASJE, del 7 av 7

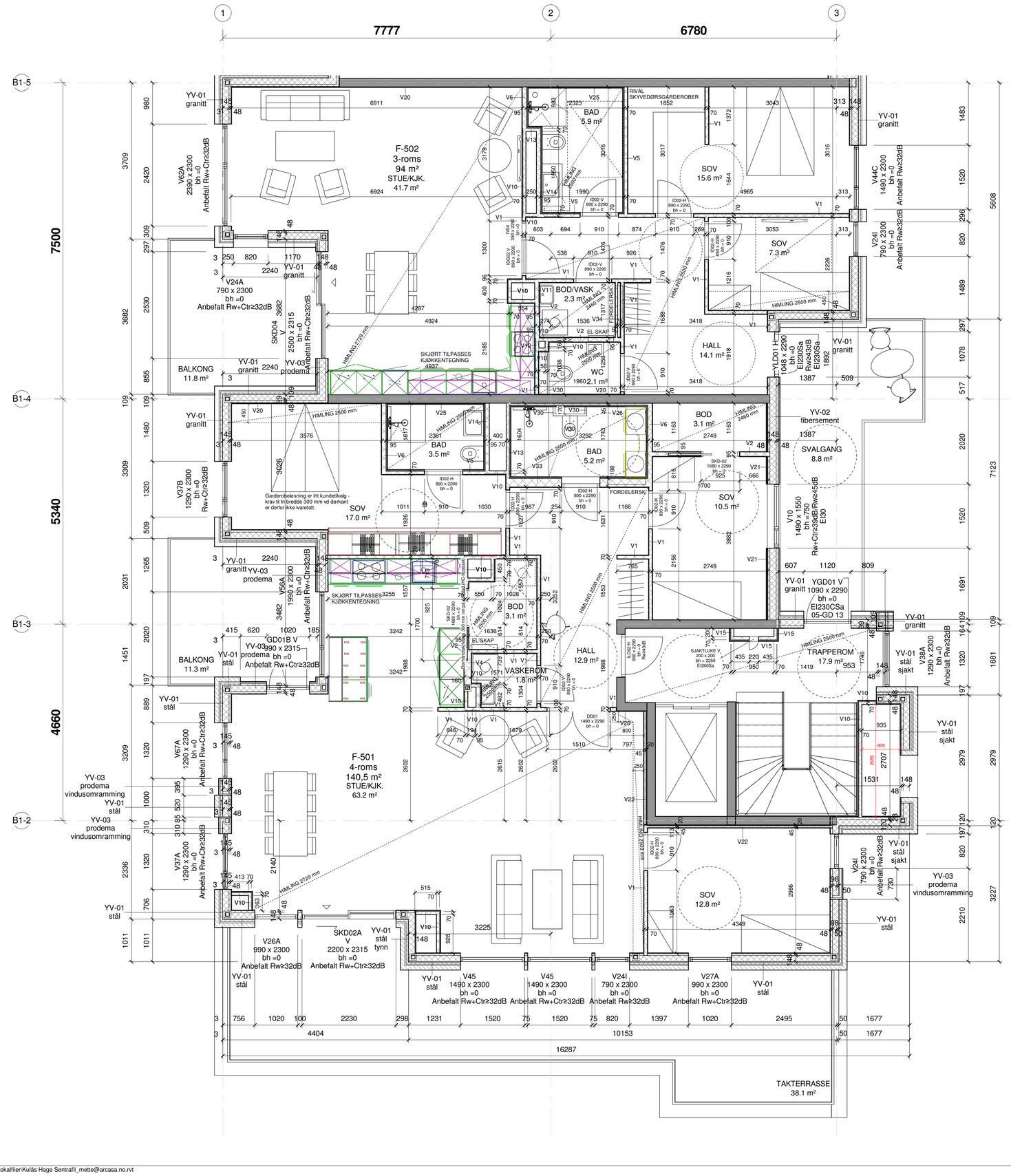
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	22.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 040-07
REV: G

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:35:17

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-02



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTEBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg nærin g 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong bottes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/næring-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit /
YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

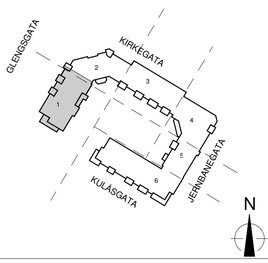
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
I	2021-11-22	As Built	ME	HR
H	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
G	2021-01-15	Uteket utv. entredører til bredde 10,5M	ME	HR
F	2021-01-14	Supplert glassdører med nummer	ME	HR

KGA: MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 5 ETASJE, del 1 av 6

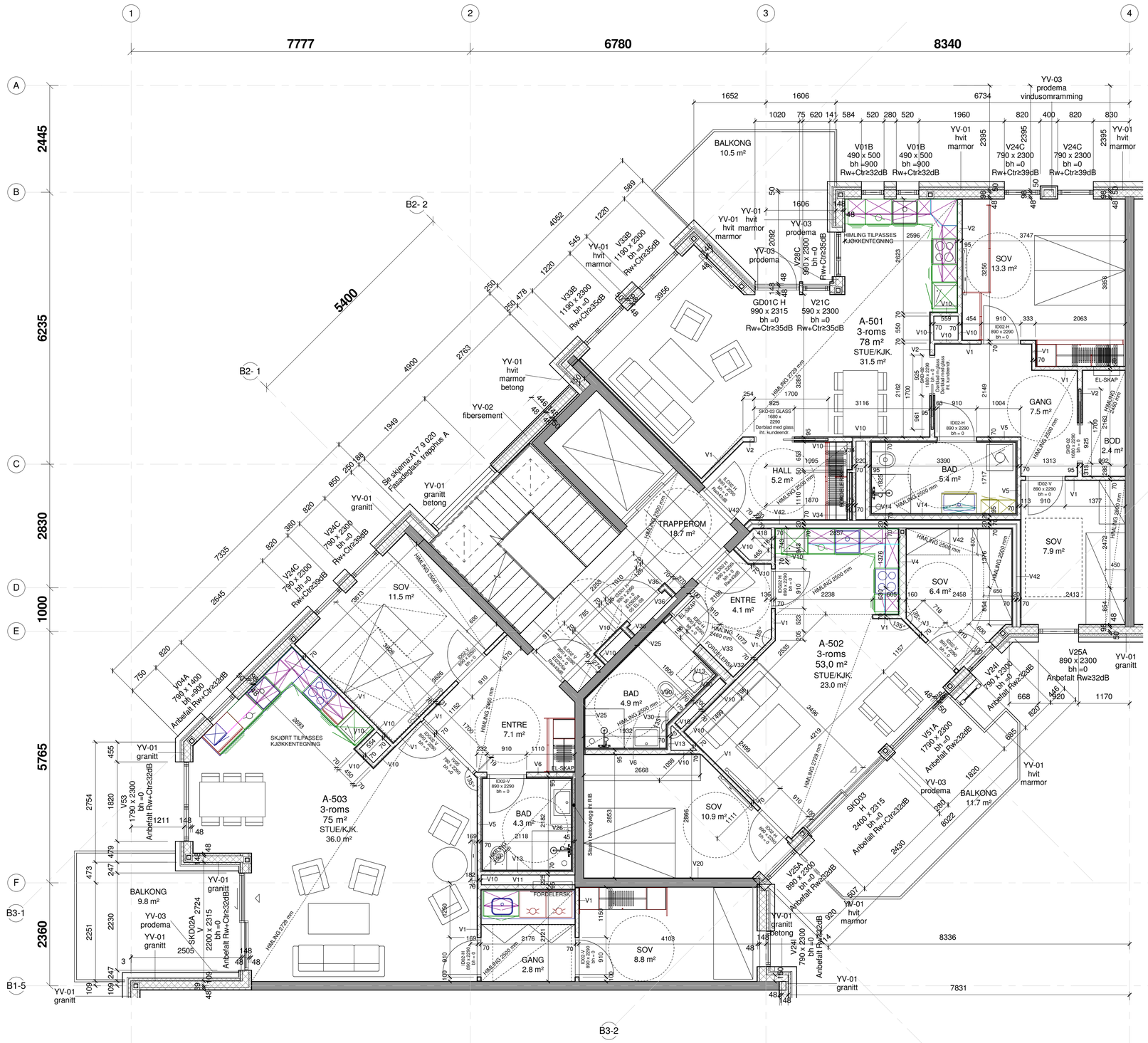
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	29.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 050-01
REV: I

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:37:05

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-03



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-01

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, t.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=-44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påforing gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påforing dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påforing 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påforing
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påforing sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påforing med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påforing på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påforing 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påforing yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot bentey byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

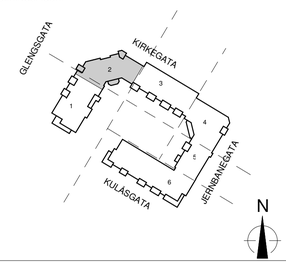
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
H	2021-11-22	As Built	ME	HR
G	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
F	2021-01-13	Supplert ståldører med nummer	ME	HR
E	2020-10-16	Ny pos EL-skap/påforing for EL-skap	ME	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 5 ETASJE, del 2 av 6

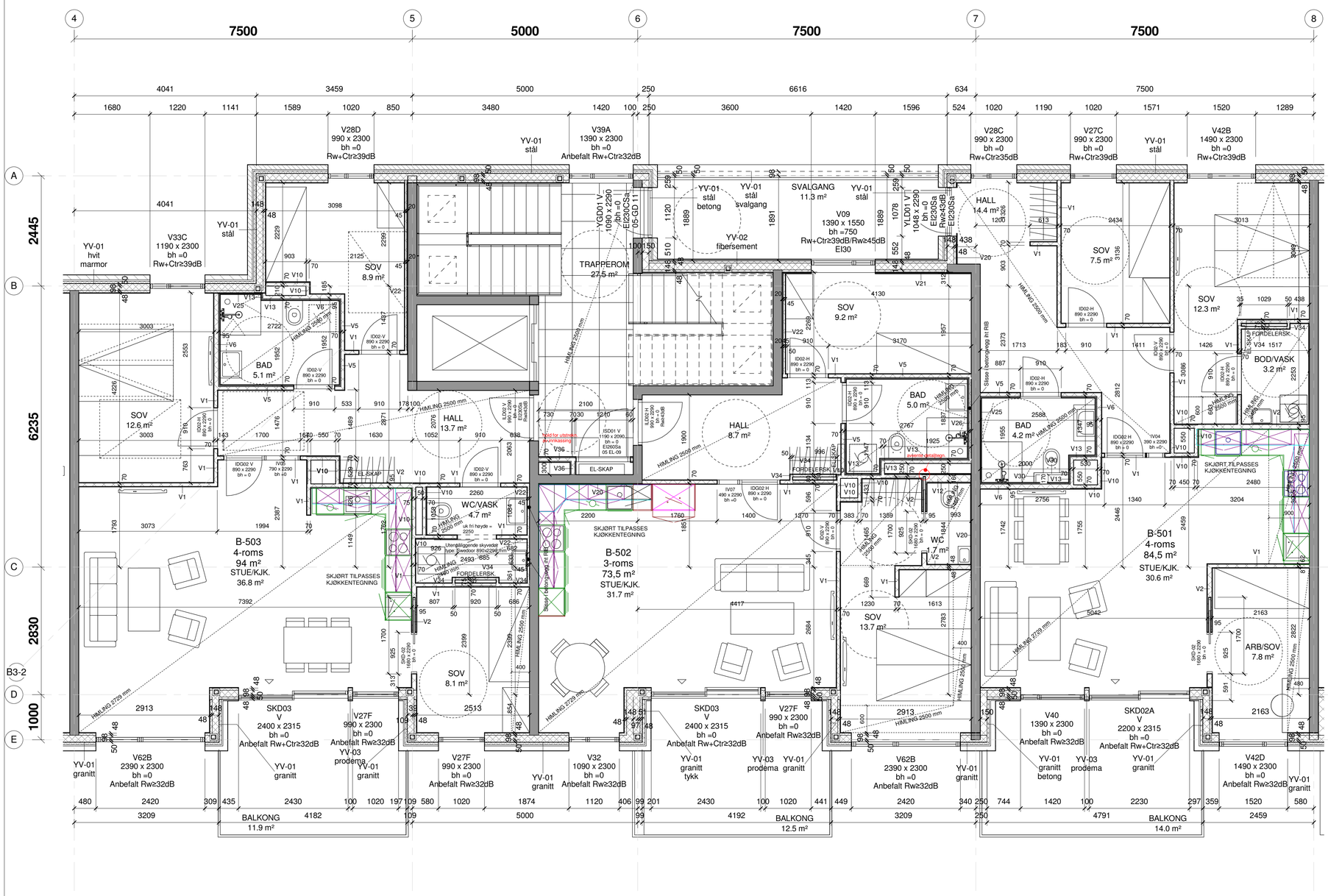
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	29.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 050-02	H

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:38:34

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-02

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-04



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Vegglykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lydi Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/næring
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hullrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

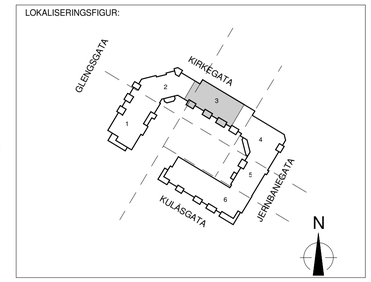
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

M	2021-11-22	As Built	ME HR
L	2021-02-09	Kodet og målsatt svalgang B	ME HR
K	2021-01-25	Endret/supplert himlingshøyder	ME HR
J	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK HR
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN KNTR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN. REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@ligerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 5 ETASJE, del 3 av 6

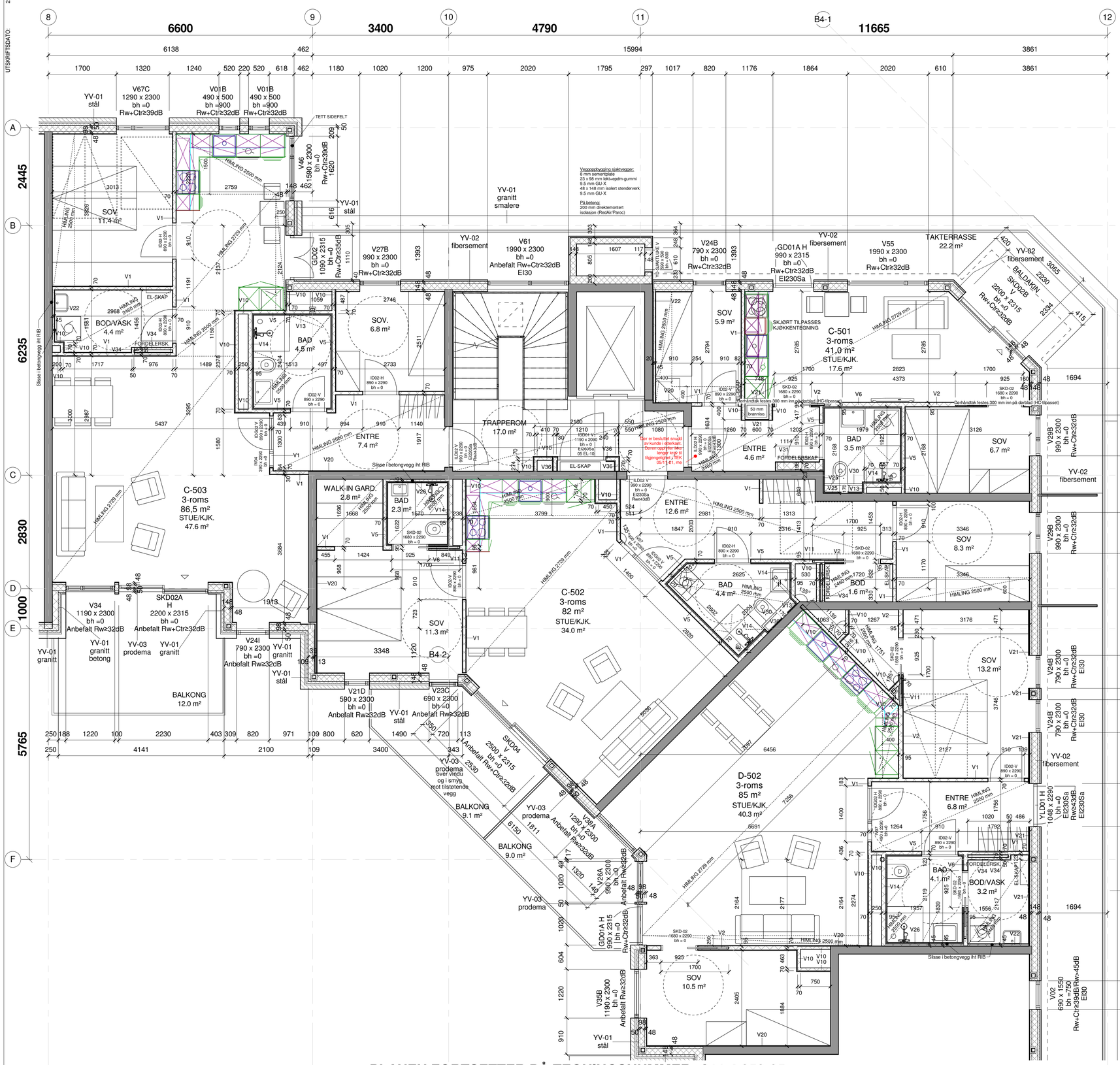
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	29.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 050-03	M

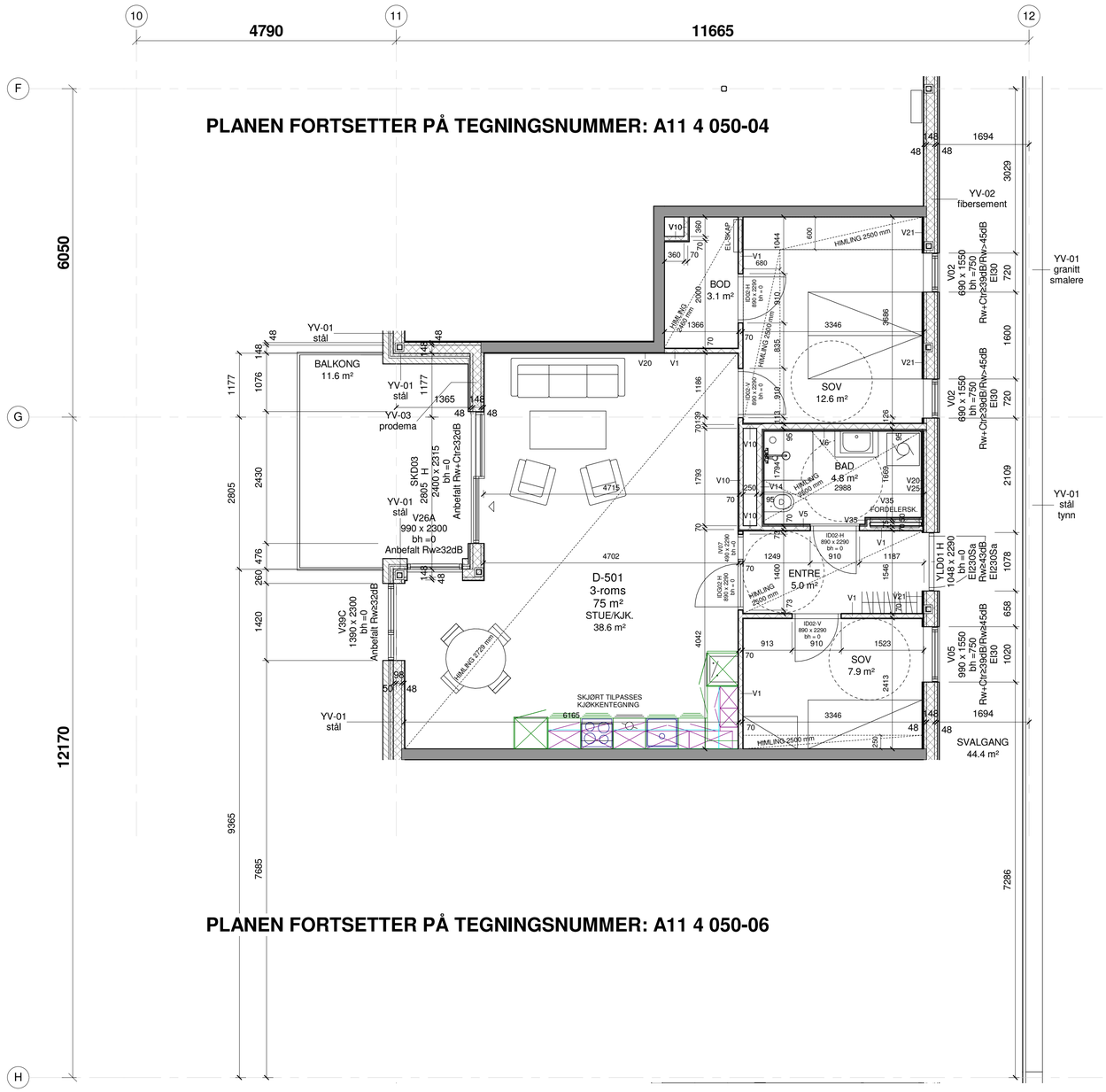
FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:40:06

← PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-03

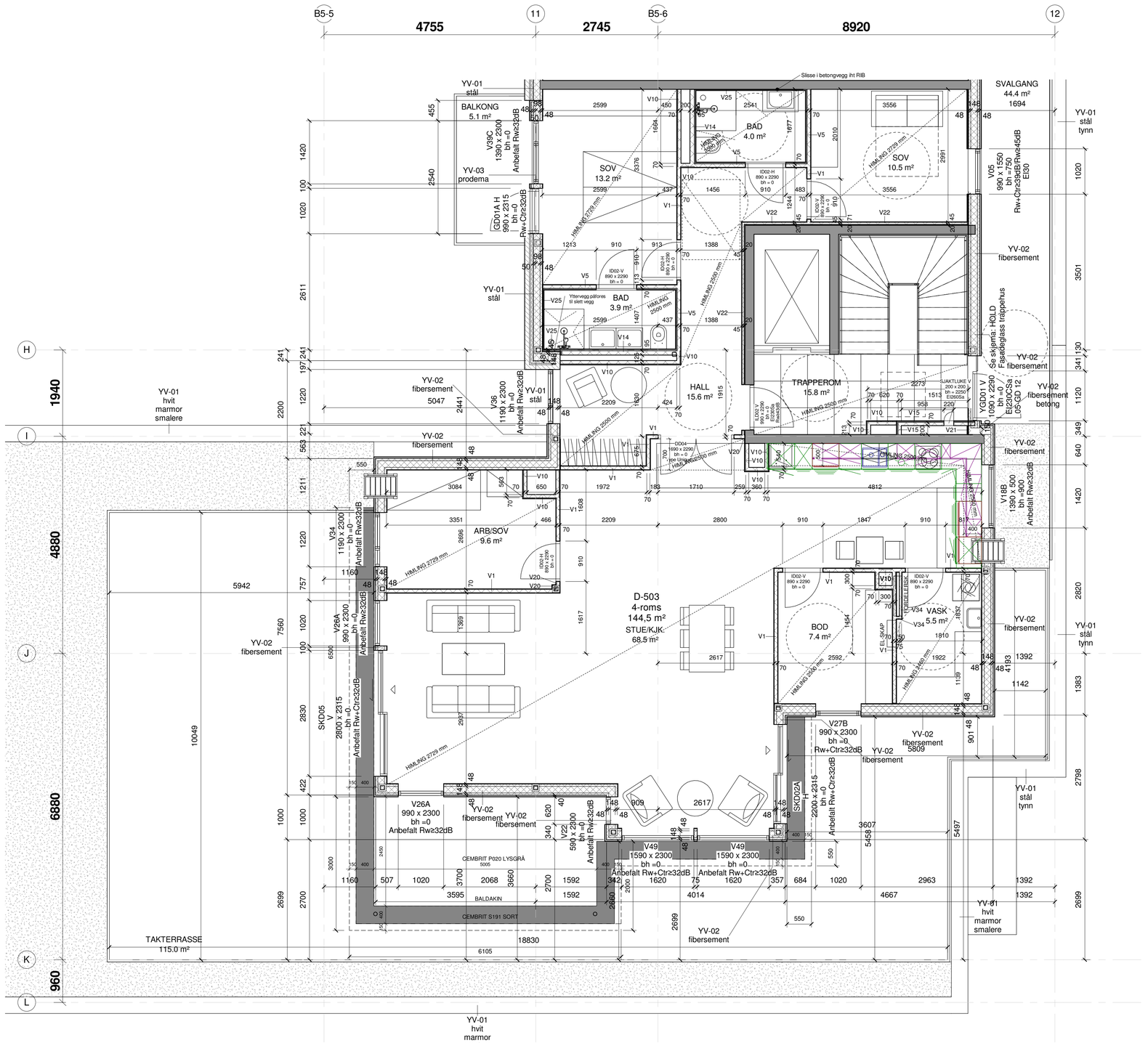

8
9
10
11
B4-1
12
6600
3400
4790
11665
6138
462
15994
3861
A
B
C
D
E
F
2445
6235
2830
1000
5765
YV-01 stål
V67C 1290 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥39dB
V01B 490 x 500 bh =900 Rw+Ctr≥32dB
V01B 490 x 500 bh =900 Rw+Ctr≥32dB
TETT SIDEFELT
V46 1590 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥39dB
YV-01 granitt smalere
YV-02 fibersement
V61 1990 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB EI30
V27B 990 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
V24B 790 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
GD01A H 990 x 2315 bh =0 Rw+Ctr≥32dB EI230Sa
V55 1990 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
TAKTERRASSE 22.2 m²
SKJØRT TILPASSES KJØKKENTEGNING
C-501 3-roms 41.0 m² STUE/KJK. 17.6 m²
SOV 5.9 m²
SOV 11.4 m²
BOD/VASK 4.4 m²
BAD 4.5 m²
SOV. 6.8 m²
TRAPPEROM 17.0 m²
ENTRE 7.4 m²
ENTRE 4.6 m²
BAD 3.5 m²
SOV 6.7 m²
C-503 3-roms 86.5 m² STUE/KJK. 47.6 m²
WALK-IN GARD. 2.8 m²
BAD 2.3 m²
ENTRE 12.6 m²
SOV 8.3 m²
BAD 4.4 m²
BOD 1.6 m²
C-502 3-roms 82 m² STUE/KJK. 34.0 m²
SOV 11.3 m²
SOV 13.2 m²
BALKONG 12.0 m²
BALKONG 9.1 m²
BALKONG 9.0 m²
D-502 3-roms 85 m² STUE/KJK. 40.3 m²
ENTRE 6.8 m²
BAD 4.1 m²
BOD/VASK 3.2 m²
SOV 10.5 m²
V34 1190 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
SKD02A H 2200 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V24I 790 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V21D 590 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V23C 690 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
SKD04 2500 x 2315 bh =0 Anbefalt Rw+Ctr≥32dB
V26A 990 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V35B 1190 x 2300 bh =0 Anbefalt Rw≥32dB
V29B 990 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
V24B 790 x 2300 bh =0 Rw+Ctr≥32dB EI30
YLD01 H 1048 x 2290 bh =0 EI2305a Rw≥43dB EI2305a
V02 690 x 1550 bh =750 Rw+Ctr≥39dB/Rw≥45dB EI30
BALDAKIN SKD02B 2200 V 2315 bh =0 Rw+Ctr≥32dB
YV-01 granitt
YV-01 granitt betong
YV-03 prodema
YV-01 granitt
YV-01 stål
YV-03 prodema over vindu og i smyg mot tilstøtende vegg
YV-03 prodema
YV-01 granitt smalere
Slisse i betongvegg iht RIB
Slisse i betongvegg iht RIB
Vegoppbygging sjaktvegger:
8 mm sementplate
23 x 98 mm lekt+epdm-gummi
9.5 mm GU-X
48 x 148 mm isolert stenderverk
9.5 mm GU-X
På betong:
200 mm direktemontert isolasjon (RedAir/Paroc)
Dør er besluttet snudd av kunde i etterkant. Dørens opphengs-side lengst kjøl til tilgjengelighet i TEK 09 § 51, 1. ledd
Dørhåndtak festes 300 mm inn på dørblad (HC-tilpasset)
Dørhåndtak festes 300 mm inn på dørblad (HC-tilpasset)
50 mm brannlist
HIMLING 2729 mm
HIMLING 2500 mm
HIMLING 2560 mm
HIMLING 2400 mm
HIMLING 2429 mm
HIMLING 2429 mm
HIMLING 2429

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:41:46


10
11
12
4790
11665
F
G
H
6050
12170
PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-04
PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 050-06
BALKONG
11.6 m²
BOD
3.1 m²
SOV
12.6 m²
BAD
4.8 m²
2988
ENTRE
5.0 m²
D-501
3-roms
75 m²
STUE/KJK.
38.6 m²
SOV
7.9 m²
SVALGANG
44.4 m²
YV-01
stål
YV-03
prodema
YV-02
fibersement
YV-01
granitt
smalere
YV-01
stål
tynn
SKJØRT TILPASSES
KJØKKENTEGNING
6165
HIMLING 2500 mm
HIMLING 2600 mm
HIMLING 2700 mm
HIMLING 2400 mm
V1
V5
V6
V10
V20
V21
V25
V35
V39C
1390 x 2300
bh =0
Anbefalt Rw≥32dB
V26A
990 x 2300
bh =0
Anbefalt Rw≥32dB
SKD03
2805 H
2400 x 2315
bh =0
Anbefalt Rw+Crtr≥32dB
V02
690 x 1550
bh =750
Rw+Crtr≥39dB/Rw+45dB
EI30
V05
990 x 1550
bh =750
Rw+Crtr≥39dB/Rw+45dB
EI30
YLD01 H
1043 x 2290
bh =0
EI230Sa
Rw≥43dB
ID02-H
890 x 2290
bh = 0
910
ID02-V
890 x 2290
bh = 0
910
ID02-H
890 x 2290
bh = 0
ID02-H
890 x 2290
bh = 0
IW27
890 x 2090
bh =0
ID02-V
890 x 2290
bh = 0
910
ID02-H
890 x 2290
bh = 0
910
ID02-H
890 x 2290
bh = 0
910
ID02-H

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:43:22

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 040-04



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyveder /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - sayle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - sayle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyveder
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

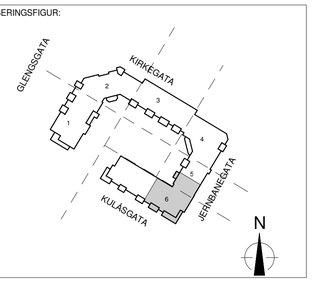
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran bak flis.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
L	2021-11-22	As Built	ME	HR
K	2021-04-08	Utvidet skjermtak og takterrasse lgh D-503	KK	HR
J	2021-04-06	Komplettering kuler fibersementhimling skjermtak	KK	HR
I	2021-03-08	Supplert himling (ref. E-post 08.03.21)	ME	HR

KGA: MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 5 ETASJE, del 6 av 6

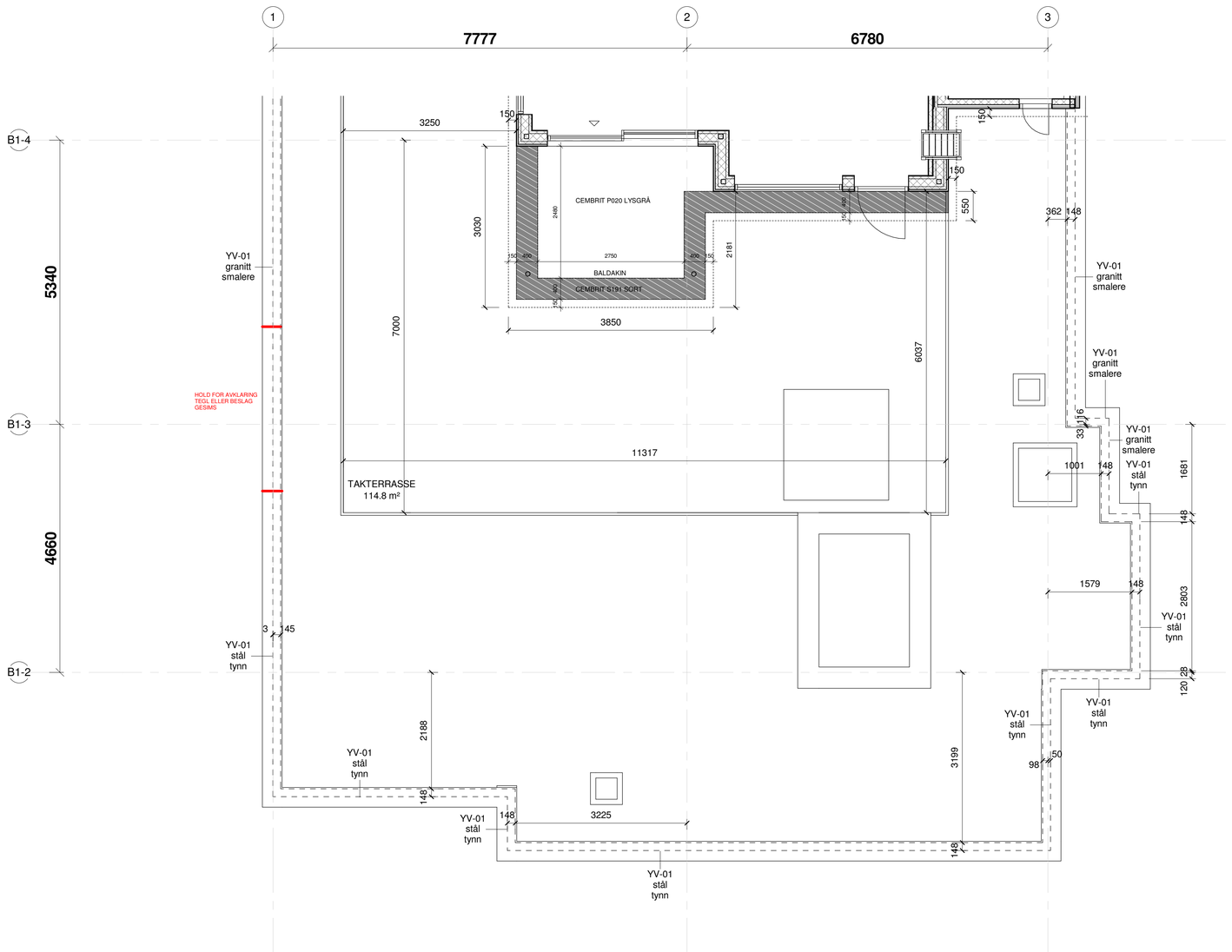
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	29.06.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 050-06	L

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:45:52

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-02



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong nærings)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

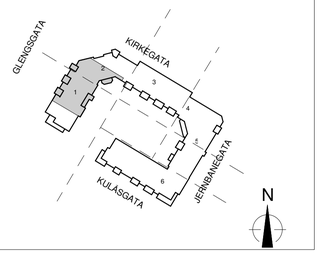
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
F	2021-11-22	As Built	ME	HR
E	2021-04-06	Komplettering kuler fibersementhimling skjermtak	KK	HR
D	2021-01-18	Oppdaterte teglkulerer iht møte 2021-01-11	KK	HR
C	2020-12-15	Målsatt takterrasse	KK	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN.
REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

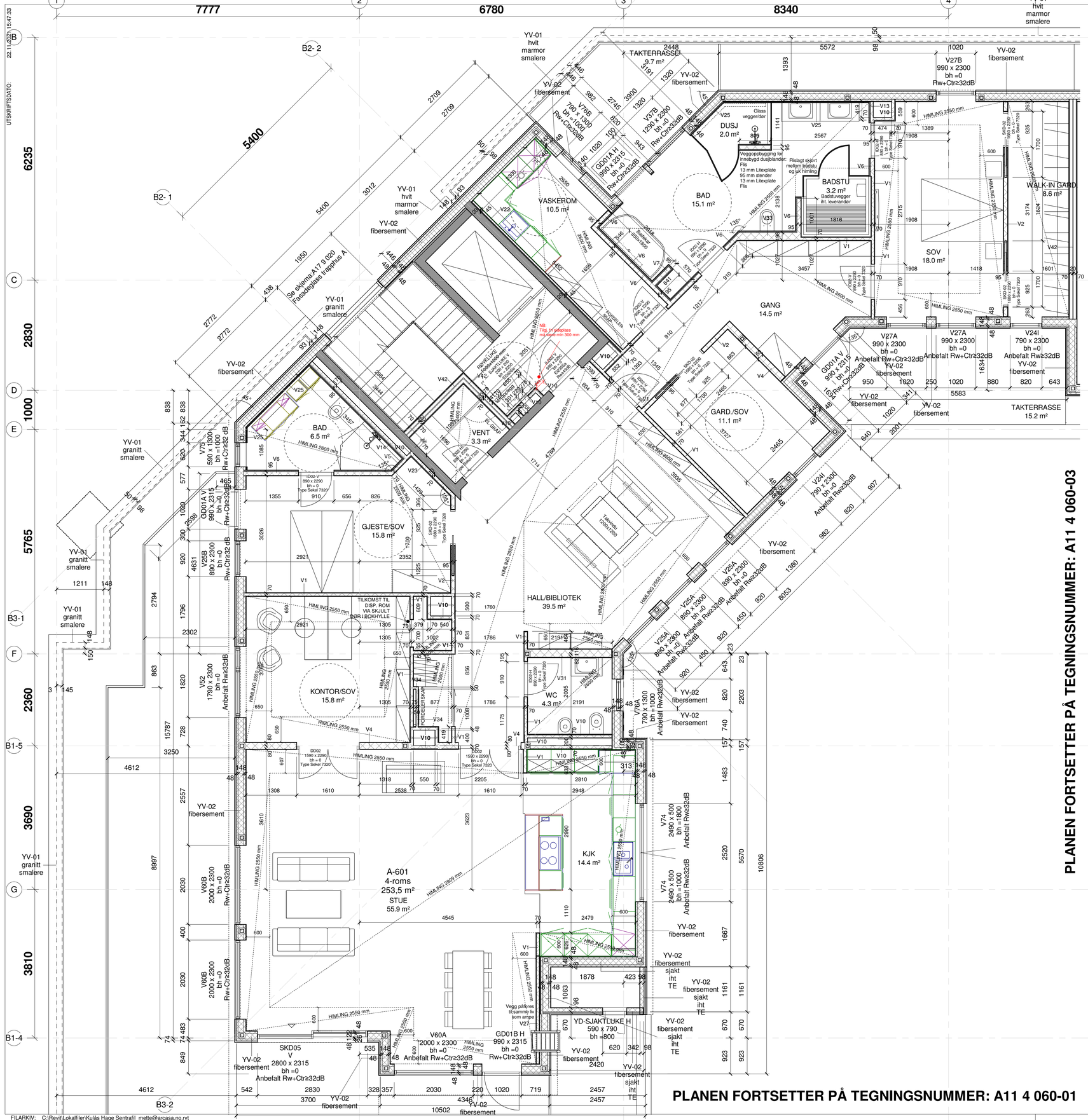
TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 6 ETASJE, del 1 av 6

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	01.07.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 060-01
REV: F

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-01

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-03

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:47:33

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og serviceviksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit /
YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid
marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

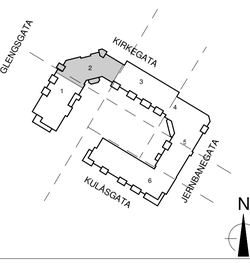
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
J	2021-11-22	As Built	ME	HR
I	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
H	2021-01-25	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
G	2021-01-18	Oppdaterte tegl.kulører iht møte 2021-01-11	KK	HR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. .DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: AS BUILT
FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 6 ETASJE, del 2 av 6

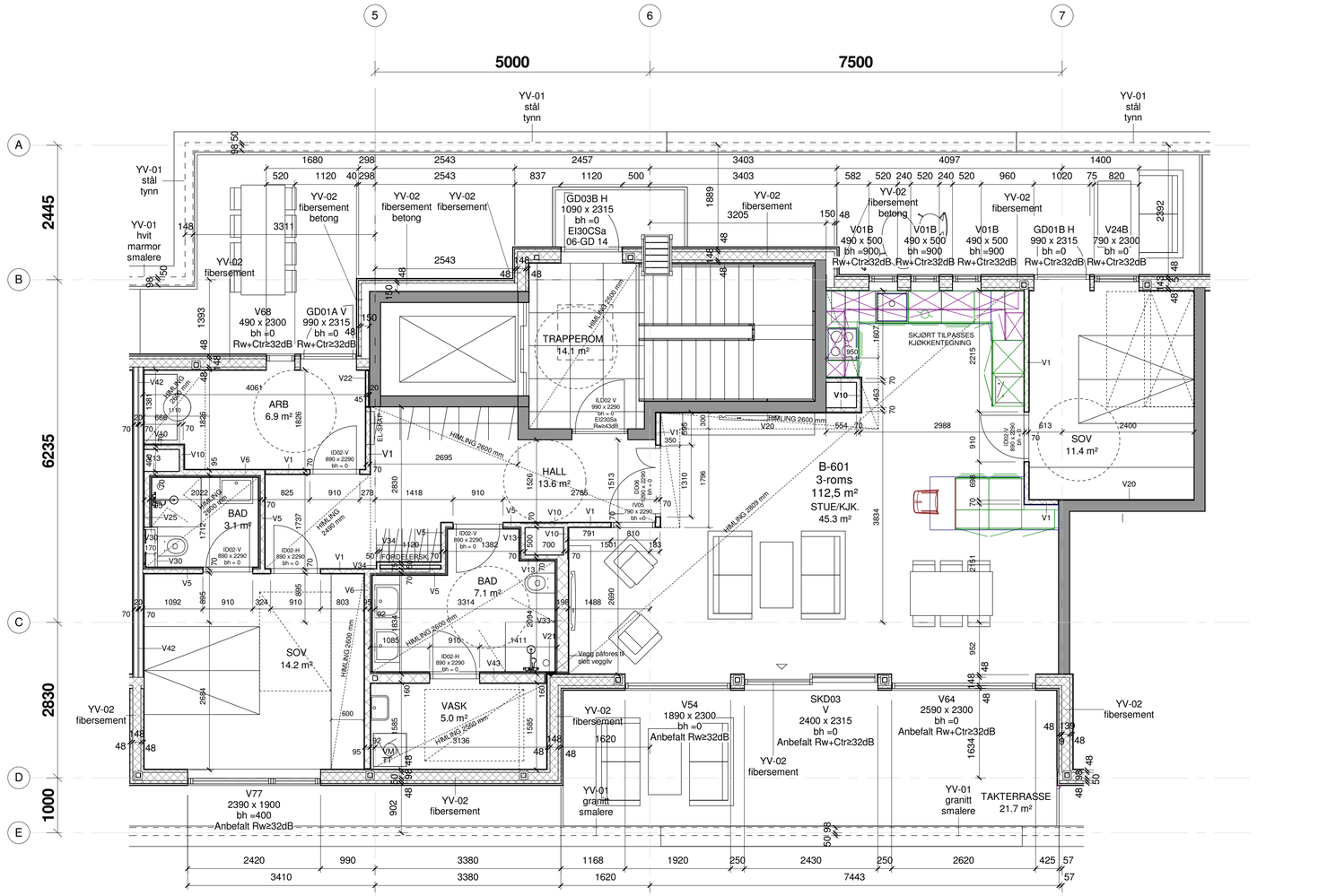
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	01.07.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: A11 4 060-02
REV: J

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:49:32

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-02

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-04



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R`w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R`w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-/yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R`w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R`w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R`w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

V43
GYPROC GS 160/160
(600) NN-N M160
2x13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R`w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 199 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. B-601)

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

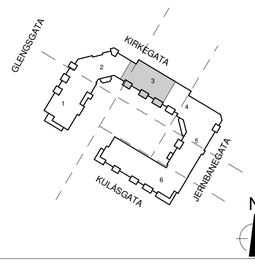
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
N	2021-11-22	As Built	ME	HR
M	2021-02-09	Endr. B-601 utstrekn. dusj (E-post 08.02.21)	ME	HR
L	2021-01-26	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
K	2021-01-25	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN.
REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 6 ETASJE, del 3 av 6

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	01.07.2020	ME / HR	As indicated

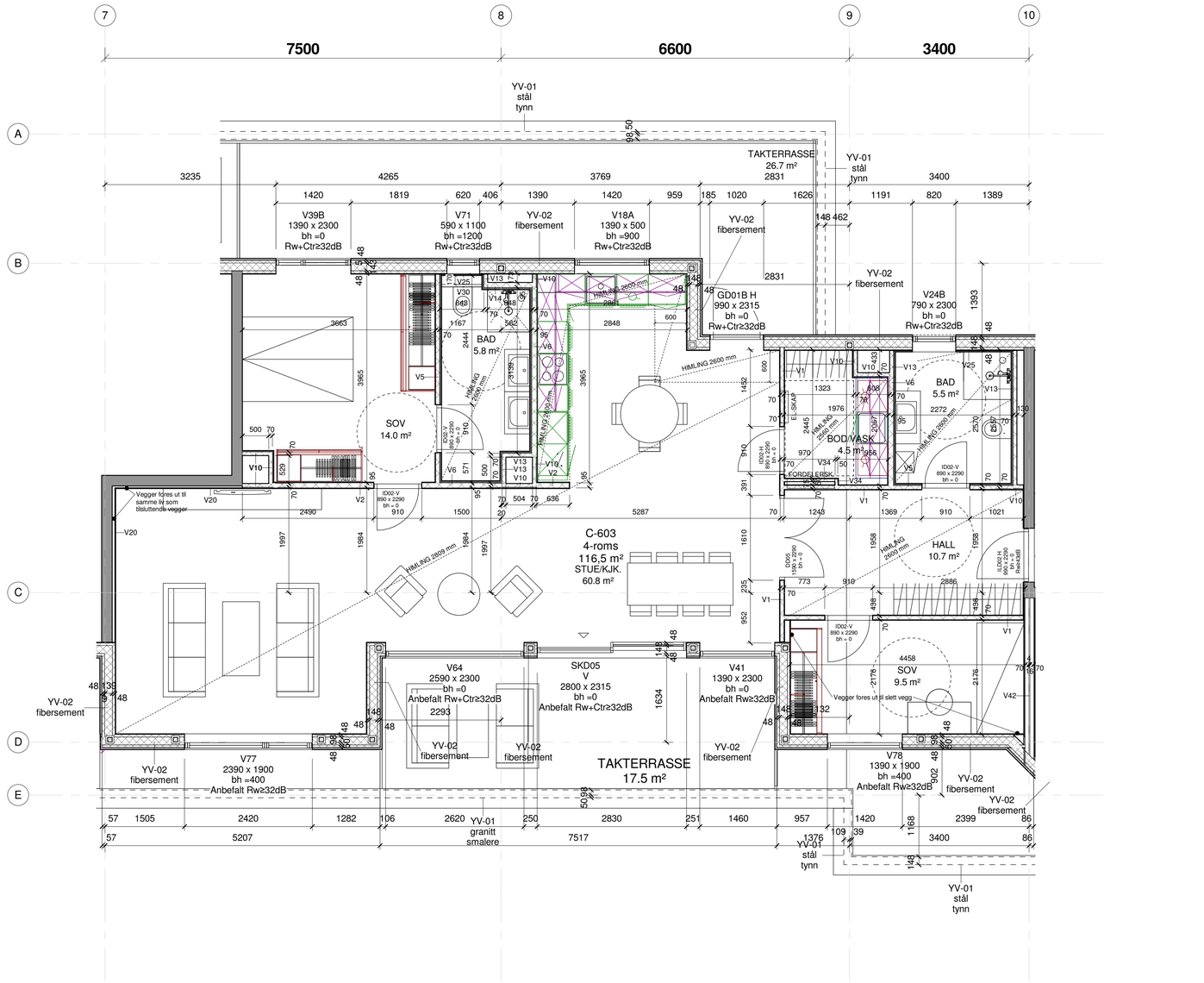
TEGN.NR.:	REV.:
A11 4 060-03	N

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:50:46

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-03

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-05



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) N-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

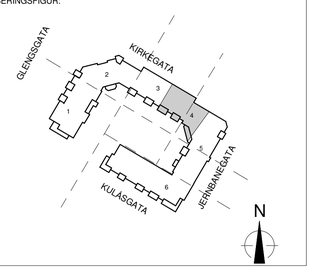
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

H	2021-11-22	As Built	ME	HR
G	2021-03-03	C-603 gard. soverom, stiplet skap bad	ME	HR
F	2021-01-25	Endret/supplert himlingshøyder	ME	HR
E	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK	HR
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

POA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 6 ETASJE, del 4 av 6

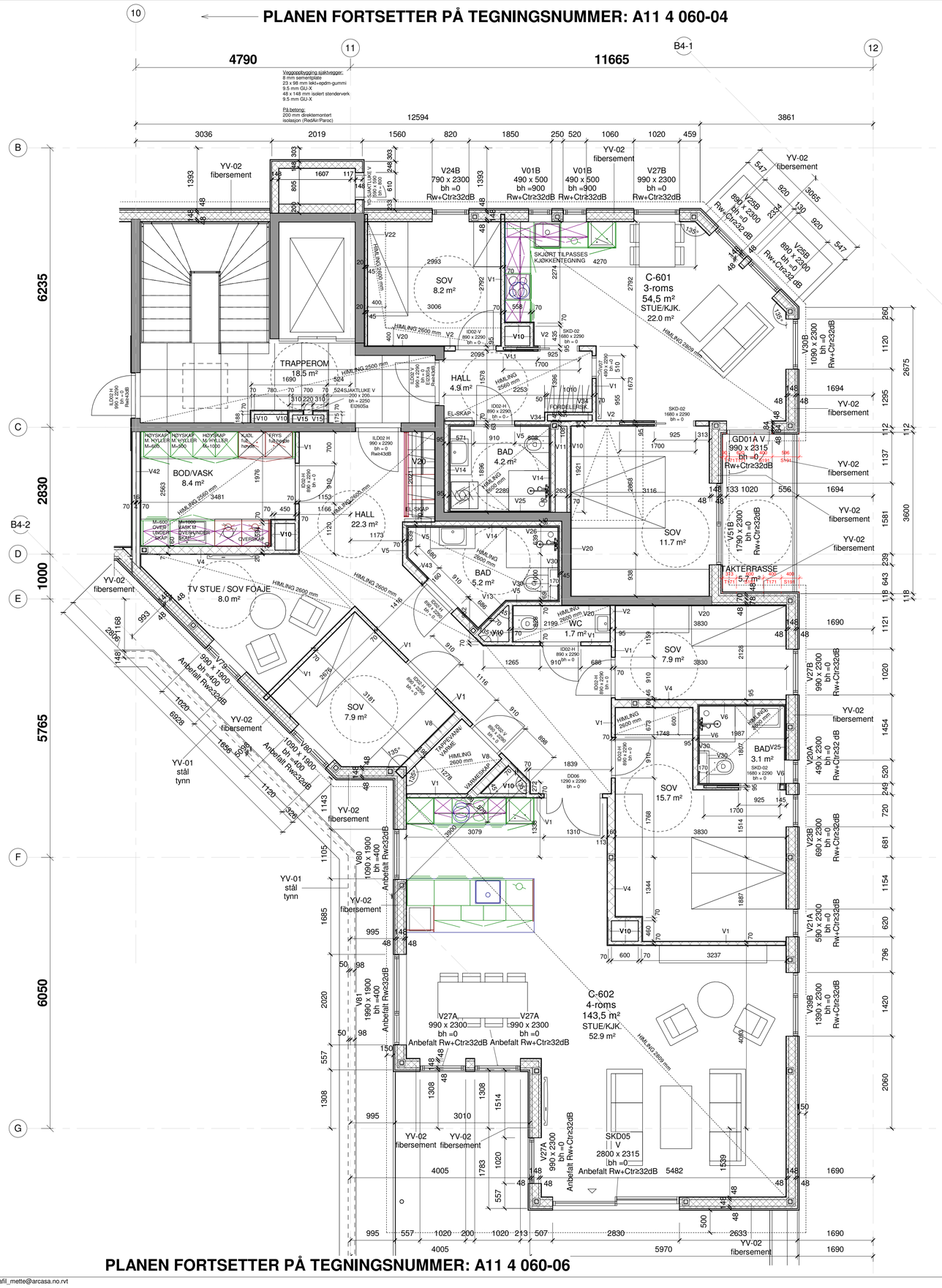
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	01.07.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 060-04	H

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:52:26

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-04



PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-06

VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - seyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - seyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFØRINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFØRINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFØRINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFØRINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFØRINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
branngips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE ROMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON

YV-01-stål betong innkjøring parkering
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

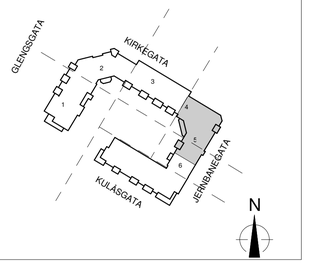
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
K	2021-11-22	As Built	ME / HR
J	2021-03-23	Tilvalg lgh C-602 iht e-post 2021-03-09	KK / HR
I	2021-01-25	Endr. C-602 vegger iht RIB (E-post 22.01.21)	ME / HR
H	2021-01-18	Oppdaterte teglkulører iht møte 2021-01-11	KK / HR

PÅ MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN. REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN. REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 6 ETASJE, del 5 av 6

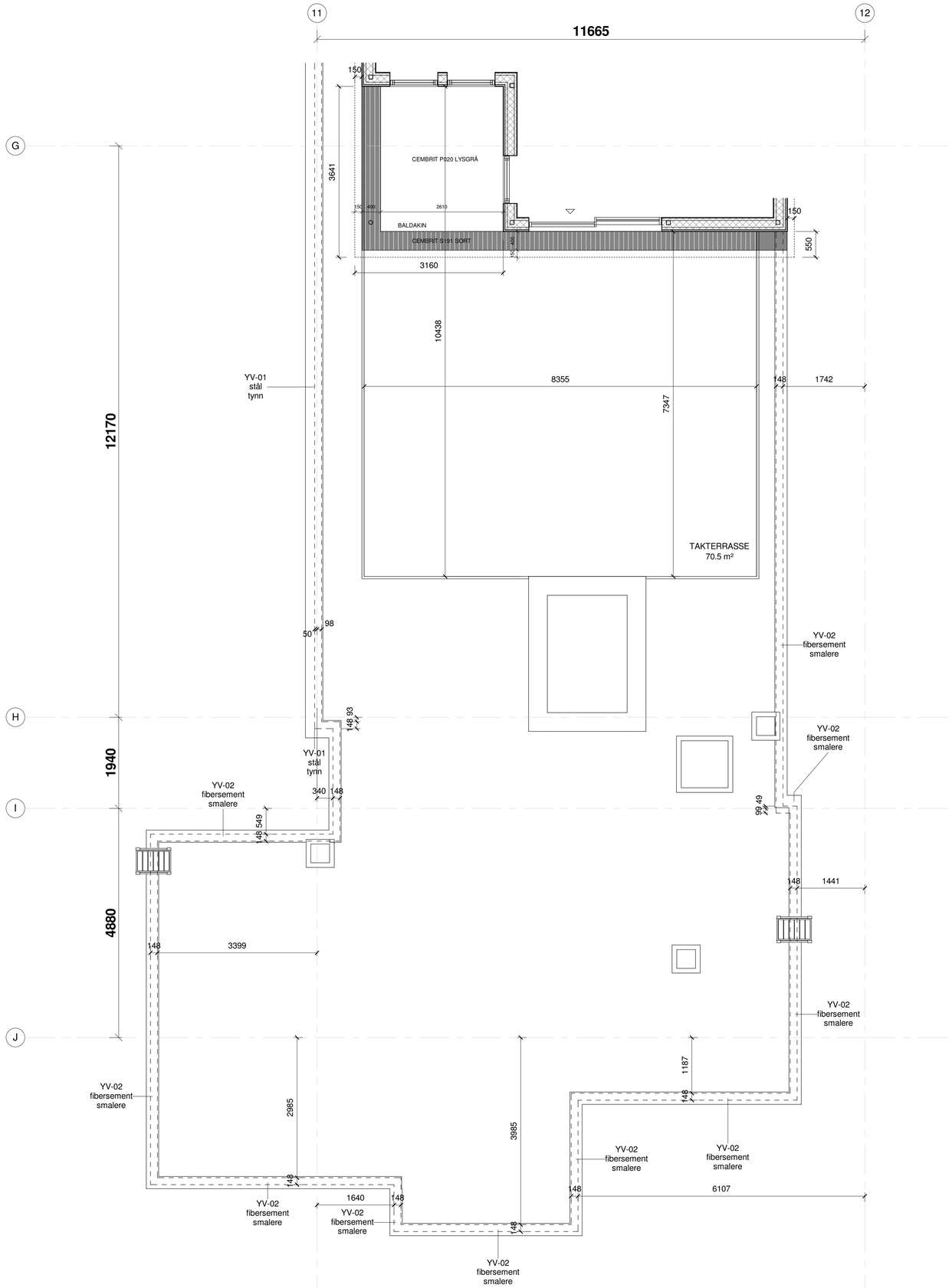
PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	01.07.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.: **A11 4 060-05** REV: K

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 15:53:38

PLANEN FORTSETTER PÅ TEGNINGSNUMMER: A11 4 060-05



VEGGTYPER INNVENDIG (LETTVEGGER):

V1
GYPROC GS 70/70
(600) N-N M70
13 mm gips+70 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(standard innervegg)

V2
GYPROC GS 95/95
(600) N-N M95
13 mm gips+95 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(vegg med skyvedør /
vegg bak vask)

V3
GYPROC GS 120/120
(600) N-N M120
13 mm gips+120 stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 146 mm
(vegg med fordelerskap)

V4
GYPROC GS 160/160
(600) N-N M160
13 mm gips+160 mm stender+
13 mm gips
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg - søyle+branniso. skjult
i vegg, f.eks. leil. C-102)

V5
GYPROC GS 70/70
(600) N-NN M70 BAD
13 mm gips+70 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 124 mm
(baderomsvegg)

V6
GYPROC GS 95/95
(600) N-NN M95 BAD
13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 149 mm
(baderomsvegg 95 stender -
hvor f.eks. rør dras i vegg)

V7
GYPROC GS 70/70
(600) NN-NN M70 BAD/BAD
15 mm flis+2x13 mm gips+
70 stender + 2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=37 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 152 mm
(vegg mellom bad - flis begge
sider, f.eks. leil. E-303)

V8
13 mm gips+198 mm trestender
+13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(vegg - søyle+branniso
skjult i vegg)

V9
GYPROC GS 95/95
(600) NN-NN M95
2x13 mm gips+95 stender+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg vestibyle/hovedinngang)

V10
SJAKTVEGG
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 96 mm
(sjaktvegg)

V11
SJAKTVEGG
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 121 mm
(sjaktvegg med 95 stender,
f.eks. ved skyvedør
NB! denne veggen må legges
på ett gipslag til én side)

V12
SJAKTVEGG
GYPROC GS 160/160
(600) NN-0 M70
160 stender+2x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 186 mm
(vegg for wc sisterne mot sjakt)

V13
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 70/70
(600) NN-0 M70
70 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w= 25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 111 mm
(sjaktvegg mot bad)

V14
SJAKTVEGG BAD
GYPROC GS 95/95
(600) NN-0 M95
95 stender+2x13 gips+
15 mm flis
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI30
Veggtykkelse 136 mm
(sjaktvegg med 95 stender, bad)

V15
SJAKTVEGG BRANNSTIGE TR.ROM
GYPROC GS 70/70
(450) NNN-0 M70
70 stender+3x13 gips
Lydklassifisering R´w=25-30 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 109 mm
(sjaktvegg med 70 stender trapperom)

V20
PÅFORINGSVEGG
13 mm gips
Veggtykkelse 13 mm
(påføring gips på f.eks.
betong for å skjule riss,
f.eks leil. C-302, og
overgang betong-yttervegg
for slett vegg)

V21
PÅFORINGSVEGG
2x13 mm gips
Veggtykkelse 26 mm
(påføring dobbelgips mot
svalgang pga. lyd) Se
f.eks svalgang ved D-301

V22
PÅFORINGSVEGG
NORGIPS FLEX C-PROFIL
MED DIREKTBESLAG 45/45
(600) N-0 M45
45 stender+13 mm gips
Veggtykkelse 58 mm
(påføring 45 stender bod/vask
med utslagsvask + påføring
sov mot trapperom)

V23
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
10 mm luftsjikt+70 mm stender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring sov mot trapperom)

V24
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 95/95 N-0 M95
95 stender+13 gips
Veggtykkelse 108 mm
(påføring med 95 stender i vask)

V25
PÅFORINGSVEGG BAD
13 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 28 mm
(påføring på betong ved bad)

V26
PÅFORINGSVEGG BAD
GYPROC GS 45/45 NN-0 M0
45 stender+2x13 mm gips+
15 mm flis
Veggtykkelse 86 mm
(påføring 45 stender bad)

V27
PÅFORINGSVEGG
GYPROC GS 70/70 N-0 M70
70 mm stender+13 mm gips
Veggtykkelse 96 mm
(påføring yttervegg næring 1.etg)

V30
WC KASSE
30 mm våtromsplate+15 mm flis
Veggtykkelse 45 mm

V31
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
13 mm gips
Veggtykkelse 224 mm
(standard vegg med fordelerskap)
Ved montering mot betong byttes
gipslaget med 23 mm lekt.

V32
VEGG VED FORDELERSKAP
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips
Veggtykkelse 237 mm
(sjaktvegg med fordelerskap)

V33
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
13 mm gips+198 trestender+
2x13 mm gips+15 mm flis
Veggtykkelse 254 mm
(vegg mellom gang/bad med
fordelerskap helt inne i vegg,
f.eks. leil. A-302)

V34
VEGG VED FORDELERSKAP
48 trestender+13 gips
Veggtykkelse 61 mm
(innkledning fordelerskap)

V35
VEGG VED FORDELERSKAP
BAD
48 trestender+2x13 gips
+15 mm flis
Veggtykkelse 89 mm
(innkledning fordelerskap bad)

V36
VEGGER ELSKAP TRAPPEROM
GYPROC GS 70/70
(600) PP-PP M70
2x15 branngips+70 stender+2x15
brannpips
Lydklassifisering R´w=44 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 130 mm

V37
BODVEGGER
Storage system Troax Classic
Veggtykkelse 19 mm
(bodvegger U1.etg)

V38
BODVEGGER
BRANNKLASSEDE EI60
150 mm Lecablokk
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 150 mm
(én bod i parkeringskjeller)

V39
GYPROC GS 95/95
NN-NN M95
2x13 mm gips+95 mm isolasjon
+2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=44-48 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 147 mm
(vegg mellom fellesareal bolig/nærings-
og servicevirksomhet)

V40
PÅFORINGSVEGG NÆRING
GYPROC GS 70/70 NN-0 M70
min 10 mm luftsjikt iht planer
(10-50-140 mm)
+70 mm stender+2 x 13 mm gips
Veggtykkelse 106 mm
(påføring på betong næring)

V41
x mm gips+x stender+x mm gips
Lydklassifisering R´w
NÆRING/NÆRING
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse xx mm
(vegg mellom næring/
næring mot Glengsgata)

V42
GYPROC GS 70/70x2
NN-NN M140
2x13 mm gips+70 mm isolasjon
+min 20 mm
hulrom+70 mm isolasjon+
2x13 mm gips
Lydklassifisering R´w=55-60 dB
Brannmotstand EI60
Veggtykkelse 212 mm
(leilighetsskillevegg)

V52
2 x 13 mm gips

MERKNAD:

ALLE BRYSTNINGSHØYDER GJELDER FRA OK FERDIG GULV.
SPIKERSLAG I KJØKKEN OG BAD DER HVOR INNREDNING SKAL MONTERES.
I VÅTSONEOMRÅDER SKAL DET BENYTTES SMØREMEMBRAN.

VEGGTYPER UTVENDIG:

YV-01 sort onyx / YV-01 granit / YV-01 hvid marmor / YV-01 stål
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 granit tykk
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W120 GRANIT
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-01 sort onyx/granit/hvid marmor/stål betong
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR W454 SORT ONYX
TEGLKULØR: W120 GRANIT
TEGLKULØR: W109 HVID MARMOR
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
(200 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål sjakt
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
2x13 mm GIPS

YV-01-stål betong innkjøring parkering
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
50 mm MURPLATE
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
260 mm ISOLASJON iht RIBfy
(310 mm inkl MURPLATE)
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-01 stål aerogel
108 mm TEGL (DNF 228x108x54 mm)
TEGLKULØR: W451 STÅL
FABRIKAT: WIENERBERGER
www.wienerberger.no
30 mm LUFTING
9 mm GU
60 mm SPACELOFT AEROGEL
DAMPSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-02 betong
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE
BETONG iht RIB

YV-02 betong innkjøring parkering
8 mm FIBERSEMENT
23 mm LUFTING
200 mm UBRENNBAR ISOLASJON iht RIBfy
BRANNKRAV: EI90 A2-s1, d0 iht RIBr
OVERFLATE: RØMNINGSVEI
BRANNKLASSE 3: B-s1, d0
BETONG iht RIB

YV-03
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

YV-03 betong
8 mm PRODEMA
23 mm LUFTING
9 mm GU
48x48 mm ISOLERT STENDERVEGG
150 mm ISOLASJON iht RIBfy
DIFFUSJONSSPERRE

YV-03 vindusomramming
8 mm PRODEMA
30 mm LUFTING
50 mm ISOLASJON
9 mm GU
48x148 mm ISOLERT STENDERVEGG
DIFFUSJONSSPERRE
48x48 mm ISOLERT PÅFORING
13 mm GIPS

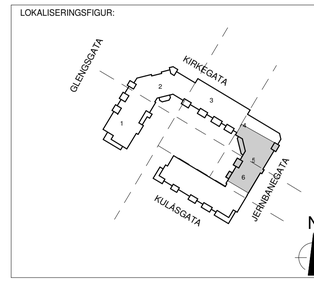
YV-BAD MOT YTTERVEGG
Diffusjonssperre i yttervegg utgår ved bad
mot yttervegg og erstattes av våtromsmebran
bak flis.

E	2021-11-22	As Built	ME	HR
D	2021-04-06	Komplettering kuler fibersementhimling skjermtak	KK	HR
C	2020-12-15	Målsatt takterrasse	KK	HR
B	2020-10-09	Målsatt og kodet gesims	ME	HR
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 07.01.2021 UTGATT FRA DENNE TEGNINGEN.
REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@lagerstad.no

ENTREPRENØR
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-skaar.no

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 6 ETASJE, del 6 av 6

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	01.07.2020	ME / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 4 060-06	E

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

UTSKRIFTSDATO: 22.11.2021 13:40:03

GARASJEHIMLING
150 mm DIREKTMONTERT
UK DEKKE

GARASJEHIMLING
100 mm DIREKTMONTERT
UK DEKKE 1000 mm FORBI
OPPVARMET AREAL OVER

STØVBUNDET
BETONG
HIMLING

XPS ISOLASJON
150 mm UK DEKKE
STØVBUNDET BETONG
UK DEKKE

OPPFORET GULV
150 mm TRINNLYDPLATE OG A-PLAN
STØVBUNDET BETONG
UK DEKKE

NEDPENDLET
SYSTEMHIMLING
190 mm UK DEKKE

1 7777 2 6780 3 8340 4 7500 5 5000 6 7500 7 7500 8 6600 9 3400 10 4790 11 11665 12

B4-1

2 stk. boder + 1 disp

B2- 2

B2- 1

B3-1

B1-5

B3-2

B1-4

B1-3

B1-2

B1-1

91 P-PLASSER
HVORAV 5% HKP-PLASSER 5 STK
6 DOBLE P-PLASSER iht TILVALG

B4-2

+52750

Innkjøring parkeringskjeller

1:6

1:12

Ventilasjon 2
Teknisk rom
130.5 m²

Varmesentral og
sprinklersentral

SLUKRENNE IH LARK

FORTAU

Sykkelrom
69.3 m²

SYKKELSTATIV
TO HØYDER
TH=2300 mm

Disp.

E90C
Sluse
6.7 m²

TEKNISK ROM
45.5 m²
8315

SYKKELSTATIV
I TO HØYDER
TH=2300 mm

SYKKELROM
57.5 m²

IKT/ Hovedfordeling
TEKNISK ROM
24.5 m²

48 stk. boder

8 stk. boder

BODER: 101 STK + 2 DISP (4 m2 + 3 m2)

7760 B5-1 5000 B5-2 5000 B5-3 7500 B5-4 7500 B5-5 8920 B5-6

A B C D E F G H I J K L

2445 6235 2830 1000 5765 6050 12170 1940 4880 6880 960

7500 5340 4660 8960

1 PLAN U1 - 1-200

1 : 200

FILARKIV: C:\Revit\Lokalfiler\Kulås Hage Sentrafil_mette@arcasa.no.rvt

ANBEFALINGER PARKERINGSPLASSER
iht SINTEF BYGGFORSK 312.130

P-plasser må ha lengde 5m og bør ha bredde 2,5m (2,3m og 2,4m på vissa vilkor).
breddemålet er nettomål per plass forutsatt at bredden ikke er begrenset av vegger eller søyler
P-plass med vegg på ene siden bør ha bredde 2,8m
P-plass med vegg på begge sider bør ha bredde 3,0m

Fri høyde bør være 2,3m og 2,5m i større garasjeanlegg
Fri høyde lysåpning under port bør være 2,1m og mer i større garasjeanlegg

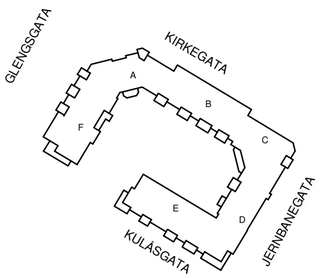
Søylenes bredde/diameter må legges til p-plassenes bredde
Søyler lenger inne eller ut mellom p-plassene fører til at tilstøtende p-plasser regnes som p-plasser med vegg på ene siden og bør ha bredde 2,8m

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
K	2021-11-22	As Built	ME	HR
J	2021-04-12	Veggtyper wc iht RIBr	KK	HR
I	2021-02-22	Oppdatert iht underlag datert 18.02.21 fra YT	ME	HR

PGA. MANGLENDE PLASS FOR TIDLIGERE REVISJONER ER DISSE FOM. 10.06.2020 UTGÅTT FRA DENNE TEGNINGEN.
REVISJONENE FINNES ARKIVERT PÅ TIDLIGERE UTGAVER AV DENNE TEGNINGEN, REF. DALUX ARKIV.

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
Kulås Hage
KIRKEGATA 58
GNR: BNR

LOKALISERINGSFIGUR



N

BYGGHERRE:
Kulås Utvikling AS
NESLEVEIEN 7
1712 GRÅLUM
E-MAIL: post@fagerstad.no

ENTREPRENØR:
Ove Skår AS
KLOKKERGÅRDVEIEN 16
1711 SARPSBORG
E-MAIL: post@ove-

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS:	FORMAT:
AS BUILT	A2

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN U1.ETG PARKERINGSKJELLER

PROSJ.NR.:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
2186	06/04/19	KK / HR	As indicated

TEGN.NR.:	REV:
A11 2 U1	K



HOVEDDEL BOLIG

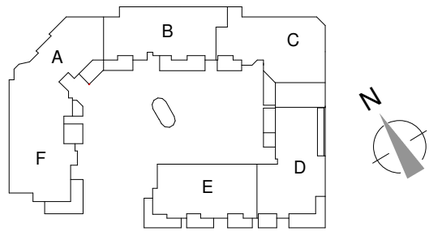
HOVEDDEL NÆRING

HOVEDDEL PARKERING

TILLEGGS-AREAL BOLIG

TILLEGGS-AREAL NÆRING

TILLEGGS-AREAL PARKERING



KULÅS HAGE

Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
E	29.11.22	IMPLEMENTET DØR MELLOM SEKSJON NR. 95 OG 99	ME	HR
D	31.08.22	SEKSJON NR. 95 OPPDELT TIL NY SEKSJON NR. 99	ME	HR
C	02.06.21	ENDR. REKKEFØLGE BRUKSENHETSNUMMER H0101 - H0104	ME	HR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan 1. etasje	Side 04 av 10

Sarpsborg kommune

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

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

Melding om administrativt vedtak

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

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

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

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

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

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

Følgende tegninger er lagt til grunn:

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

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

Ifølge søknaden er det ikke registrert mangler.

Klageadgang

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

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

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Christian Emmerich som kan treffes på telefon 481 51 039 eller på epost christian.emmerich@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/02166 ved alle henvendelser.

Med hilsen

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

Velg leder.
Velg tittel.
Velg enhet.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

KULÅS UTVIKLING AS

Nasjonal planID: 0105 11095

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Kvartal 261



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.12.2017

Datert: pr. 05.05.2017 Revidert: 09.11.2017

Planen er utarbeidet av ARCASA arkitekter AS

Innholdsfortegnelse SIDE

Innhold

1 FORMÅLSPARAGRAF 3

2 REGULERINGSFORMÅL 3

2.1 Bebyggelse og anlegg 3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 3
2.3 Hensynssoner 3

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 4

3.1 Areal for lek og opphold. 4
3.2 Utenforliggende fortau 4
3.3 Ved fortau mot Glengsgata. 4
3.4 Ved fortau mot Kirkegata. 4
3.5 Frisiktsone for innkjøring til parkeringskjeller fra Jernbanegata. 4
3.6 Frisiktsone for avkjørsel i Kulåsgata 4
3.7 Behov for etablering av ny nettstasjon. 4
3.8 Eventuell nødsituasjon i forbindelse med fjernvarmeanlegget 4
3.9 Renovasjonsløsning og renovasjonsteknisk plan. 4
3.10 Søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse. 4
3.11 Håndtering av overflatevann og tilknytning til det offentlige overvannssystemet 4

4 FELLESBESTEMMELSER 4

4.1 Kulturminner 4
4.2 Støy 5
4.3 Stedstilpassing av tiltak 5
4.4 Forurensing i grunnen 5
4.5 Overvannshåndtering 6
4.6 Belysning og skilt 6

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG 6

5.1 Utomhusplan 6
5.2 Blokkbebyggelse 6
5.3 Grønnstruktur 8
5.4 Parkering og avkjørsel 8
For sykkelparkering gjelder: 8
5.5 Energianlegg 9
5.6 Renovasjonsanlegg 9
5.7 Luftinntak 9

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 9

6.1 Fortau 9

7 HENSYNSSONER 9

7.1 Frisiktsone mot veg 9
7.2 Støysone 10

1 FORMÅLSPARAGRAF

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

2 REGULERINGSFORMÅL

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

2.1 Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal - lekeplass

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Fortau (offentlig)

2.3 Hensynssoner

- Frisiktsone mot veg H140
- Støysone H210 og H220

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Areal for lek og opphold skal være ferdigstilt før ferdigattest for nye bygninger gis i aktuelt byggetrinn.

3.2 Utenforliggende fortau skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis i aktuelt byggetrinn.

3.3 Deler av ubebygd areal ved fortau mot Glengsgata, skal opparbeides med parkmessig beplantning før brukstillatelse gis i byggetrinnet mot fortauet.

3.4 Ved fortau mot Kirkegata, skal det ved inntrukne fasadepartier plantes en tre-rekke før brukstillatelse gis i byggetrinnet mot fortauet.

3.5 Frisiktsone for innkjøring til parkeringskjeller fra Jernbanegata skal etableres samtidig med utbyggingen.

3.6 Frisiktsone for avkjørsel i Kulåsgata skal etableres samtidig med iverksettelse av tilhørende del av reguleringsformål fortau.

3.7 Behov for etablering av ny nettstasjon innenfor planområdet skal være avklart med netteier ved rammesøknad.

3.8 Alternativ løsning for fremtidig håndtering av en eventuell nødsituasjon i forbindelse med fjernvarmeanleggets hovedtrasé i Kirkegata avklares med netteier ved rammesøknad.

3.9 Endelig renovasjonsløsning og renovasjonsteknisk plan skal avklares ved rammesøknad. Renovasjon skal være operativ før brukstillatelse gis.

3.10 Samtidig med søknad om rivetillatelse for eksisterende bebyggelse, skal det utarbeides en avfallsplan som skal godkjennes.

3.11 Håndtering av overflatevann og tilknytning til det offentlige overvannssystemet skal være avklart med kommunen og beskrevet i rammesøknad.

3.12 Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før det gis midlertidig bruks-tillatelse.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

4.2 Universell utforming

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

4.3 Støy

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

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

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

4.4 Stedstilpassing av tiltak

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

4.5 Forurensing i grunnen

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

Grunnforurensning

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

Før areal for lek og opphold opparbeides skal forurensning i grunnen under-søkes. Dersom noen av prøvene overskrider normalverdiene i forurensnings-forskriften kap. 2, vedlegg 1, skal saken behandles etter forskriftens kap. 2. Vedrørende jorden som skal gjenbrukes på tomten, prøveuttak, analyser og tiltak, skal kvalitetskriteriene i Miljødirektoratets veileder TA-2261 og TA-2553 (eller til en hver tid gjeldende veiledere) og forurensningsforskriftens kap. 2 følges.

4.6 Overvannshåndtering

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

4.7 Belysning og skilt

All belysning mot offentlig rom skal utføres i tråd med belysningsplan for Sarpsborg sentrum.
Plassering og utforming av belysning og skilt skal gjøres rede for i utomhusplanen.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge en utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Denne bør blant annet vise:
   - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
   - Areal ved fortau mot Glengsgata delvis med parkmessig beplantning.
   - Areal for lek og opphold med lekeapparater, beplantning, sittegrupper og underlag.
   - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
   - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger – herunder del av Kulåsgata som ligger innenfor planområdet, plasser og parkering, hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
   - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
   - Plassering og markering av brannkummer.
   - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
   - Plassering av belysning.
   - Plassering av skilt og reklame.
   - Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet samt tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

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

5.2 Blokkbebyggelse

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

b) Innenfor på plankartet angitte maks. kotehøyder, kan bebyggelsen oppføres med følgende antall etasjer:
   - Mot Glengsgata, k + 67,0: maks. 3 et.
   - Mot Glengsgata, k + 70,0: maks. 4 et.

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

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

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

Hotell/overnatting utelukkes fra sentrumsformålet i detaljplanen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

n) Rekkverk på tak skal ha en transparent karakter. Høyde på rekkverk rundt takterrasse skal ikke medregnes i gesimshøyden og skal være minimum 1 meter høyt. Det tillates etablert en lett trappekonstruksjon fra private takhager til taket. Disse plasseres bort fra offentlig gate.

o) Høye, tette eller ensartede sokler bør unngås. Sokler over 1 meters høyde skal utformes med brudd eller materialskifte.

p) Parkering anordnes i underjordisk anlegg.

q) Underjordisk anlegg for parkering, boder og teknisk rom plasseres innenfor bestemmelsesgrenser som vist på plankartet.

r) Minimum 15 m² skal avsettes til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Arealet kan etableres på dekke over underliggende parkeringsetasje. Takterrasse og balkonger som ikke er innglasset kan medregnes i uteoppholdsarealet.

s) Ved etablering av 4 - 50 stk. boenheter skal det innenfor avsatt areal til uteoppholdsareal - lekeplass opparbeides et areal med flatt dekke på minimum 100 m² og stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, med minst 2 stk. lekeapparater for aldersgruppen 0-12 år, samt med sandkasse og benk.

t) Av sikkerhetsgrunner kan utearealet i gårdsrommet avgrenses med et lett og transparent gjerde.

u) Areal på lokk skal ha tilstrekkelig vekstslag som grunnlag for vegetasjon, min. 40-80 cm.

v) Ved montering av markiser for næringsvirksomhet på gateplan, skal disse følge vindusrytmen og være av lerret. De skal ha lyse farger og kunne foldes sammen utenfor åpningstiden.

5.3 Grønnstruktur

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

5.4 Parkering og avkjørsel

Parkeringsdekningen for kvartalet beregnes ut ifra følgende parkeringsnorm:

Bolig:	Maks. 1 bilplass pr. boenhet.
Næring/tjenesteyting/forsamlingslokale:	Maks. 1 bilplass pr. 100 m² BRA.

Herav skal minimum 5 % tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Minimum 50 % av det totale antallet skal tilrettelegges for el-bil.

For sykkelparkering gjelder:

Arealformål	**Grunnlag**	**Ant. sykkelplasser (min.)**
Leilighet < 50 m² BRA	Min. pr. boenhet	1
Leilighet > 50 m² BRA	Min. pr. boenhet	2
Næringsvirksomhet/tjeneste-yting/forsamlingslokale		10
Gjesteplasser		10

Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg.

Del av gjesteparkering for sykkel kan legges ved inngangspartier mot gårdsrom.

Avkjørsel er vist med piler på plankartet.

5.5 Energianlegg

Innenfor areal avsatt til sentrumsformål tillates oppført nettstasjon. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Generelt skal nettstasjonen ha en byggegrense i en avstand på 5 meter, men tillates oppført utenfor regulert byggegrense. Frittstående nettstasjonens areal medregnes ikke i maks BRA. Nettstasjon kan tillates integrert i ny bebyggelse. Endelig effektbehov og plassering av nettstasjonen avklares med netteier ved rammesøknad.

5.6 Renovasjonsanlegg

Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres nedgravd renovasjonsløsning. Endelig plassering kan justeres i forhold til avsatt reguleringsformål ved detaljprosjektering. Atkomst og eventuell snuplass/vendehammer skal være utformet og dimensjonert slik at renovasjonsbil kan manøvrere og ha tilgang til hentested/ renovasjonsanlegg.

5.7 Luftinntak

Luftinntak for ventilasjonsanlegg vendes bort fra gate.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Fortau

Fortau som grenser til Glengsgata, Kirkegata og Jernbanegata skal reetableres ved utbygging med kantstein og tilsvarende belegg som eksisterende fortau.
Eksisterende vegetasjon i Jernbanegata skal reetableres.
Deler av arealet innenfor reguleringsformålet i Kulåsgata kan opparbeides med grønnstruktur.
Opparbeidelse av Kulåsgata og ubebygd areal ved fortau mot Glengsgata skal gjøres rede for og godkjennes i utomhusplan. Plassering av eksisterende skulptur/fontene i forlengelsen av Kulåsgata skal opprettholdes.

7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone mot veg

a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål.

7.2 Støysone

a) Det tillates oppført bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone.

b) For bebyggelse med støyfølsom bruk innenfor gul og rød støysone, skal det utføres avbøtende tiltak som beskrevet under punkt 4.2.



Sentrumsplanen

Kommunedelplan Sarpsborg sentrum 2019 - 2031

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Bystyret 20. juni 2019

KOMMUNEDELPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019- 2031

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bystyret 20.06.2019

Redigert 20.10.2022

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN SARPSBORG SENTRUM 2019-2031, datert 20.06.2019

Innhold

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5) 3

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6) 4

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8) 4

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. b) 4
§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 4
§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a) 5
§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c) 6
§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 6
§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d) 7
§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e) 7
§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f) 8

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9) 8
§ 4.1 Plankrav 8
§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. PBL 11-9 pkt. 2) 10
§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. PBL 11-9 pkt. 3) 11
§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. PBL § 11-9 pkt. 4 og 8) 11
§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 11
§ 4.6 Støy (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 12
§ 4.7 Luftkvalitet (jf. PBL 11-9 nr. 6) 13
§ 4.8 Grunnforhold (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.9 Grunnforurensing (jf. PBL 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.10 Flomfare (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 14
§ 4.11 Belysning (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 15
§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6) 15
§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7) 15
§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap 18
§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 18
§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7) 22
§4.17 Grønnstruktur 23

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser 23
§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) 23
§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 23
§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5) 24
§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 26
§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 27
§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28
§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 28

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 29
§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 nr. 6) 29
§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6) 32
§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5, og 6) 32
§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. PBL § 11-9 pkt. 8) 33
§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11) 33
§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til boligbebyggelse eller sentrumsformål – bestemmelsessområde «lav bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5) 33
§ 6.2 Bestemmelser til sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. PBL § 11-9 pkt. 5 og 6) 33
§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 34
§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 35
§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål 37
§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. PBL § 11-10 pkt. 1) 38
§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 38
§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-7 pkt. 1) 39
§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6) 40
§ 7 Generelle retningslinjer 40
VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 3.4: 41

Bestemmelser og kart, inkludert temakart, er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen.
Retningslinjene gir utdypende forklaring for å gi bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene.

Alt areal skal, der annet ikke er spesifisert gjennom bestemmelser, beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 FORMÅLET MED PLANEN (jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5)

a. Kommunedelplan sentrum skal sikre at Sarpsborg kommune utvikler seg til en bærekraftig og transporteffektiv kommune med et levende sentrum.

b. Kommunedelplanen skal sikre og videreutvikle areal for ønsket vekst for bolig- og næringsutvikling og sosial- og teknisk infrastruktur, samt kulturmiljø, natur- og friluftsområder.

c. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, kulturminner og kulturmiljøer, barns oppvekstsvilkår og kriminalitetsforebygging, skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2 PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)

a. Kommunedelplan sentrum fastsetter arealbruken i sentrum. Planen gir også rammer for nye områdeplaner og reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6.

b. Kommunedelplan sentrum går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt, jf. pkt. c. Dersom det ikke er motstrid vil reguleringsplanen, som er en mer detaljert plan enn kommunedelplanen gjelde.

c. Følgende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser gjelder foran kommunedelplan sentrum (vedtaksår i parentes):
- **H910_01**: 11073 Kvartal 69 (1996)
- **H910_02**: 11074 Kvartal 115 og del av kvartal 510 (1996)
- **H910_03**: 12039 Detaljreguleringsplan for barneskole i sentrum, Sandesundsveien (2013)
- **H910_04**: 22056 Fv. 109, Alvim-Torsbekkdalen (2014)
- **H910_05**: 12040 Sentrumsbarnehage, Hjalmar Wessels vei (2015)
- **H910_06**: 12042 Haftor Jonssons gate 36 og 38 (2017)
- **H910_07**: 12041 Storgata terrasse (2016)
- **H910_08**: 12045 Detaljreguleringsplan for Kulås terrasse (2016)
- **H910_09**: 12037 St. Marie bru (2016)
- **H910_10**: 11095 Kvartal 261(2017)

§ 3 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)

§ 3.1 Bestemmelse til sikringssone - byggeforbud rundt bane H130 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Etter jernbanelovens § 10 er det forbudt uten avtale med sporanleggets eier å oppføre bygning eller annen konstruksjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan. Dette gjelder ikke når sporanlegget er en del av offentlig eller privat vei.

§ 3.2 Bestemmelse til faresone - ras- og skredfare H310 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

Faresone for skred og ras H310 vist på plankartet omfatter alle områder hvor det er mulighet for marin leire. Temakart Grunnforhold viser en inndeling mellom to ulike typer områder:

a) De røde områdene er faresoner, hvor det er påvist kvikkleire. Tiltak skal ikke godkjennes

før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

b) De blå områdene er aktsomhetssoner, hvor det er mulighet for marin leire. Der er det mulighet for kvikkleire i grunnen. Bestemmelse § 4-8 gjelder.

§ 3.3 Bestemmelse til faresone - brann- og eksplosjonsfare H350 (jf. pbl § 11-8 pkt. a)

a. Ved regulering av tiltak innenfor faresone H350, vist på temakart Hensynssoner storulykkerisiko, skal en ROS-analyse/fareutredning følge med planforslaget når den legges ut til offentlig ettersyn. ROS-analysen/fareutredningen må dokumentere at sikkerhetskrav oppfylles.

b. Innenfor faresoneområdet gjelder følgende:

i) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_01) Indre hensynssone

Dette er i utgangspunktet virksomhetens eget område. Ved tiltak i denne sonen skal det gjennomføres ROS-analyse/fareutredning som dokumenterer at sikkerhetskrav kan oppfylles innenfor realistiske rammer. Tiltak som øker fare og utvider risikokonturene tillates ikke.

ii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_02) Midtre hensynssone

a. Det skal ikke etableres nye boenheter, butikker, overnattingssteder, offentlig ferdsel, skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen. Unntak gjelder for eiendommene gnr 1/bnr 1983 og gnr 1/bnr 1982 hvor det tillates én boenhet på hver eiendom.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Eksisterende boenheter tillates ikke oppdelt i flere boenheter. Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

c. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. Ved gjenoppføring tillates ikke etablering av flere boenheter eller utvidelse av bruksareal for tiltak som er forbudt etter pkt. a.

Retningslinje til § 3.3 b. ii)
i. Faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i midtre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

iii) Faresone brann- og eksplosjonsfare (H350_03) Ytre hensynssone

a. Det skal ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus og lignende institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller store publikumsarenaer innenfor denne sonen.

b. Tiltak i eksisterende bebyggelse: Det tillates ikke utvidelse av eksisterende tiltak listet i punkt a. dersom utvidelsen medfører økt besøkstall/antall brukere.

d. Gjenoppføring etter brann og rivning er tillatt. For tiltak som ikke er nevnt i pkt. a, tillates kun gjenoppføring med de arealer som er opprinnelig godkjent.

Retningslinje til § 3.3 b. iii)
i. Bolig, butikker, mindre overnattingssteder, faste arbeidsplasser innen industri- og kontorvirksomhet, offentlig vei, jernbane, kai og lignende tillates i ytre sone, så lenge dette er i samsvar med arealformål og andre bestemmelser.

§ 3.4 Retningslinje til hensynssone – hensyn landskap H550 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

***Hensynssone H550_01 (hensyn landskap)**: Sarpsfossen og Borregaard industrilandskap.*
Se § 4.14 som gir bestemmelser for utvikling innenfor hensynssoneområdet.

§ 3.5 Retningslinje til hensynssoner - bevaring kulturmiljø H570 (jf. pbl § 11-8 pkt. c)

***Hensynssone H570_01**: Bykjernen og Gamle Gleng*
***Hensynssone H 570_02**: Sandesund/Melløs*
***Hensynssone H 570_03**: Sandesunsveien og Kulås*
***Hensynssone H 570_04**: Kulås øst*
***Hensynssone H 570_05**: Grotterød*
***Hensynssone H 570_06**: Dronningens gate og deler av Storgata*
***Hensynssone H 570_07**: Fritznerbakken*
***Hensynssone H570_08:** Borgarsyssel museum med nærområde*
***Hensynssone H570_09:** Aksene i bysentrum*
***Hensynssone H570_10** Krematoriet og gravlunden*
***Hensynsone H570_11:** Veiestetikk i Storgata og Hans Nielsen Hauges gate*

i. *Hensynssoner H570_ 01-10 omfatter viktige lokale kulturmiljøer. Alle tiltak innenfor sonene skal vurderes opp mot hensynet til bevaringsverdiene slik at disse ikke forringes.*

ii. *Hensynssone H570_11 omfatter viktig veiestetikk. Alle tiltak innenfor sonen skal sikre at gatestruktur og trerekker skal beholdes.*
Se § 4.15 som gir bestemmelser for utvikling innenfor disse hensynssoneområdene.

§ 3.6 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging i påvente av vedtak etter pbl H710 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Båndleggingssone H710_01 Intercity

a. Området er båndlagt i påvente av vedtatt kommunedelplan med KU for dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg, rv. 110 Simo-St. Croix og fv. 118 Ny Sarpsbru med eventuell omlegging av rv. 111 øst for Hafslund.

b. Innenfor båndleggingssonen skal det ikke settes i gang søknadspliktige tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre utbygging av jernbane- og veianlegg.

c. Følgende, søknadspliktige tiltak skal alltid forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for godkjenning:

- Oppføring, tilbygging, underbygging, plassering eller vesentlig endring av bygning, konstruksjon eller anlegg
- Oppføring eller endring av bygningstekniske installasjoner
- Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- Vesentlig terrenginngrep
- Etablering av brønner

d. Båndleggingssonen oppheves og fjernes fra plankartet når kommunedelplanen for InterCity Fredrikstad-Sarpsborg er vedtatt.

Retningslinje til § 3.6
Tiltak som ikke er nevnt ovenfor, og tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter pbl § 20-5, trenger ikke forelegges Bane NOR og Statens vegvesen for uttalelse, med mindre tiltak faller inn under pkt. b.

§ 3.7 Bestemmelse til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8 pkt. d)

Områdene H730_01-26 består av automatisk fredete kulturminner, og er er båndlagt etter lov om kulturminner. Se bestemmelse § 4.13 pkt. a.

§ 3.8 Bestemmelse til hensynssone - krav om felles planlegging H810 (jf. pbl § 11-8 pkt. e)

a. Nytt stasjonsområde H810_01

i) Område H810-01 skal områdereguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Dette gjelder ikke for regulering og utbygging av jernbanetiltaket.

ii) Områdereguleringsplanen skal avklare utforming av nytt stasjonsområde med nytt stasjonstorg og Rosenkrantz gate som ny hovedadkomst fra gågata. Områdeplanen skal sikre at stasjonsområdet utvikles til et moderne knutepunkt med høy arealeffektivitet. Det skal sikres gode løsninger for buss, sykkelparkeringer, taxiholdeplass, «kiss-and-ride» og sømløse overganger for gange, sykkel og kollektiv. Det skal være tverrforbindelse over til Glengshølen via en over- eller undergang i forlengelsen av Rosenkrantz gate.

b. Borregaardsjordet H810_02: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Se også bestemmelse § 6.10.

c. Kvartal 270 H810_03: Området skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. I kvartalet tillates det tilrettelagt for offentlig parkering, i tillegg til sentrumsformål.

d. Torsbekkdalen H810_04: Området skal detaljreguleres under ett før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse kan tillates. Det skal avsettes areal til gang- og sykkelvei i reguleringsplanen.

e. Kvartal 400, Peterson H810_05: Området er avsatt til sentrumsformål og skal detaljreguleres under ett før utbygging kan starte. Eksisterende bedrift kan likevel utvikle seg innenfor formålet.

Retningslinjer til § 3.8
i. Maksimale høyder som ikke er satt i § 6 avklares gjennom regulering.
ii. Nytt stasjonsområde H810-01:

a) Rosenkrantz gate etableres som hovedatkomst fra St. Marie gate til nytt stasjonsområde. Langs gaten anbefales høyere arealutnyttelse enn i sidegatene og ny bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje, fortrinnsvis i gatekryss, for å gi areal til plasser og til å utvikle en grønn og unik karakter for å markere gatens rolle som hovedatkomst. Gaten bør tilrettelegges for gående og syklende, ikke som ren gågate. Gategulvet bør vies særskilt oppmerksomhet. Det bør utarbeides en felles plan for området/gatearealer som avklarer blant annet plassering av signalbygg og felles løsninger for overvannshåndtering.

b) Ved ny stasjon skal det utvikles et stasjonstorg som skal ligge i direkte tilknytning til nytt stasjonsområde, Rosenkrantz gate og tverrforbindelse til Glengshølen (over- eller undergang). Bygninger i tilknytning til torget bør ha publikumsrettet virksomhet i første etasje og hovedinngang som henvender seg mot torget. Høyreist signalbygg, som landemerke og orienteringspunkt, kan vurderes i videre planer i tilknytning til stasjonstorget. Det bør legges vekt på trygge passasjer og visuelle forbindelser på tvers av kvartaler. Det er viktig med gode gang- og sykkelforbindelser over/under banen med hensikt å dempe barrierevirkning.

c) Sarpsborg kommune og Bane NOR bør samarbeide om områdereguleringen.

§ 3.9 Bestemmelse til detaljeringsone - reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. PBL § 11-8 pkt. f)

Innenfor områdene vist som hensynssone H910, gjelder reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommunedelplan for sentrum. Se også § 2.

§ 4 GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (jf. PBL § 11-9)

§ 4.1 Plankrav

a. Plankrav (jf. pbl § 11-9 pkt. 1)

i) I områder for bebyggelse og anlegg med tilhørende underformål, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a[1], b, d, k og l ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan.

[1] A: Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg. B: Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a. D: Bruksendring eller vesentlig utvidelse

ii) Bestemmelse §4.1 pkt. b. under gir unntak fra plankravet. Følgende kan imidlertid ikke unntas fra plankravet:
- Byggeprosjekter som får vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer, jf. § 3.5.
- Tiltak som innebærer større konsekvenser for miljø og/eller samfunn, eller som må vurderes i en større sammenheng.
- Etablering av bebyggelse til støyfølsom bruk i rød støysone skal reguleres.

Retningslinje til § 4.1 pkt. a.

i. Med «vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer» menes det for eksempel at bebyggelsen er i strid med bestemmelsene om estetikk og utforming, eller at plassering av høy bebyggelse enten i kvartalet eller på andre siden av kvartalet, gir vesentlig innvirkning på bygninger på gul liste eller viktige kulturmiljøer.

ii. Med «større konsekvenser for miljø og/eller samfunn» og «konsekvenser som må vurderes i en større sammenheng» menes det blant annet:

a) Ny bebyggelse som ikke er i tråd med bestemmelsene om estetikk og utforming.

b) Etablering av virksomhet som gir støypåvirkning eller lys-, luft- eller grunnforurensing.

c) Tiltak som kan generere mye trafikk og gi dårlig trafikksikkerhet.

b. <u>Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 pkt. 1)</u>

Temakart Høyder og bygningstypologi viser ulike høydekategorier for utvikling. Det gis ulike unntak fra plankrav i ulike høydekategorier. Se også bestemmelse § 6 som gir forutsetninger for utvikling utenom regulering i de ulike høydekategoriene.

Plankravet gjelder ikke for tiltak nevnt i pkt i)-viii) under. Det gjelder heller ikke for andre tiltak der kommunen anser det som åpenbart urimelig.

i) Områder avsatt til formål boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «lav bebyggelse»

Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 2 boenheter totalt.

ii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «suburban-tett bebyggelse»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg opp til og med 6 boenheter totalt.

b) Inntil 300 m^2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.

c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

iii) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «Gamle

---

eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a. K: Vesentlige terrenginngrep. L: anlegg av vei, parkeringsplass.

Gleng»

a) Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
b) Utvikling av inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående, dersom det ikke er i konflikt med bestemmelsene §§ 4.13 og 4.15 pkt. a.
c) Utvikling av adkomst og parkering på bakkenivå.

iv) Områder avsatt til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse»

a) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 6 boenheter totalt.
b) Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C: Utvikling av eksisterende bolig/bruksendring og/eller nybygg med opp til og med 20 boenheter totalt og inntil 800 m2 bruksareal nybygg/tilbygg/påbygg til næringsbygg eller endring av bestående.
c) Utvikling av adkomst og parkering knyttet til etablert bebyggelse, eller ny bebyggelse som i henhold til bestemmelsen er unntatt plankrav.

v) Områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende næringsbebyggelse, nåværende kjøpesenter og området med Stjernebygget avsatt til nåværende kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Inntil 800 m2 bruksareal (BRA) eller 800 m2 bebygd areal (BYA) nybygg/tilbygg/påbygg.

vi) Områder avsatt til nåværende idrettsanlegg
Bebyggelse under 200 m^2 og installasjoner som er nødvendig for å utføre idrettsaktiviteten(e), såfremt det er i samsvar med formålet.

vii) Områder avsatt til grønnstruktur
Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener.

viii) Områder avsatt til nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481, med inntil 10 plasser.

Retningslinje til pkt b.

i. *Som eksempel på tiltak der kommunen anser reguleringsplankravet som urimelig er:*
   - *Mindre fasadeendringer, mindre utvidelser av eksisterende bygg, eller oppføring av mindre sekundære byggverk på allerede bebygde eiendommer*.
   - *Vann-, avløps-, fjernvarme-, nettanlegg, eller lignende dersom overdekning tilbakeføres til opprinnelig stand.*

§ 4.2 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 pkt. 2)

For plangjennomføring tilbyr kommunen å inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med regulering. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Evt. forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres fortrinnsvis parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan. Jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til §4.2Utbyggingsavtaler
Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl 11-9 pkt. 6 og 8)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal foreligge før det søkes om igangsettingstillatelse igangsettingstillatelse gis. Planen skal redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, kriminalitetsforebyggende tiltak, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt nabovarsling. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

d. Kommunen kan kreve at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

§ 4.4 Utbyggingsrekkefølge (jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 8)

a. På jordbruksarealer avsatt til bebyggelse og anlegg skal jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til arealene faktisk tas i bruk til byggeformål, jf. Jordlovens § 2 annet ledd. Driveplikten i jordlovens § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite.

b. Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet eller sikret gjennomført før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelsen skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er tilbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplan.

§ 4.5 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

a. Ved nyetablering av bolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved etablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de berørte bygg ikke blir magnetfelt over

0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

b. Ved tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a) og k), som kommer i berøring med byggeforbudssonene i plankart «Byggegrense mot høyspentanlegg», skal det tas kontakt med netteier for avklaring om eventuelle restriksjoner.

c. Det er generelle byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinje.

§ 4.6 Støy (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T- 1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.

b. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal det ved regulering utarbeides en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles (jf. tabell 2 i T- 1442/2021).

c. For ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål, eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal oppdatert støyutredning foreligge før søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad . Dette gjelder ikke ved planlegging og oppføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål utenfor rød eller gul sone, med mindre det aktuelle området er utsatt for støykilder utover vei og jernbane som gir grunn til å tro at grenseverdiene for gul sone overskrides.

d. Innenfor bestemmelsesområdet «Avvikssone støy», vist på temakart Støy, kan grenseverdiene jf. tabell 2 i T-1442/2021 fravikes. Avvik tillates kun hvor det kan dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet, innenfor grenseverdiene i T-1442/2021. Følgende vilkår skal likevel være oppfylt:
   i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side. Ved regulering av flere tomter kan dempet fasade tillates som erstatning for stille side for enkelte boenheter dersom det dokumenteres at det ikke er mulig å oppnå stille side. Dempet fasade må utformes med høy opplevd kvalitet, og det må gjøres kompenserende tiltak for å veie opp for tap av stille side.
   ii. Dersom soverom legges i rød støysone, må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysone.
   iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå som tilfredsstiller støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.

e. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og bruksmessig egnede uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 2 i T-1442/2021. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone.

f. Dersom et område i gul eller rød støysone i tillegg er utsatt for luftforurensning i gul eller rød sone, jf. temakart Luftforurensning, skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

g. Stille områder (områder med særlig hensyn til friluftsliv i lite støypåvirkede omgivelser), angitt på temakart Grønnstruktur: Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene. Ved skjøtsel av eksisterende stille områder og ved etablering av nye parker og byrom skal stillhet vektlegges som en kvalitet man tar hensyn til ved utformingen.

Se også § 4.3 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak.

Retningslinje til § 4.6 Støy

i. Følgende faller inn under begrepet "støyfølsomt bruksformål": boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager.

ii. Syv områder i sentrum er definert som stille områder: Kulåsparken, Kirkeparken, St.Olavs gravlund, Glengshølen, Kvartal 88 ved Oskars gate 29, Borgarsyssel, samt Bystranda/området omkring Tarris.

§ 4.7 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)

a. Før ny forurensende virksomhet tillates skal det redegjøres for hvordan hensynet til luftkvalitet er vurdert opp mot andre hensyn. Det skal foreligge spredningsberegninger for den nye/økte luftforurensningen.

b. Tiltak skal følge de til enhver tid gjeldende normer fra statlige regler og retningslinjer for luftkvalitet.

c. Det må gjøres nærmere utredning på luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing innenfor hele sentrumsområdet med hensyn til SO_2, og med hensyn til svevestøv i områder nær påfølgende veier:
   - Ytterkant E6, 65 meter ut
   - Ytterkant fv. 109, 15 meter ut
   - Ytterkant fv. 118, 10 meter ut

d. Dersom et område i gul sone, jf. temakart Luftforurensning, i tillegg er utsatt for støy i gul eller rød sone skal det stilles ekstra store krav til avbøtende tiltak.

Retningslinje til § 4.7

i. I rød sone på temakart Luftforurensning bør det ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning, som blant annet helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, rekreasjonsområder og utendørs idrettsanlegg. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortettingsområder, etter en helsefaglig vurdering.

ii. *Gul sone på temakart Luftforurensning er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning (helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur). I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt inneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*
iii. *Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse eller ved ett-trinns søknad.*

§ 4.8 Grunnforhold (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

Ved etablering av nye tiltak av et visst omfang eller ved vesentlig endring av eksisterende tiltak, herunder etablering av ny teknisk infrastruktur, skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene (områdestabilitet). Nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres og foreligge i tiltaket. Vurderingene skal følge NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».
Se også § 3-2.

Retningslinje til § 4-8
Med "tiltak av et visst omfang" menes bebyggelse med størrelse/omfang fra en enebolig og større. Dette kan variere med tomtas beskaffenhet, skjæringer, fyllinger, lokalkunnskap osv.

§ 4.9 Grunnforurensing (jf. pbl 11-9 pkt. 6)

a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade, eller fare for spredning av helse- og miljøfarlige stoffer.

b. Ved tiltak som innebærer terrenginngrep eller gravearbeider er det krav om minimum en vurdering av tiltaksområdet. Dette gjelder selv om tiltaket ikke er omfattet av plan- og bygningsloven. Dersom innledende vurdering viser at det er grunn til å tro at grunnen er forurenset, utløses krav om undersøkelser, jf. forurensningsforskriften § 2-4 andre ledd.

c. I forkant av tiltak som medfører vesentlig terrenginngrep i forbindelse med nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det alltid gjennomføres undersøkelser av grunnen.

Retningslinje til § 4.9
i. Innenfor sentrumsplanområdet er det generelt mistanke om forurenset grunn. Innledende vurdering, jf. pkt b over, består av en skrivebordsstudie og en befaring av lokaliteten. Formålet er at det undersøkes om det kan ha vært eller er mulige kilder til forurensning på eiendommen, hvilken type forurensning det kan være snakk om, spredningsveier (på og ved lokaliteten), tidspunkt for den mulige forurensningen, og andre forhold ved lokaliteten, slik som hydrogeologi. Informasjonen skal være tilstrekkelig til å vurdere behovet for og omfanget av videre undersøkelser. Det skal innhentes informasjon om historisk, nåværende og fremtidig arealbruk for mulige forurensede områder samt tilgrensede områder.
ii. For undersøkelser av grunnen i barnehager, barneskoler/ SFO og lekeplasser, jf. pkt. c. over, skal kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer legges til grunn.
iii. Temakart Grunnforurensning viser områder der kommunen kjenner til utfordringer med grunnforurensing.
iv. Ved søknad om tillatelse bør den innledende vurdering legges søknad om rammetillatelse

eller ved ett-trinns søknad.

§ 4.10 Flomfare (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. I hensynssone H320 flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom, satt til kotehøyde 3 meter nedstrøms Sarpsfossen og 31 meter oppstrøms Sarpsfossen, med mindre det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift.

b. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Temakart Flom og NVE's rapport nr. 7 2006 skal legges til grunn ved vurdering av ny bebyggelse.

c. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører områder med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges. Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

d. Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.10
i. Kotehøyden måles på overkant av laveste gulv.
ii. Flomutsatte områder er avsatt som hensynssone H320 på plankartet.

§ 4.11 Belysning (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

a. All belysning skal utføres i tråd med belysningsplan, delutredning til kommunedelplan sentrum 2013-2023.

b. Kun offentlige bygninger med utadvendte funksjoner (for eksempel bibliotek, skole, hotell, kirke, kulturhus eller kino) skal gis særskilt fasadebelysning. Dette gjelder ikke vanlige utelys.

c. Diskret belysning av historiske trekk eller bygningsdetaljer kan tillates i særlige tilfeller på boligbebyggelse i bykjernen.

d. Ved byggesøknad skal fasadebelysning framgå der dette ønskes. Visualisering av bygningen med både dag- og nattsituasjon skal legges ved søknaden.

§ 4.12 Midlertidig parkering (jf. pbl 11-9 pkt 6)

Midlertidige parkeringsanlegg i hht. pbl. § 30-5 er ikke tillatt.

§ 4.13 Generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

a. Automatisk fredete kulturminner

i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

ii. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Kulturminneloven § 8.

iii. Båndleggingssone H730_26 Middelalderbyen: Middelalderbyen Sarpsborg er et automatisk fredet kulturminne, og båndlagt etter kulturminneloven. For alle tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre Middelalderbyen Sarpsborg skal det søkes dispensasjon fra lovens bestemmelser. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor området skal sendes regional kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Retningslinje til § 4.13 pkt. a., avsnitt iii.
Området ligger nord og vest for Sarpsfossen. På et nes ovenfor fossen bygde Olav Haraldsson en borg og inne i borgen ble etablert en kongsgård og en Mariakirke. Mesteparten av byen, inkludert kongsgården forsvant i det store leirraset i 1702 og bare rester av vollen er synlig i dag. Utenfor vollen lå bl.a. St. Nikolas kirke fra 1100-tallet og ruinen er synlig i dag. Middelalderbyen er det eneste gjenværende område som vitner om byen Olav Haraldsson grunnla.
Se også bestemmelse § 4.15 pkt. g. for hensyn til kulturmiljøet.

b. Kulturmiljøer og kulturminner av nyere tid (jf. pbl § 11-9 pkt.7)

i. Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ivareta verneverdige kulturminner og kulturmiljø. Oppføring av nye bygninger og anlegg innenfor verneverdige kulturmiljøer må tilpasses de bygde og naturgitte omgivelser og strukturer.

ii. For kulturminner som i seg selv eller som del av et kulturmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen verneverdi kan kommunen avslå søknad om rivning.

iii. Ved endring av eksisterende byggverk kan kommunen kreve at det tas hensyn til verneverdier, slik at historiske, arkitektoniske og andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til byggverket og kulturmiljøet ikke går tapt, men blir bevart. Dette gjelder hovedkonstruksjon, originale bygningsdeler og verdifulle historiske tilføyelser.

iv. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal utformes slik at den er tilpasset og ikke blir dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer. Alle byggetiltak skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi. Områdets særpregede miljø og karakter skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter.

v. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Tilbakeføring kan kun skje etter tilrådning fra kommunens kulturminnefaglig sakkyndig og/eller regional kulturminneforvaltning. Om dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, kan det

vurderes om enkelte bygningsdeler kan tilbakeføres til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

vi. Dersom bebyggelse og/eller anlegg ved brann eller annen uopprettelig skade må erstattes helt eller delvis av nybygg, skal bygning/anlegg med høy verneverdi gjenoppføres med samme konstruksjon, dimensjoner, volum, høyde, ytre form og materialbruk. Øvrige bygninger/anlegg oppføres med stedsegnede kvaliteter som er tilpasset kulturmiljøets bebyggelsesstruktur, skala, volum, materialbruk og formuttrykk.

vii. Ekstern uttalelse
Alle saker av regional og nasjonal betydning som dreier seg om rivespørsmål av verneverdige kulturminner, vesentlige om- eller påbygginger og/eller dispensasjoner skal oversendes Regional kulturminneforvaltning. Alle vesentlige endringer på kulturminner oppført før 1850 oversendes regional kulturminnemyndighet, jf. kulturminneloven § 25. Utover dette er det opp til kommunes kulturminnefaglige sakkyndige å avgjøre hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning bør som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning.

c. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
(bestemmelser som gjelder for alle områder som sammenfaller med hensynssonene 570 bevaring av kulturmiljø)

i. Verneverdige kulturminner og kulturmiljøet innenfor bestemmelsesområdene skal bevares og tillates ikke revet.

ii. Ved nye tiltak innenfor bestemmelsesområdene, eller i områder som grenser inn mot bestemmelsesområdene (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

iii. Det er eiers ansvar å sikre og istandsette verneverdige kulturminner slik at de ikke går tapt.

iv. Søknader om riving, nybygg, tilbakeføring, vesentlig om- eller påbygning innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse før tillatelse eventuelt gis.

v. Områder som inngår i Riksantikvarens NB!-register, som vist på temakart Kulturmiljø, er kulturmiljøer av nasjonal interesse og skal vies spesiell oppmerksomhet. Dette innebærer at alle tiltak innenfor disse områdene skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

vi. Tilbygg/påbygg skal gis et formspråk som tar hensyn til den verneverdige bebyggelsen ved å tilpasse nye tiltak til bygningens karakteristiske særtrekk,

utforming og materialbruk.

vii. Tekniske installasjoner
Tekniske installasjoner, herunder alle typer gatelys, parabolantenner, varmepumper, ventilasjon, markiser o.l. skal ikke dominere bebyggelsen og/eller kulturmiljøet. Plassering skal ikke være til hinder for ferdselen eller drift av byrom. Kommunen kan kreve fellesløsninger i områder for sentrumsformål og i tette boliggater med små eiendommer og bygninger med flere boenheter.

viii. Skilt
Skilt tillates kun i form av virksomhets- og informasjonsskilt. Skilt skal ivareta vernehensyn til bygningen og omgivelsene. De skal ta hensyn til og underordne seg områdets karakter og byrommets/bygningens/anleggets dimensjoner og egenart med hensyn til fasadedetaljering, materialbruk- og fargebruk. Der det er tilstrekkelig plass kan det tillates både et veiskilt og et uthengsskilt, ved mindre plass kun en av disse skilttypene.

ix. Etablering av parkeringsanlegg under bakken og vesentlige terrenginngrep må reguleres.

x. Tiltak inntil bestemmelsesområdene (buffersone) skal tilpasses til den eksisterende verneverdige bebyggelsen.

Retningslinje til bestemmelse § 4.13 pkt. c.
Verneverdige bygg er de bygg som er listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, samt eventuelle bevaringsverdige bygg som tidligere ikke er vurdert. Bygninger som er vurdert er vist på temakart Bygninger vurdert for gul liste.

§ 4.14 Bestemmelsesområde landskap (jf. pbl § 11-9 pkt. 6)

Bestemmelser til bestemmelsesområde H550 Sarpsfossen og industrilandskapet
Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Det stilles krav til god arkitektur ved oppføring av nye store og dominerende næringsbygg. Ved riving og vesentlig om- eller påbygning av store og dominerende næringsbygg innenfor området skal tiltaket forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Retningslinje til § 4.14
Området inngår i Riksantikvarens (2015) Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse i Østfold. Landskapet er preget av aktiv industri i stor skala og med mangfoldig bygningsmasse og virksomheten gir landskapet omkring Sarpsfossen en tydelig karakter. Kraftstasjon, funksjonalistisk industriarkitektur, arbeiderboliger, herregården og fossen er alle viktige landskapselementer med verdier knyttet til historie, identitet, estetikk og opplevelse.

§ 4.15 Bestemmelsesområder kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)
Bestemmelser for de enkelte delområdene:

a. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_1 Bykjernen og Gamle Gleng

i. Ny bebyggelse skal plasseres i fortauslinje der det er den historiske bebyggelsesstrukturen. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.
ii. Bygninger som har blitt svekket med fasadeendringer i nyere tid kan tilbakeføres til det opprinnelige/historisk utforming på et dokumentert grunnlag.
iii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende bygning skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum og utforming.
iv. Takform skal følge opprinnelig/historisk utforming i området. Det skal være saltak mot gågata.
v. Bygninger i kvartal 260 kan ikke rives før det foreligger igangsettingstillatelse for utvikling av hele kvartalet.

Retningslinje til pkt. a.
Området skal videreutvikles som historisk handelsområde med urbane og moderne tilpasninger. Som et sentralt handelsområde og attraktivt boligområde skal det tilrettelegges for vern gjennom bruk. Forbindelser til bakgårdsbebyggelse bør videreutvikles. For gågata er videreføring av gatas stramme linje og fasadeutforming som viderefører historiske elementer spesielt viktige for kulturmiljøet.

b. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_2 Sandesund/Melløs

i. Eksisterende opparbeidede plasser og trerekker skal ikke fjernes, men videreutvikles med grønn karakter.
ii. Fremtidig utvikling av havneområdet skal sikre offentlig tilgang til elva, og siktlinjer skal opprettholdes.
iii. Ved endring av bygningene skal utformingen tilpasses det bevaringsverdige kulturmiljøet. Dette gjelder størrelse, takform, utforming av fasader, farger o.l.
iv. Med unntak for eksisterende murbygninger skal det nyttes treverk til utvendig kledning.
v. Bebyggelse tillates plassert i nabogrense, og ut mot fortauslinje.

Retningslinje til pkt. b.
Generelt skal ombygginger og moderniseringer innenfor området tilstrebe et historisk uttrykk, tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Gater, plasser og bymøblering skal utvikles med historisk karakter, for eksempel med brosten. Fremtidig utvikling av Byens brygge må hensynta siktlinjer, bakenforliggende eldre bebyggelse og offentlighetens tilgang til elva. Sandesund med fergestedet, Tollboden og gamle Kongevei er for øvrig et ferdselsrelatert kulturminne. Området skal utvikles som historisk område, som ett av de få gjenværende hele områdene med tydelig byidentitet.

c. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_3 Sandesundsveien og Kulåsparken

i. Kulåsparken skal bevares som naturpark. Tilrettelegging for rekreasjon, lek og turstier tillates innenfor tålegrensen for kulturmiljø.

ii. Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
iii. Det tillates ikke fortetting som bryter med villabebyggelse med store hager langs østsiden av Sandesundsveien, fra og med gnr 1/bnr 645 og nordover.
iv. Bebyggelsen på 1/1246 (”Ninive”) skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for området i sin helhet.
v. I søndre deler av Sandesundveien, der områdekarakteren er bygårder ut mot fortau, tillates ny bebyggelse, tilbygg/påbygg plassert i nabogrense.
vi. Det tillates ikke fortetting i boligområdene i Kulåsparken.

Retningslinje til pkt. c.
Området preges av boliger i form av hagebybebyggelse og Kulåsparkens grønne kvaliteter. Bebyggelsen er mangfoldig, men har likevel sammenheng på grunn av en enhetlig struktur. Den arkitektoniske kvaliteten er jevnt over høy, med unike eksempler på sveitser- og jugendstil. Bebyggelse og fremtidig utvikling av gateløpet skal bidra til å styrke Sandesundsveien som historisk identitetsmarkør. Søndre del av Sandesundsveien er preget av bygårder og stram kvartalsstruktur med bebyggelse ut i fortauslinje. Området skal videreutvikles med lik struktur og hovedform, det vil si hagebybebyggelse i Kulås og inntil østlige side av Sandesundsveien i nord, og tradisjonell bygårdsbebyggelse ut mot fortauslinje i sør, og på vestsiden av Sandesundsveien.
Gnr 1/ bnr 3734 faller ikke inn under pkt. iii.

d. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_4 Kulås øst

i. Ombygginger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet, med hensyn til bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.
ii. Eiendommene skal ikke fradeles eller fortettes.
iii. Boligstrøkene skal opprettholde sin arkitektoniske stil. Dersom mindre tiltak skal utføres skal det sees på løsninger for områdene i sin helhet.

Retningslinje til pkt. d.
Området består av helhetlige bygningsmiljøer med homogen eneboligbebyggelse. Området har boligbebyggelse “Frankrike” vest for Oskar Pedersens vei og “England” øst for Oskar Pedersens vei. Bygningene har høy arkitektonisk verdi, med viktige bokvaliteter som store hager.

e. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_5 Grotterød og H570_6 Dronningens gate og deler av Storgata

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder, volum, utforming o.l.

Retningslinje til pkt. e.
Områdene har en helhetlig bebyggelsesstruktur. Kvalitetene og fellestrekkene i disse områdene er frittstående bebyggelse med hager, hovedform med saltak og/eller stram tilbaketrukket plassering fra fortauslinje. Områdene skal videreutvikles som villaområde. Området inneholder mange enkeltstående bygninger av betydelig kvalitet.

f. Bestemmelse til bestemmelsesområde H570_7 Fritznerbakken

i. Ny bebyggelse skal tilpasse seg strukturen med bebyggelse i kvartalenes ytterkant, og hovedform med for eksempel saltak.
ii. Bebyggelse skal plasseres i tomtegrense mot fortau. For anlegg av forhage kan inntil 6 m tilbaketrekking fra tomtegrensen mot fortau tillates.
iii. Bebyggelsen tillates plassert i nabogrense.
iv. Ved nybygg skal bygningens hovedform tilpasses hovedform på omliggende bebyggelse og materialbruk.

Retningslinje til pkt. f.
Området representerer et sammensatt kulturhistorisk miljø, med flere enkeltstående eksempler fra 1900-talls trehusbebyggelse. Samtidig er området regulert for gradvis byfornyelse, med mål om utvikling av rekkehusbebyggelse og åpne bakgårder i kvartalene. Utviklingen av nytt og gammelt som utvikler seg over tid skal fortsette. Forhager og utvikling av grønne kvaliteter er ønskelig i området.

g. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_8 Borgarsyssel museum med nærområde

Ved ny bebyggelse, tilbygg/påbygg og endringer av eksisterende skal tiltaket harmonere med eksisterende bebyggelsesstruktur, materialbruk, farger, høyder og hovedform.
Alle tiltak over bakken må ta hensyn til den fredete middelaldergrunnen, jf. §4.13 pkt a avsnitt ii.

Retningslinje til pkt. g.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-register «Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge». Området omfatter blant annet eksisterende museumsbebyggelse på Borgarsyssel og et tilliggende bygningsmiljø ved museets hovedport. Fredete bygninger på museumsområdet forvaltes etter kulturminneloven, jf. § 4.13..

h. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_9 Aksene i bysentrum

Aksene skal bevares og ikke brytes eller overbygges. Tiltak må plasseres og utformes slik at kulturminneverdiene ivaretas.

Retningslinje til pkt. h.
Området inngår i Riksantikvarens NB!-Register "Nasjonale kulturhistoriske byer og tettsteder i Norge". Dette store byplangrepet, to hovedaksene med torget i krysningpunktet, ble vedtatt da byen ble gjenreist i 1839.

i. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_10 Krematoriet og St. Olavs gravlund

Områdets karakter og helhetlige plan skal opprettholdes. Utviklingen i området skal ta spesielt hensyn til samspill mellom gravlunden og Hans Nielsen Hauges gates enhetlige bebyggelseskarakter.

Retningslinje til pkt. i.
Området består av krematoriet, den formale delen av St. Olavs gravlund og husrekke langs Hans Nielsens Hauges gate vis-à-vis gravlunden. Området er preget av grønne

elementer i form av gravlunden og trerekka i gata. Ved utvikling bør man sikre lav bebyggelse langs Hans Nielsen Hauges gate. Ny bebyggelse bør følge eksisterende plassering tilbaketrukket fra fortauslinje.

j. Bestemmelser til bestemmelsesområde H570_11 Veiestetikk Storgata og Hans Nielsens Hauges gate

Gatestrukturen og trerekken skal bevares og replantes ved behov.

Retningslinje til pkt. j.
Gatene har en enhetlig estetikk med grønne elementer som gir kvaliteter til gaterommet.

§4.16 Bestemmelser for bevaringsverdig bebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 7)

a. Bevaring av enkeltobjekter – bygninger på GUL LISTE + reguleringsplaner i § 2

For bevaringsverdig bebyggelse på Gul liste, listet opp i vedlegg 01 og vist på temakart Gul liste, og bevaringsverdig bebyggelse som omfattes av reguleringsplaner listet opp i § 2 pkt. c, gjelder følgende:

i. Rivning tillates ikke.
ii. Bygningene kan ikke endre sin hovedform.
iii. Ved vedlikehold og istandsetting av bygninger skal de opprinnelige/historisk, verdifulle bygningsdeler repareres og ikke byttes. Historiske verneverdige bygningsdeler, materialer, konstruksjoner, overflatebehandlinger og farger skal bevares.
iv. Tilbygg/påbygg og tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i opprinnelig/historisk arkitektoniske kvaliteter. Tilbakeføring skal kun skje på dokumentert grunnlag.
v. Tiltak på enkeltbygg på Gul liste skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.
vi. Ved nye tiltak i områder som grenser inn mot gul liste-bygninger (buffersone), vil kommunen kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket tilpasser seg til områdets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området ivaretas. Det kan kreves fasadeoppriss og/eller tilpasningsbeskrivelse som også viser tilliggende bebyggelse.

Retningslinje til §4.16 pkt. a.
Flytting av bygninger på gul liste er tillatt.

b. Bestemmelser for SEFRAK-registrerte bygninger

Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger, jf. temakart SEFRAK-registrerte bygninger, skal vurderes å oversendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig til å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse før endring eller rivning kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning i etterkant.

Retningslinje til §4.16 pkt. b. SEFRAK-registrerte bygninger

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner, siden SEFRAK er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Registreringen fungerer mer som et varsko om at det skal foretas en redegjørelse av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger.

§4.17 Grønnstruktur

a. Trærne og trerekkene vist i temakart Grønnstruktur skal bevares. Skadde eller syke trær kan fjernes, men må umiddelbart erstattes av nye trær.

b. Framtidige grønne forbindelser vist på temakart Grønnstruktur må ivaretas.

c. I områder avsatt til byggeformål og vist på temakart Grønnstruktur som grønnstruktur med høy verdi eller grønnstruktur med potensial for framtidig utvikling, skal det legges spesielt vekt på videreføring av blågrønne elementer i videre utvikling.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG Fellesbestemmelser

§ 5.1 Fjernvarme (jf. pbl. § 11-9 pkt. 3)

a. Følgende må tilknyttes fjernvarmeanlegget, dersom de ligger innenfor det til enhver tids gjeldende konsesjonsområde:
   - Nybygg over 500 m²
   - Til- og påbygg over 500 m²
   - Bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging

b. Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi unntak fra tilknytningsplikten dersom:
   - Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme.
   - Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen.
   - Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytting, eller
   - Det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytningen.

Retningslinje til § 5.1

i. Konsesjonsområdet omfatter de områder som til enhver tid er undergitt konsesjon i medhold av energiloven.

ii. Tilknytningskravet gjelder også ved prosjekter med flere bygg som til sammen utgjør minst 500 m².

§ 5.2 Rivning (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

a. Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet.

b. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.

§ 5.3 Parkering (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Med mindre det kan dokumenteres et annet behov, skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til pkt a. og b. under. Parkeringsdekning for andre formål enn det som er nevnt i tabellene løses gjennom reguleringsplan.

a. Bilplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Maks/boenhet
Leiligheter	-	1
Småhus/rekkehus	-	1
Eneboliger	-	2
Omsorgsboliger	0,2	0,5
Hotell	-	0,25
	Min./100 kvm	Maks/100 kvm
Forretning	-	2
Kjøpesenter	-	1
Kontor/ administrasjon	-	2
Tjenesteyting	-	1
	Min.	
Barnehage	- 0,1/barn	0,2/ansatt 0,25/barn
Grunnskole	-	0,2/ansatt
VGS	- -	0,2/ansatt 0,2/elev

Beregnet antall bilplasser avrundes til nærmeste hele antall (1,50 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass)

i. Parkering skal ved større byggeprosjekter etableres i parkeringskjeller. Ved påstand om dårlige grunnforhold, må søker legge fram uttalelse fra kvalifisert foretak.

ii. Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller gjennom felles løsninger for flere eiendommer.

iii. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med f.eks. trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.

iv. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum en plass.

v. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jfr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
   i. I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassen i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
   ii. I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

vi. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes. Om det bygges ut parkeringskjeller og krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, kan ekstra gjesteparkering tillates utover maksimalt antall parkering per boenhet, dersom det er plass til dette i kjeller.

vii. Midlertidig parkeringsplass på rivningstomter eller andre ubenyttede tomter tillates ikke.

b. Sykkelplasser

FORMÅL	Min./boenhet	Min. antall sykkelparkeringsplasser /pr. biloppstillingsplass
Leiligheter < 50 kvm	1	
Leiligheter >50 kvm	2	
Småhus/rekkehus	2	
Eneboliger	2	
Omsorgsboliger	0,5	
	Min./100 kvm	
Forretning	-	1
Kjøpesenter	4	
Kontor/ administrasjon	5	
Tjenesteyting	3	
	Min./ansatt	
Barnehage	1/ansatt	
Grunnskole	1/ansatt 0,25/elev	
VGS	1/ansatt 0,25/elev	

i. Minst 25 % av sykkelplassene skal ha overbygg. Ved sykkelparkeringsplass i tilknytning til offentlige bygg skal det være mulighet for lading av elektriske sykler.

ii. Videregående skoler skal avsette areal for moped/scooter, men arealer til sykkelparkering skal prioriteres, og fordeling skal vurderes i den enkelte sak.

Retningslinjer til § 5.3

i. Hensikten med maksimumsnorm for bilparkering er å stimulere til at flere reiser med kollektiv, sykkel og gange framfor bilen, spesielt for arbeidsreiser. Avvik tillates kun hvis hensikten med bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Det tillates ikke mer enn 15 % ekstra parkeringsplasser etter pkt. f.

ii. Plasseringen og fordelingen mellom parkeringsplasser for bil og sykkel skal vises som del av utomhusplan eller situasjonsplan. Dersom parkeringskravet fravikes, skal det i en parkeringsplan gjøres rede for konsekvensene for omgivelsene og hvilke avbøtende tiltak som gjennom føres. Det må ikke redusere bevegelseshemmedes tilgang på parkeringsplasser.

iii. *Sykkelparkering kan anlegges i parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Publikumsrettede virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti. Ved utforming av parkeringsanlegg bør retningslinjene i Statens vegvesens Sykkelhåndbok følges.*
iv. *Standarden på ladepunktene skal være i samsvar med kravspesifikasjonen i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.*

§ 5.4 Minste uteoppholdsareal (MUA) inklusive lekeareal (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som er egnet til formålet og som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Følgende areal regnes som uteoppholdsareal: Gangveier/kjørbare gangveier, felles oppholdsplasser, private hager, ikke overdekte balkonger/terrasser, ikke overdekte takterrasser og lekearealer. Areal som ikke regnes er: Atkomst- og samleveier med fortau, parkeringsplasser for bil og sykkel.

a. Uteoppholdsarealene skal utformes og plasseres slik at de etter kommunens skjønn er attraktive å oppholde seg i.

b. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «lav eneboligbebyggelse» og «suburban-tett bebyggelse» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenheter.

c. For nye boenheter innenfor bestemmelsesområder «urban-høy bebyggelse» og «Gamle Gleng» vist i temakart Høyder og bygningstypologi, skal det settes av minimum 15 kvadratmeter uteoppholdsareal per boenhet. Kravet kan fravikes noe for prosjekter som:
   - Ligger i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg, og/eller
   - Inneholder andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene.

d. For nye prosjekter innenfor bestemmelsesområder «Høyder ikke vurdert», skal det settes av uteoppholdsarealer i tråd med bygningstypologien som blir valgt gjennom reguleringen.

e. For prosjekter med mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av uteoppholdsarealet ligge på bakken og være sammenhengende i størst mulig grad. I områder hvor kravet til felles, sammenhengende uteoppholdsareal på bakken vanskelig lar seg gjennomføre, for eksempel ved bruksendringer, kan kravet fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om uteareal på bakken fravikes.

f. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Lekearealer kan inngå som en del av MUA:

Ant. boenheter	Min. størrelse	Målgruppe
For boligbebyggelse mer enn 10 enheter	Min. 100 kvm pr 50. boenheter	0-12 år

Innhold	Flatt dekke stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn,
	aktivitetsskapende elementer og møblering for opphold. Arealer skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning, vegetasjon skal benyttes aktivt mtp. solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
Takterrasse	Noe areal til lek og opphold for de minste aldersgruppene kan etableres på takterrasse.

i. Ved regulering av hele kvartaler i St. Marie gate fra torget til Sverres gate og i Rosenkrantz gate fra St. Marie til St. Nikolas gate kan krav om utforming i pkt. f. fravikes.
ii. Ved transformasjonsprosjekter av verneverdig bebyggelse kan kravet til MUA og lekeareal fravikes, såfremt tilgjengelig areal på eiendommen er forbeholdt utearealer fremfor biloppstillingsplasser.
iii. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.

g. Disponering av uteoppholdsarealene skal vises på utomhusplan som legges ved byggesaken. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinje til §5.4

i. Det bør legges vekt på blågrønne elementer i utforming av uteoppholdsarealer. Ved valg av plantearter bør allergivennlige planter benyttes. Verdifull vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.
ii. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke som uteoppholdsarealet eller lekeplass.
iii. Krav til MUA gjelder også ved fradeling av tomt.
iv. Tiltakshaver skal redegjøre for hvordan attraktiviteten til uteoppholdsarealene er ivaretatt i søknaden eller reguleringsplanen.
v. Med «kravet kan fravikes noe for prosjekter i umiddelbar nærhet til park/friområde/torg» menes det de kvartalene/arealene som grenser til park/friområde/torg.
vi. Med «andre elementer som bidrar til å øke utearealenes kvalitet utover minstekravene» menes kvaliteter som overdekte balkonger, takterrasser og andre lekearealer, blågrønne elementer utenom minstekrav, drivhus, vinterhage, o.l.
vii. Krav til MUA kan vurderes nærmere ved regulering av hele kvartaler.

§ 5.5 Høyder, generelle bestemmelser (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Sentrumsplanområdet er inndelt i ulike soner for byggehøyder/bygningstypologi (bestemmelsesområder på plankartet), jf. §§ 6.1-6.4 som beskriver høydebestemmelser knyttet til arealformål og temakart Høyder og bygningstypologi. Det gis ulike høydebestemmelser for byggesaker, og for detaljregulering for kvartaler / større områder. Generelle bestemmelser er:

a. Gesims-/mønehøyder fastsettes for hver vertikaloppdelte fasade innenfor hvert angitte kvartal, jf. § 5.9 Estetikk og utforming.

b. Ved fallende terreng langs gate skal bebyggelsen avtrappes etter terrengfallet.

c. Ved krav om inntrukket øvre etasjer skal etasjen trekkes inn min. 2,5 m fra fortau. Ved krav om inntrukket etasje brukes benevnelsen «indre gesimshøyde». Ved regulering kan det

åpnes for andre løsninger for inntrukne etasjer, dersom hensyn til sol- og lysforhold på gateplan og forhold til annen bebyggelse er ivaretatt.

d. I tillegg til byggehøyden tillates det konstruksjoner/oppbygg som sikrer adkomst til eventuelle takterrasse/takflater gjennom trapp/heis eller tekniske installasjoner, i områder avsatt til urban-høy bebyggelse. Takoppbygg skal ikke være høyere enn 3,5 meter over takflate og skal være trukket minst 3 meter inn fra alle fasader. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.

e. Ved takterrasse eller lignende skal rekkverk være minimum 1 meter høyt og trekkes inn minimum 1 meter fra alle fasader. Maksimal høyde på lette konstruksjoner som rekkverk på tak er 1,3 m.

f. Innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen", vist på temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, skal 1. etasje i bygg som vender mot offentlig gate, fortau eller plass, ha høyde som tilfredsstiller til enhver tids gjeldende minimumskrav for næringsarealer.

g. Ved regulering til næring eller handel i 2. etasje eller oppover, kan høyden økes for å tilfredsstille de høydenormer per etasje disse funksjoner har, men ikke med det formål å øke antall etasjer.

§ 5.6 Bebyggelsens plassering, generell bestemmelse (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

a. Bebyggelse herunder garasje og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 meter. Nærmere plassering enn 4 meter kan godkjennes av kommunen under forutsetning at det foretas nødvendige sikringstiltak.

b. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kommunal vei enn 3 m fra kantsteinslinje eller kjørebanekant (der det ikke er fortau). Dette gjelder ikke der annet er fastsatt i reguleringsplan, der det er krav om plassering av bebyggelse i fortauslinje jf. § 4.15, § 6.2, § 6.3 eller § 6.4, eller der annet er praksis.

Retningslinje til § 5.6
Måleregler for regulerte byggegrenser gjelder. Det vil si for eksempel at takutspring skal ligge innenfor byggegrensa.

§ 5.7 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 pkt. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Reklame på bygninger skal ikke virke dominerende. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt- og reklameplaner for enkelteiendommer. I reguleringsplaner skal det i nødvendig grad stilles bestemmelser om skilt og reklame.

Retningslinjer til § 5.7

i. Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
- *Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger.*
- *Reklame på markiser, med unntak av virksomhetens firmanavn/logo.*
- *Løsfotreklame som er til hinder for allmenn ferdsel eller til visuell sjenanse i bybildet. Løsfotreklame er tillatt innenfor møbleringssonen i gågata.*
- *Skilt/reklame som dekker mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde eller en*

rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Reklame/skilt som er mer enn 4 meter bred er ikke tillatt.

ii. *Det tillates bruk av skilt i form av lyskasser eller lysende bokstaver såfremt disse ikke virker dominerende.*

iii. *Det tillates ikke skilt plassert på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Kommunen kan gjøre unntak for åpne skilt laget av frittstående bokstaver eller lignende som plasseres på gesims. På fredede eller bevaringsverdige bygninger gis ikke noe unntak.*

iv. *I boligstrøk bør det ikke føres opp reklame. Mindre reklame uten lys på forretninger, kiosker o.l. kan føres opp i den grad det ikke sjenerer boligene.*

v. *Uthengsskilt/ -reklame bør ikke ha større fremspring ut fra vegg enn 1 meter eller være større enn 0,6 kvm. Uthengsskilt/-reklame skal ha en fri høyde over fortau eller gate på minst 2,50 meter, og fremspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 meter fri horisontal avstand til fortauskant.*

vi. *Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere eller sjenere bebyggelse og miljø. Plasseringen skal ikke være til hinder for ferdselen.*

§ 5.8 Kvartalsstruktur (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Kvartalsstrukturen og sentrale torg skal ivaretas. Hovedaksene St. Marie gate og Sandesundsveien skal ikke brytes eller overbygges. Gater i kvartalsstrukturen skal ikke brytes eller overbygges. Der gater eller siktlinjer ender opp i viktige fondmotiv skal disse gis en utforming som ivaretar og understreker fondmotivet.

§ 5.9 Estetikk og utforming (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Generelle bestemmelser

i. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

ii. Bygninger som danner fondmotiv i gater, hjørner eller annet fokus, skal vies spesiell oppmerksomhet.

iii. All ny bebyggelse skal ha vertikaloppdelte fasader for å betone rytmikk. Ensartede fasader skal ikke ha lengde mer enn 15-20 meter.

iv. Ny bebyggelse plassert mot gatekryss skal ha brutt hjørne, avskåret i 3 m lengde. Det brutte hjørnet skal fremheves sterkere enn bygningens øvrige fasader. Inngang plasseres fortrinnsvis på hjørnet. Alternative hjørneløsninger, som for eksempel buet hjørne, aksepteres der det gis gode begrunnelser for det, og der ikke annet er spesifisert for hensynssoner kulturmiljø. Det kan gjennom regulering vurderes andre hjørneløsninger der bebyggelse plasseres tilbake fra fortauslinje.

v. Materialbruk skal fortrinnsvis baseres på tradisjonelle materialer som tre, tegl og puss og være utført med høy kvalitet. Både for ny og gammel bebyggelse gjelder det at detaljer skal være solide og av god håndverksmessig kvalitet. Materialbruk som bryter med gode tradisjoner i typisk bybebyggelse krever god estetisk begrunnelse.

vi. Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meter høyde skal utformes med brudd eller materialeskift.

vii. Ubebygd areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjemmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

viii. Dersom ubebygget areal mellom bygninger skal lukkes, skal dette gjøres med stedsforankret utforming av porter eller gjerder. Det oppfordres til å utvikle passasjer gjennom kvartaler og visuelle forbindelser mellom private og offentlige byrom.

ix. Nye virksomheter eller butikker som kun har bruk for ett inngangsparti skal legge dette ut mot gate. Boliger skal i størst mulig grad legge inngangspartier ut mot gaten.

x. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Forhold til omgivelsene skal belyses og valgene som er gjort skal begrunnes.

b. Bestemmelser innenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

i. Aktive fasader

a) Temakart Bykjerne, strøksgater og kvartalsnummer, viser byens viktigste forretningsgater, også kalt «strøksgater». I disse gatene skal 80 % av gatefasade i 1. etasje være aktiv. Dette gjelder også for gater vist som «fremtidig potensielt viktige strøksgater og plasser». Kravet gjelder ikke for verneverdige bygg eller eldre bebyggelse med en tydelig definert arkitekturhistorisk stil. Det tillates ikke bolig i 1. etasje som henvender seg til strøksgate, men bolig kan henvende seg til bakgård og/eller ikke-strøks gate og kan maksimalt utgjøre 50 % av bruksarealet i 1. etasje.

b) I øvrige områder innenfor bykjernen, hvor annet formål enn bolig etableres i 1. etasje, stilles krav om at minimum 60 % av gatefasaden er aktiv. Boliger kan etableres i 1. etasje.

ii. Gågata

a) Bygningene langs gågata skal ha saltak mot gaten tilsvarende dagens bebyggelse (takvinkel mellom 31 og 38 grader).

b) Ved regulering av kvartaler langs gågata skal gode solforhold i gaten og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata vektlegges.

c) Forretninger med fasade mot gågata skal ha inngang fra gata.

ii. Møblering i offentlige byrom

a) Det gis anledning til å møblere i gågata, på torget og på deler av fortau der det ikke hindrer fremkommelighet. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal imøtekommes. Møbleringssoner skal respekteres.

b) Fremtidige prosjekter i offentlige rom skal innarbeide møbleringssoner der kommunen vurderer dette til å være et behov. Kommunens retningslinjer for ledelinjer skal

imøtekommes.

c) Permanente innhegninger tillates ikke (jfr. retningslinje til §3.2). Innhegninger som ikke er i tråd med retningslinjen skal omsøkes.

Se også § 6.11 pkt. b. Belegningssten

iii. Markiser, baldakiner, screens og parasoller

a) Nye permanente baldakiner skal ikke bygges. Eksisterende baldakiner bør fjernes og erstattes med markiser for hvert vindu.
b) Markiser skal følge vindusrytmen og skal være av lerret.
c) Markiser eller parasoller bør ikke ha annen reklame enn egen logo/navn. De bør også være ensfargede, slik at de ikke tar for mye oppmerksomhet fra annen utsmykning, bygg etc.
d) Laveste tillatte høyde under parasoller og markiser er 2.30 meter. Hensikten er å sikre fri sikt i gaterom og plasser.
e) Parasoller og markiser skal ikke strekke seg utover etablerte "møbleringssoner", som for eksempel i gågata.
f) Screens er ikke tillatt på den aktive delen av fasaden.

c. Bestemmelser utenfor bestemmelsesområdet "bykjernen"

Utenfor bykjernegrensen kan tjeneste- og handelsvirksomhet som betjener boligområdene innredes på gateplan. Bevertningssteder og uteservering utenfor bykjernen kan tillates så sant dette ikke er til urimelig sjenanse for naboene. Uteservering kan tillates for et mindre antall gjester, og med maksimal åpningstid til kl. 22:00, dersom alle overordnede krav til fremkommelighet, opphold og kulturhistoriske forhold er ivaretatt.

Retningslinjer til § 5.9

i. *Ved regulering av større områder innenfor bykjernen bør det, der det ikke er gitt andre bestemmelser for strøksgater, etableres utadrettet virksomhet i hjørnebyggene.*
ii. *Aktive fasader: Med «aktive fasader» menes fasader som tillater innsyn.*
iii. *Stedstilpasning. Byggverk bør planlegges ut fra tomtens topografi og beskaffenhet. Sprengning og store fyllinger/skjæringer bør unngås.*
iv. *Butikkvinduer på gateplan i gågata skal være åpne og aktive med lys og mulighet for innsyn fra gata. Det er positivt om vinduene er opplyste også utenom åpningstid. Det er ikke ønskelig med laminerte eller tildekkede vinduer i gågata, eller i nærliggende sidegater. Screens, farget eller speilende glass skal ikke benyttes.*
v. *Møblering: Gågata har markering i gaten for møbleringssone. Det betyr at alle møbler og alle skilt skal stå på innsiden av denne linjen. Dette er for å sikre fremkommelighet både for gående og utrykningskjøretøy. Det bidrar også til at gågata fremstår ryddig og attraktiv. En slik tydelig sone bidrar til å skape likhet for alle aktørene i gågata. Innenfor denne sonen, begrenset til bredden av egen butikk/restaurant kan det settes ut møbler/skilt uten at det må søkes om tillatelse. I kryssene er det ikke markert noen møbleringssone. Her skal det være fri ferdsel i to meters bredde.*

Alle utendørsmøbler bør være fleksible og lette, slik at de kan flyttes og ikke opptar unødvendig plass. Overflater som ikke er blanke eller reflekterende anbefales. Møblering i offentlige rom skal holde høy estetisk kvalitet.

Uteserveringer føyer seg best inn i bymiljøet når bord og stoler er plassert rett på bakken uten gjerde eller annen avgrensing. Likevel kreves det avgrensning av uteserveringer hvor det serveres alkohol. For å ivareta et åpent uttrykk slik at området blir en del av byrommet skal ikke tette, fastmonterte gjerder benyttes. Avgrensningen skal derfor utformes med flyttbare gjerder. Gjerdene skal ikke være permanente eller festes til grunnen. Gjerdet skal plasseres maksimum 3 meter ut i gate fra fasade, der ikke annet er vist som møbleringssone, eller krav til fremkommelighet hindrer dette.

§ 5.10 Avfallshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

a. Ved nybygg, hovedombygging og bruksendring skal det etableres avfallsrom eller nedgravde løsninger. Separat utendørs avfallsrom skal gis en diskret utforming og plassering skal vises på situasjonsplan / utomhusplan. Unntatt fra bestemmelsen er frittliggende boliger med mindre enn fire boenheter og andre mindre tiltak.

b. Ved regulering skal det utarbeides en renovasjonsteknisk plan for det området planforslaget omfatter. Planen skal godkjennes av Sarpsborg kommune før tillatelse til igangsettelse gis.

§ 5.11 Vann- og vegetasjonstiltak og overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 pkt. 3, 5 og 6)

a. Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved planlegging av ny bebyggelse.

b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne dammer og vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes. Påslipp av vann/overvann fra tak og tette flater fra private eiendommer til kommunalt avløpsnett/overvannsnett tillates ikke.

c. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier.

d. Ved regulering skal det sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Løsninger for håndtering av overvann skal vises i en overvannsplan.

Retningslinjer til § 5.11

i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller naboeiendommer. Arealer benyttet til lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon kan også benyttes til andre formål som ikke er i konflikt med formålet (for eksempel leke- og oppholdsareal).*

ii. *Grunnen i Sarpsborg sentrum er mindre egnet til infiltrasjon og som alternativ til dette bør eksempelvis grønne tak vurderes som alternativ magasineringsmetode.*
iii. *Temakart Flomveier indikerer flomveier, og det vil kreves ekstra fokus på overvannshåndtering i områder som fungerer som flomveier.*

§ 5.12 Miljøoppfølging og overvåking (jf. pbl § 11-9 pkt. 8)

Ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m2 BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi for godkjenning av Sarpsborg kommune.

Retningslinje for § 5.12
Kvalitetsprogrammet bør redegjøre for prosjektets miljøprofil med hensyn på transport, energibruk, utslipp, støy, luft, avfall, arealbruk, materialvalg og massehåndtering, samt oppfølging gjennom alle ledd frem til gjennomføring.

§ 6 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL (jf. PBL §§ 11-10 og 11-11)

Bestemmelse §6 gir ulike krav for bestemmelsesområder «lav bebyggelse», «suburban-tett bebyggelse», «Gamle Gleng» og «urban-høy bebyggelse». Disse områdene er vist på plankartet og på temakart Høyder og bygningstypologi.

§ 6.1 Bestemmelser til områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområde «lav bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5)

Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter (inntrukket 3. etasje), dersom ikke annet er bestemt om takform i §§ 4.15 eller 5.9.

§ 6.2 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Suburban-tett bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Bebyggelse som ikke reguleres skal ha maksimal gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 11,5 meter eller maksimal ytre gesimshøyde 7,5 meter og indre gesims 11,5 meter.

ii. Utenom regulering skal det fortettes med frittstående bebyggelse dersom ikke annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15.

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor bestemmelsesområder for kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av flere eiendommer kan det utvikles sammenhengende rekkehusbebyggelse, eller bebyggelsen kan trekkes tilbake fra fortauslinje og forhager etableres.

ii. Ved regulering av flere eiendommer tillates maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Det skal være variasjon i høyder. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse vektlegges.

iii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

iv. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområder kulturmiljø, jf. § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.2

i. *Begrepet «indre gesimshøyde» betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimale høyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*

§ 6.3 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål – bestemmelsesområder «Gamle Gleng» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av punktvis høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater vektlegges. Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

b. Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.

c. Bebyggelse skal ha maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18 meter.

d. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

e. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

f. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

g. Hensyn fastsatt innenfor generelle bestemmelser for kulturminner og kulturmiljø § 4.13 og

bestemmelsesområde § 4.15 skal ivaretas ved regulering.

§ 6.4 Bestemmelser til nåværende sentrumsformål - bestemmelsesområder «Urban-høy bebyggelse» (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Forutsetninger for utvikling utenom regulering

i. Innenfor bestemmelsessområde «Urban-høy bebyggelse» kategori A tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesims 15 meter, dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15.

ii. Innenfor bestemmelsesområde «Urban-høy bebyggelse» kategori B og C tillates følgende utenom regulering: Tiltak med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesims 18,5 meter dersom ikke annet er bestemt om takform innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø § 4.15. Unntak er indre del av kvartal 69, 70 og 257 som har gesimshøyde 28,5 meter (Tårnbygget, DNB-bygget og Sagahuset).

iii. Bebyggelse som er unntatt regulering skal som hovedregel plasseres i fortauslinje der dette er praksis. Der eksisterende bebyggelse i hele kvartal er plassert tilbaketrukket fra fortauslinje, eller der annet er fastsatt innenfor hensynssone kulturmiljø, skal dette følges. Tilbygg som ligger avvendt fra gate, frittstående boder og garasjer kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

iv. Bebyggelsen kan plasseres i nabogrense. I kvartalenes indre kan tillates bebyggelse, også mot nabogrense dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

v. Balkonger mot offentlig gate / byrom er kun tillatt fra og med tredje etasje og oppover, og skal ikke krage mer ut enn 1 meter fra vegglivet. Balkonger og påbygg kan plasseres tilbaketrukket fra eiendomsgrense mot gate eller fortauslinje.

b. Rammer for regulering

i. Ved regulering av hele kvartaler/større områder kan bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauslinje, og forhager etableres.

ii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori A:

Ved regulering av større områder tillates det bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter.

iii. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori B:

a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 18,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 18,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter. Grunnflaten for punktvis høyere bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering.
b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

iv. Innenfor bestemmelsesområder Urban-høy bebyggelse kategori C:

a) Ved regulering av hele kvartaler/større områder: Det skal være variasjon i byggehøyder. Det tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 28,5 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. For kvartal 302 gjelder maksimal gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter, uten mulighet for punktvis høyere bebyggelse opp til 28,5 meter.
b) Ved regulering av mindre deler av et kvartal: Maksimale høyder som for tiltak unntatt plankrav, jf. §6.4 pkt. a.

v. Innenfor bestemmelsesområde Urban-høy bebyggelse kategori D (for kvartalene 63, 64, 66, 67, 72, 73 og 79):
Ved regulering må hele kvartal(er) inngå i reguleringen. Det skal være variasjon i byggehøyder. Minimum høyde gesimshøyde 11,5 meter og mønehøyde 15 meter eller ytre gesimshøyde 11,5 meter og indre gesimshøyde 15 meter. Maks. gesimshøyde 15 meter og mønehøyde 21,5 meter eller ytre gesimshøyde 15 meter og indre gesimshøyde 21,5 meter. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 35 meter. Grunnflaten for punktvis bebyggelse skal ikke overstige 30 % av kvartalets areal. Det kan vurderes ett signalbygg innenfor området dersom hele området avsatt til urban-høy bebyggelse kategori D reguleres over ett. Løsninger for inntrukne etasjer avklares gjennom regulering. Regulering av kvartalene må sees i sammenheng med at Rosenkrantz gate er ny hovedadkomst til nytt stasjonsområde, jf. § 3.6 a. Det skal etableres offentlig tilgjengelig torg/plass i direkte tilknytning til St. Marie gate/Rosenkrantz gate og hovedinngang som henvender seg til torget.

vi. Forutsetninger for utvikling av høyere bebyggelse:
   a) Bebyggelsen skal følge prinsippet om lav bebyggelse mot gata og høyere i bakgrunn. Ved plassering av høyere bebyggelse må sol- og lysforhold for omkringliggende bebyggelse og gater/utearealer vektlegges.
   b) Bebyggelse kan trekkes vekk fra gatelivet for å gi plass til utvidet gate, offentlige byrom, trerekker eller grønne forarealer.
   c) Det skal tilrettelegges for visuelle forbindelser og offentlig tilgjengelige passasjer gjennom kvartalet.
   d) Byens monumentale bygg, som kirker, rådhus og liknende skal hensynstas.
   e) Solforhold i byens gågate og i krysset St. Marie gate/Jernbanegata skal ivaretas.

vii. Ved regulering skal det legges vekt på variasjon i boligstørrelse.

viii. Hensyn fastsatt innenfor bestemmelsesområde kulturmiljø, § 4.15, skal ivaretas ved regulering. Ved regulering av områder som grenser mot hensynssone kulturmiljø må det legges særlig vekt på hvordan ny bebyggelse forholder seg til omgivelsene.

Retningslinje til § 6.4

i. *Begrepet indre gesimshøyde betyr at etasjen skal være inntrukket, jf. også § 5.5.*
ii. *Ved regulering til maksimumshøyder stiller bestemmelsen krav om at det skal være variasjon i høyder, deler av bygningsmassen skal være inntrukket og kun deler av kvartalet kan ha maksimale høyder. Endelig potensial for høyder og antall boenheter må avklares gjennom regulering der krav som MUA, bebyggelsens plassering og evt. krav innenfor hensynssoner tilfredsstilles.*
iii. *Soldiagram: Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*
iv. *Bestemmelsene om bebyggelses plassering tolkes slik at plassering i nabogrense innenfor kategori «urban-høy bebyggelse» er i samsvar med planen og ikke avhengig av særskilt nabosamtykke såfremt fasade i grense utformes i vedlikeholdsfrie materialer og uten innsyn på naboeiendommen.*
v. *Vindstudier: Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*
vi. *Retningslinje til pkt. b. avsnitt ii.-iv.: Med «større områder» menes regulering som omfatter minst halvparten av et kvartal, eller tilsvarende areal der kvartalsstrukturen ikke er tydelig.*
vii. *Ved regulering av et område som faller inn under flere høydekategorier relaterer den prosentvise andelen punkthus seg til den andelen av kvartalet som er innenfor den aktuelle høydesonen. Eksempelvis: Er kun halve kvartalet innenfor høydesonen Urban-høy kategori C er det kun 30% av denne halvdelen som kan ha punktvis høyere bebyggelse.*

Se også § 5.5 Høyder, generelle bestemmelser

§ 6.5 Bestemmelser til framtidig sentrumsformål (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. **Område S1 (Søsterboligene):** Området skal reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Rammer for utvikling i områder satt av til Urban-høy bebyggelse kategori C gitt i §6.4 pkt. b. gjelder.

b. **Område S2 (Øst for Sarpsborg scene):**
i. Kvartal 281 og 102 skal utvikles til parkeringshus med mulighet for kombinasjon med bolig. Eksisterende antall boenheter tillates videreført. Det tillates ikke flere boenheter.

ii. Det tillates ikke ny bebyggelse med forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting eller bevertning, utover mindre tilbygg/påbygg og mindre bod/garasje.
iii. Området må reguleres før ny bebyggelse eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates. Mindre tilbygg/påbygg, mindre bod/garasje og bruksendring av eksisterende bebyggelse er unntatt reguleringskravet.
iv. Det kan åpnes for overflateparkering i en overgangsfase inntil parkeringshus er bygd.
v. Kvartalene må utvikles med høy estetisk kvalitet og et grønt preg.
vi. St. Marie gate 28 tillates ikke revet før det foreligger igangsettingstillatelse for utbygging av parkeringshus.

Retningslinje til §6.5
Vedrørende pkt a. og b.: Eksisterende bebyggelse kan brukes til formålene som inngår i begrepet «sentrumsformål», såfremt det er i tråd med restriksjonene knyttet til storulykkerisiko gitt i § 3.1. Ved ny bebyggelse slår reguleringskravet inn. Se også rammer for regulering i §6.4.

§ 6.6 Bestemmelser til områder avsatt til formål offentlig eller privat tjenesteyting (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

a. Bestemmelse §§6.2 og 6.4 gjelder også for områder avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting som faller henholdsvis under høydekategori "suburban-tett bebyggelse" og «urban-høy bebyggelse».

b. For kvartal 509 (den delen av kvartalet som omfatter St. Olav videregående skole og Sarpsborghallen, vist på temakart Høyder og bygningstypologi) tillates maksimal gesimshøyde 18,5 m. Det kan vurderes innslag av punktvis høyere bebyggelse med gesims opp til 21,5 meter.

§ 6.7 Bestemmelser til områder avsatt til formål nåværende næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6)

Borregaard industriområde, nåværende: Bebyggelse med alminnelige funksjoner som ikke krever særskilt tilpasning f.eks. kontor, skal ikke overstige gesims-/mønehøyde 17,5 m. Industribebyggelse som krever særlig tilpasning til funksjon, skal ikke være høyere enn det som er nødvendig for å romme og drifte dette.

§ 6.8 Bestemmelser til områder avsatt til formål kjøpesenter (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Kjøpesenter over 3000 m^2 tillates etablert innenfor bykjernen.

§ 6.9 Bestemmelser til områder avsatt til grønnstruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett, lekeplass, møteplass, park, torg og mindre utescener er tillatt.

§ 6.10 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Sarpsborg stadion: Nåværende kombinert formål åpner for idrettsformål og sentrumsformål. Det skal fortrinnsvis etableres kontor og servicefunksjoner. Stor konsentrasjon av handel tillates ikke, men det kan åpnes for noe idrettsrelatert handel.

b. Stjernebygget: Nåværende kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Det tillates maksimale høyder i tråd med Urban-høy bebyggelse C (se §6.4).

c. Borregaardsjordene KB1: Framtidig kombinert formål åpner for næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal ikke benyttes til lager, avfallsanlegg, konferansesenter, messehall, hotell/overnatting, bensinstasjon/veiserviceanlegg, barnehage, undervisning, institusjon, kirke/annen religionsutøvelse, forsamlingslokale. Alléen, med ubebygde arealer langs denne, må sikres ved ny reguleringsplan.

§ 6.11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)

a. Generelle bestemmelser - vei

i. Områder avsatt til vei er offentlige trafikkområder. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det nærmere defineres hvilke funksjoner veiformålet skal inneholde, herunder kjørevei, parkeringsplasser, kollektivfelt, sykkelfelt, gangareal, vegetasjon og sideareal.

ii. Ved utforming av veianlegg skal gående, syklende og kollektiv prioriteres. Det skal legges vekt på bymessig opparbeidelse, med universell utforming, forgjengerkryssing i plan, høy materialkvalitet, helhetlig design og bruk av vegetasjon.

iii. Klipping av hekker, trær, busker og annen vegetasjon må gjøres for at gang- og sykkelveiene skal kunne brukes i full bredde og av hensyn til sikt og trafikksikkerhet. Private grunneiere har et ansvar i tillegg til veieier.

iv. Etablering av bobilparkering på Strandgata 4 - Byens Brygge 1/2481: Området skal ikke privatiseres. Tiltaket skal ikke medføre forurensing. Plassen skal forskjønnes med tiltalende og robust dekke, vegetasjon og utemøbler. Det må ved søknad om tiltak/ brukstillatelse legges frem en plan for etablering av tømmestasjon i tilknytning til bobilplassen.

Retningslinje til §6.11 a. ii)
Retningslinjen gjelder ikke for prosjekter med vedtatt reguleringsplan eller byggeplan.

b. Belegningsstein (jf. PBL § 11-9 pkt. 6)

Hovedprinsippet for belegningsstein på fortau og gangsoner skal være betong- eller naturheller med oppdelinger, utfyllinger og kantavslutninger av granitt (brostein). Hovedprinsippene for belegningsstein i byrommene skal være enhetlig, men kan gis forskjellig utstyrsklasse etter betydning i bybildet.

c. Ramper (jf. PBL§ 11-9 pkt. 6)

Ramper og anlegg som må etableres for å oppnå universell utforming skal fremstå som helhetlige løsninger og er søknadspliktig. Solide løsninger og materialer skal benyttes. Det skal etterstrebes løsninger langsetter fasadene.

d. Avkjørsler

i. Avkjørsler skal ikke plasseres nærmere enn 12 m fra kantsteinslinje i kryssende vei.

ii. Veimyndighet for fylkesveier skal uttale seg i saker som innebærer endret bruk av eksisterende avkjørsler til fylkesveier. Veimyndighet for fylkesveier har avgjørelsesmyndighet for godkjenning av eventuelle nye avkjørsler til fylkesvei.

§ 6.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. PBL § 11-11 pkt. 6)

Fortøyningsbrygge tilgjengelig for allmenheten er tillatt.

§ 7 Generelle retningslinjer

Forhåndskonferanse: *Det skal avholdes forhåndskonferanse eller uformelt møte før søknad innsendes for alle større tiltak, samt for andre tiltak hvor kommunen eller tiltakshaver krever dette.*

Krav til søknad

For alle tiltak som omfattes av loven skal det ved søknad vedlegges følgende dokumentasjon der det er nødvendig, i tillegg til de generelle kravene i byggesaksforskriften:

Arkitektfaglig kompetanse: *Det må dokumenteres nødvendig arkitektfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av større tiltak i sentrumsplanområdet.*

Trafikkfaglig kompetanse*: Det må dokumenteres nødvendig trafikkfaglig kompetanse ved planlegging og utforming av tiltak som kan ha trafikale konsekvenser som bør vurderes i en helhetlig sammenheng.*

Stedstilpassing: *Stedstilpassing skal vises med tegninger eller 3D modell i forhold til nabobebyggelse, terreng, grønnstruktur m.v.*

Modell: *For større tiltak skal det benyttes kommunens 3D-bymodell som verktøy. Dette gjelder også reguleringsplaner.*

Soldiagram: *Ved boligprosjekter med mer enn 10 enheter skal solforhold dokumenteres med soldiagram.*

Vindstudier: *Ved større tiltak, som høyhus og etablering av offentlig tilgjengelige parker og plasser kan det stilles krav om vindstudier med fokus på nedfallsvind og korridoreffekt.*

Situasjonsplan / utomhusplan: *Situasjonsplan skal vise hele tiltaket nøyaktig inntegnet med utvendige mål og avstander. Målestokk tilpasses det enkelte prosjektets størrelse og detaljeringsgrad. Kommunen kan kreve utomhusplan i forbindelse med søknad om byggetillatelse og bruksendring eller i reguleringsplan. Utomhusplan kreves alltid når et halvt kvartal eller mer skal bebygges under ett. Utomhusplanen skal vise samspill mellom bygninger og tilhørende uterom samt utforming og bruk av uterommet og skal ha målestokk 1:500 som minste detaljeringsgrad.*

VEDLEGG 01 GUL LISTE, jf. § 4.16:

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS UTENFOR HENSYNSSONER	
1/1607	St. Nikolas-gate 31 (Stasjonsbygningen)
1/3574	St. Nikolas-gate 3 (Grinastua)
1/1850	Roald Amundsens gate 59 (Vingulmork, tidl. gamlehjem)
1/1044	Olav Haraldssons gate 10 (Hjørnebygg Vadtvedt mekaniske)
1/1462,1/1459, 1/1460	Hagegata 2,4,6
1/1461	Thranes gate 29
1/854	Kirkegata 18 (tidl. skole, gymsal, transformatorstasjon)
1/1875 Trafostasjon	Kryss mellom St. Nikolas-gate og Oskarsgate
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/3878	Borregaardsmonumentet (Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet)
1/802	St. Marie gate 38 (Sarpsborg scene)
1/803	St. Marie gate 30
1/298	St. Marie gate 37
1/186	Glengsgata 33 (Sarpsborg kirke)
1/867	Jonas Lies gate 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_8 NB! REGISTERET MIDDELALDERBYEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3763	St. Mariegate 5A-5T (Tarris)
1/3000 utvalgte bygninger	Cellulosefabrikken
1/3878 utvalgte bygninger	Kraftstasjon
Borgarsyssel	Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet
1/1254	Gamlebygata 10
1/1092	Gamlebygata 8
1/304	Vollgata 7
1/303	Vollgata 5
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 10 C
1/1092 (alle byggene)	Vollgata 12 A
1/1092	Vollgata 12 B
1/340 (alle byggene)	Bispegata 7
1/1092 (alle byggene)	Borregaardsveien 7
1/3466 (alle byggene)	Borregaardsveien 9
1/3836 (alle byggene)	Oscar Pedersens vei 45

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/27	Sigvat Skalds gate 1 (tidl. rådhus og brannstasjon)
1/403	Oskars gate 70
1/130	Oskars gate 72
1/379	Olav Haraldssons gate 34
1/1857	Olav Haraldssons gate 39 A og B
1/2476	Olav Haraldssons gate 41

1/3	Glengsgata 1
1/204	Glengsgata 4
Gnr/ Bnr	Adresse

ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_1 BYKJERNEN/ GAMLE GLENG	
1/1887	Glengsgata 20 A, B og C
1/36	Glengsgata 21
1/32	Glengsgata 22
1/43	Glengsgata 24
1/116	Glengsgata 27
1/105	Glengsgata 29
1/144	Glengsgata 30
1/1860	Glengsgata 31
1/233	Glengsgata 32, A og B
1/761	Pellygata 62 A og B
1/374	Pellygata 64
1/422	Pellygata 70
1/1456	Pellygata 78 A-G
1/38/0/1 og 2	Pellygata 80
1/168	St. Marie gate 89
1/30	St. Marie gate 94 (kun del i nyrenessansse-stil)
1/137	St. Marie gate 95, inkludert sidebygningen
1/107	St. Marie gate 97
1/44	St. Marie gate 105
1/1859	St. Marie gate 107
1/104	St. Marie gate 109
1/16	St. Marie gate 115 A og B
1/161	Kirkegata 69
1/5	Torget 5
1/1151	Karl Johans gate 10 (hjørnebygningen)
1/114	Torggata 3
1/113	Torggata 7
1/290	Torggata 8
1/1944	Torggata 9
1/8	Torggata 10
1/31	Torggata 13
1/8	Torggata 12

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_2 SANDESUND/MELLØS	
1/77	Strandgata 3
1/63	Strandgata 5 A
1/679	Sandesund terrasse 7 A og B, 9, 11
1/100	Sandesund terrasse 5
1/163	Sandesund terrasse 13
1/123	Sandesund terrasse 1
1/398	Sandesund terrasse 26
1/478	Elvegata 14
1/80	Elvegata 7

1/79	Elvegata 9A
1/660	Bakkegata 3

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H 570_3 SANDESUNDSVEIEN OG KULÅSPARKEN & NB! REGISTERET KULÅSPARKEN Inngår også i hensynsone H550_ Kula landskapet	
1/3097	Hjalmar Wessels vei 32
1/143	Sandesundsveien 83
1/302 og 84	Sandesundsveien 56 og 58
1/637	Sandesundsveien 10 A og B
1/638	Sandesundsveien 12
1/644	Sandesundsveien 34
1/111	Sandesundsveien 45
1/762	Sandesundsveien 24
1/1080	Sandesundsveien 20
1/641	Sandesundsveien 22
1/222	Sandesundsveien 21
1/539	Sandesundsveien 2 (Festiviteten)
1/197	Sandesundsveien 13 (biblioteket)
1/680	Sandesundsveien 8
1/636	Sandesundsveien 6
1/266	Sandesundsveien 19
1/786	Sandesundsveien 26
1/645	Sandesundsveien 40A
1/682	Sandesundsveien 16
1/640	Sandesundsveien 18
1/3819	Arne Meidells vei 14
1/3825	Arne Meidells vei 6
1/3823	Arne Meidells vei 10
1/3822	Arne Meidells vei 12
1/3824	Arne Meidells vei 11
1/3831	Arne Meidells vei 8
1/3820	Nils Pedersens vei 12
1/3821	Nils Pedersens vei 14
1/3833	Nils Pedersens vei 10
1/3827	Nils Pedersens vei 8
1/3000	Nils Pedersens vei 3
1/3826	Nils Pedersens vei 6
1/3098	Nils Pedersens vei 4
1/3793 og 3794	Nils Pedersens vei 5 og 7
1/3795 og 3796	Nils Pedersens vei 9 og 11
1/3797	Kulåsstien 3
1/1246	Oscar Pedersens vei 51 A- H (Ninive)
1/3836	Oscar Pedersens vei 45 (Borregaard Hovedgård, hovedhuset, låven, teglsteinsbygning og stabbur)
1/780	Dronningens gate 34 (Glenghuset)
1/643	Sandesundsveien 30
1/822	Sandesundsveien 32

1/3860	Arne Meidells vei 9
1/3867	Arne Meidells vei 7

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_4 KULÅS ØST	
1/3775, 1/3774, 1/3773	Sverdrups gate 23, 27, 30
1/3769,1/3770,1/3771,1/3772	Oscar Pedersens vei 20, 22 og 24 og Borghilds gate 32
1/3743, 1/3744, 1/3745, 1/3746	Borghilds gate 22, 24, 26 og 28
1/3747- 1/3758	Håkons gate 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39 og 41.
1/3451-1/3457, 1/3443, 1/3444, 1/3441, 1/3442, 1/3439, 1/3440, 1/3437, 1/3438	Håkons gate 20 A og B, 22, 24 A og B, 26 Grimkells gate 13 Borggata 17, 19 A og B, 21 A og B Borghilds gate 18
1/3458,1/3459, 1/3460, 1/3461, 1/3759, 1/3760, 1/3761, 1/3449, 1/3450, 1/3447, 1/3448, 1/3445	Håkons gate 28, 30 A og B, 32, 34 Grimkells gate 14 Borggata 25, 27 A og B, 29 A og B, 31
1/3021, 1/3022, 1/3434, 1/3435,1/3409, 1/3432, 1/3433, 1/3436	Borghilds gate 34 og 36 Nansens gate 18 og 20 Oscar Pedersens vei 17, 19, 21 og 22 (Frankrike)
1/1243, 1/1244, 1/1245	Borghilds gate 33A-D, 35A-B, 37A-D, 39A-D, 41A-B, 43A-D, 45A-D, 47A-D

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_5 GROTTERØD	
1/1171	Jonas Lies gate 15 (tidl. Grotterød gård)
1/1143	Korsgata 24
1/1105	Storgata 4
1/1172	Hans Nielsen Hauges gate 52
1/1526	Hans Nielsen Hauges gate 48

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE DRONNINGENSGATE H570_6 + deler av STORGATA	
1/1280	Dronningens gate 81
1/1108	Dronningens gate 94
1/1255	Dronningens gate 97
1/1648	Storgata 18, 20 og 22
1/1552	Storgata 24A
1/1553	Storgata 24B
1/1554	Storgata 26A
1/1555	Storgata 26B
1/1555	Storgata 26C
1/1556	Storgata 28A
1/1557	Storgata 28B
1/1558	Storgata 30A
1/1559	Storgata 30B
1/1599	Storgata 32A

1/1599	Storgata 32B
1/1647	Storgata 33, 35 og 37
1/1564	Storgata 39A
1/1565	Storgata 39B
1/1664	Storgata 41A
1/1616	Storgata 41B
1/1566	Storgata 43A
1/1567	Storgata 43B
1/1596	Storgata 45A
1/1597	Storgata 45B
1/1600	Storgata 47A
1/1601	Storgata 47B
1/1279	Dronningens gate 83

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_7 FRITZNERBAKKEN	
1/1037	Lindesnes' gate 33
1/1038	Alfheims gate 12 A-B
1/944	Nordkapps gate 24 A-F
1/999	Lindesnes' gate 22
1/730	Vikens gate 10
1/713	Olav Haraldssons gate 73
1/765	Olav Haraldssons gate 75
1/739	Færders gate 40
1/709	Færders gate 41
1/702	Olav Haraldssons gate 61A-E

Gnr/ Bnr	Adresse
ENKELTHUS INNENFOR HENSYNSSONE H570_10 KREMATORIET OG GRAVLUNDEN	
1/1267	Hans Nielsens Haugesgate 32 (Krematoriet)

HOLMSKAU & PARTNERS AS
Partners Sarpsborg v/Henrik Lien
Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO
E-post: henrik@partners.no

Deres ref.: 194260001 . Vår ref.: 1985-1-30 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kulås Hage
Organisasjonsnr:	927455099
Seksjonseier:	Kristiansen, Lene
Medeier:	Svendsen, Lars olav
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Kirkegata 58 D, 1721 SARPSBORG
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	1
Bnr.	285

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95070692.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7880844.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning (gjelder fjernvarme, varmt og kaldt vann): v/Ista. Energiavregning årlig (pr kalenderår) med avregning skjer våren etter. Eierskifte: måler avleses og eierskifteskjema sendes Ista. Ved avregning kontakt Ista: support@ista.no eller ved behov for service service@ista.no. Telefon: 22 88 59 00. https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/ Det kreves inn akonto for vann / avløp fra seksjonseierne og næring etter eierbrøk. Ekstra nøkler og nøkkelbrikker: epost: kulas-hage@styrerommet.no Ekstra postkasseskilt/Nøkkelbrikke kr.275 (2024) Fjernåpner garasjeport: vidarradich@stormelektro.no. Sameiet består av 94 boligseksjoner (snr.1-94), 5 næringsseksjoner (snr. 95, 96,97, 99 inkl. parkeringsseksjon snr. 98). OBOS Nøkkel: Nei. Elbillading mulig i sameiet,kontakt styret Se nabovarsel for utbygging i nærheten. Forsikringsselskap: Gjensidige fra 3.11.2025 (tidligere Tryg). Årsmøte 20. mai 2026 kl. 18.00

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 161,92,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ak vann/avløp BO	139,00	
Fjernvarme akonto	330,00	
Felleskostnader	1 236,92	
Media	456,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	204,-
Fradragsberettigede kostnader:	29,-
Annen formue:	6 064,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon: 22 98 89 47.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henning Larsen, e-post: kulas-hage@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1985
Sameiet Kulås Hage

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kulås Hage

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Etterpå vil det bli avholdt beboermøte for alle seksjonseiere.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kulås Hage

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Jan Edvin Blomkvist som møteleder

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2023.

b) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Kulås Hage - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Sak 7

Hjertestarter

Forslag fremmet av:
Steinar Storeheier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved hjertestans vet vi at hvert minutt kan

bety liv eller død.

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

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

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

Sak 8

Kjøp av felles bod til sameiet.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

---

Sak 9

Utvendig vask av vinduer til leilighetene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Telia

Forslag fremmet av:
Ronny Steen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Det bør vurderes å si opp avtalen omg.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Bytte ut Telia med en annen leverandør

Sak 11

"OPPLYSNINGSSKILT" TIL DE HISTORISKE BILDENE I OPPGANGENE

Forslag fremmet av:
Gaute Walberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og gis fullmakt til innkjøp og anskaffelse

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Utbygging av kvartal 260 og kvartal 265

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeanette Iversen har meldt inn følgende sak:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 13

OBOS nøkkel, elektronisk nøkkelsystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til innføring av OBOS-nøkkel

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Hanna Tronrud
- Terje Johansen

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

- Odd Christian Andresen

Sak 15

Valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

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

- Odd Christian Andresen

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

- Henning Larsen

Sak 16
Årsmøte for garasjesameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Agenda for årsmøte i garasjelaget:

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

Godkjennelse av årsregnskap 2023 for garasjelaget. Se vedlegg.

Velge styre.

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

Godkjennelse av vedtekter. Se vedlegg.

Forslag til vedtak
Regnskap 2023 og vedtekter godkjennes

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

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Geirolf Ulriksen	Kirkegata 58 C
Henning Larsen	Kirkegata 58 C

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kulås Hage
Sameiet består av 99 seksjoner.
Sameiet Kulås Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 927455099, og ligger i Sarpsborg kommune, gnr. 1 bnr. 285.

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

Sameiet Kulås Hage har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Det er ingen vesentlige avvik mellom årsregnskap og budsjett.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Kulås Hage

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Sarpsborg, 22.4.2024
Styret i Sameiet Kulås Hage

Ottar Kristiansen /s/ Yngvar Titterud /s/ Odd Christian Andresen /s/

Cicel Margareta Dahl /s/ Inger-Lise Bergerud-Karlsen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	2 860
Skilt	520
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 415**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-823
SUM FINANSKOSTNADER	**-823**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	919 555
Vann	374 825
SUM KOSTNADER	**1 294 380**

SUM ENERGIAVREGNING	**145 044**

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

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

NOTE: 17
EL BIL STRØM REGNSKAP

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

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Fordelt:

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

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

VEDTEKTER
FOR
KULÅS HAGE GARASJESAMEIE

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

Vedtatt på årsmøte 4. juni 2024

§ 1
Navn

Sameiets navn er Kulås Hage Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

BESKYTTET

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Utbygger eier og disponerer andeler som ikke er solgt.

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

BESKYTTET

§ 10
Styret

Styret i Sameiet Kulås Hage utgjør sameiets styre.

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

BESKYTTET

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

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

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

ooOoo

BESKYTTET



HOVEDDEL BOLIG

HOVEDDEL NÆRING

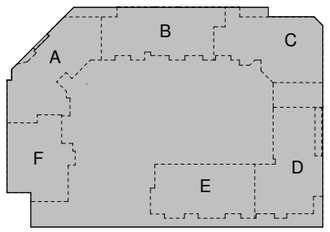
HOVEDDEL PARKERING

TILLEGGS-AREAL BOLIG

TILLEGGS-AREAL NÆRING

TILLEGGS-AREAL PARKERING

Carasjesamee - vedtektermedvedlegg.pdf





KULÅS HAGE

Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
C	04.06.21	BOD NR. 70 UTGÅR FRA NÆRING, ER TILDELT S-65	ME	HR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan Underetasje	Side 02 av 10

KULÅS HAGE GARASJELAG - RESULTATREGNSKAP 2023

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24
Selskapsnummer: 1985 **Selskapsnavn:** Sameiet Kulås Hage

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Utskriftsdato: 07.01.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30

BruksenhetId	6255921026	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300692174	**Bruksenhetsnummer**	H0205
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Kirkegata 58D, 1721 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6255921026

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Egenerklæring

Kirkegata 58D, 1721 SARPSBORG

21 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kirkegata 58D	Kirkegata 58D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

07-2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

07-2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Lene

Selger

Svendsen, Lars Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68392394

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristiansen, Lene	**2026-01-21**	**Svendsen, Lars Olav**	**2026-01-21**

Identification

bankID Kristiansen, Lene

Identification

bankID Svendsen, Lars Olav

Signicat

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

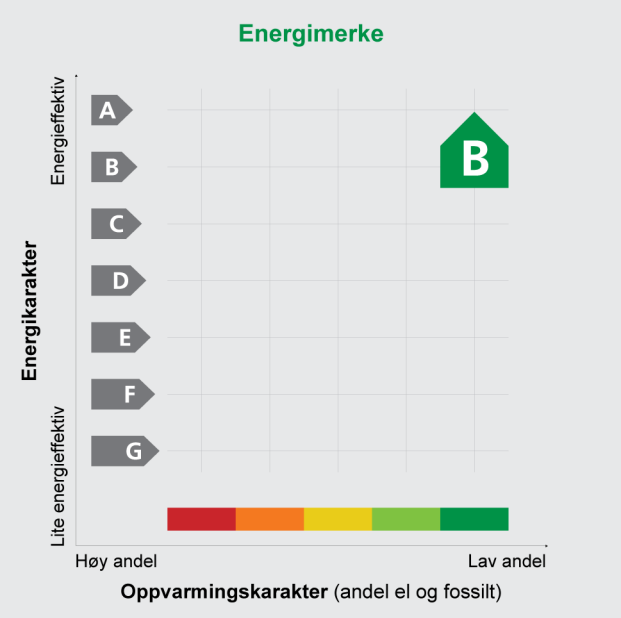
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kristiansen, Lene	21/01-2026 08:43:43	BANKID
Svendsen, Lars Olav	21/01-2026 08:53:49	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegata 58 D
Postnr	1721
Sted	SARPSBORG
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	285
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2021-1326369
Dato	20.10.2021



Innmeldt av	COWI AS v/ Cowi AS v/OAAK

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	41,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	10.05.2021	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkegata 58 D
Postnr/Sted: 1721 SARPSBORG
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0205
Dato: 20.10.2021 15:08:06
Energimerkenummer: A2021-1326369
Ansvarlig for energiattesten: Ukjent
Energimerking er utført av: COWI AS v/ Cowi AS v/OAAK

Gnr: 1
Bnr: 285
Seksjonsnr: 30
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	17 m^2
Areal tak	0 m^2
Areal gulv	0 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m^2
Oppvarmet BRA	41 m^2
Totalt BRA	41 m^2
Oppvarmet luftvolum	108 m^3
U-verdi for yttervegger	0,17 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,00 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	51,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	10.05.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,08
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,56
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sarpsborg (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.10.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI AS
Navn person	Cowi AS v/OAAK

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	25,5
Ventilasjonsvarme	8,6
Varmtvann	29,8
Vifter	9,3
Pumper	1,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	103,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4407 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	108,81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2801 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,93 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4452 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1606 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2801 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4407 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Utskriftsdato: 07.01.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Kirkegata 58D, 1721 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 832,06 kr
Eiendomsskatt	5 159,04 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	1 881,66 kr
Sum	**13 982,76 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1433200 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 160,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr
					Sum	**14 550,00 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Sarpsborg kommune

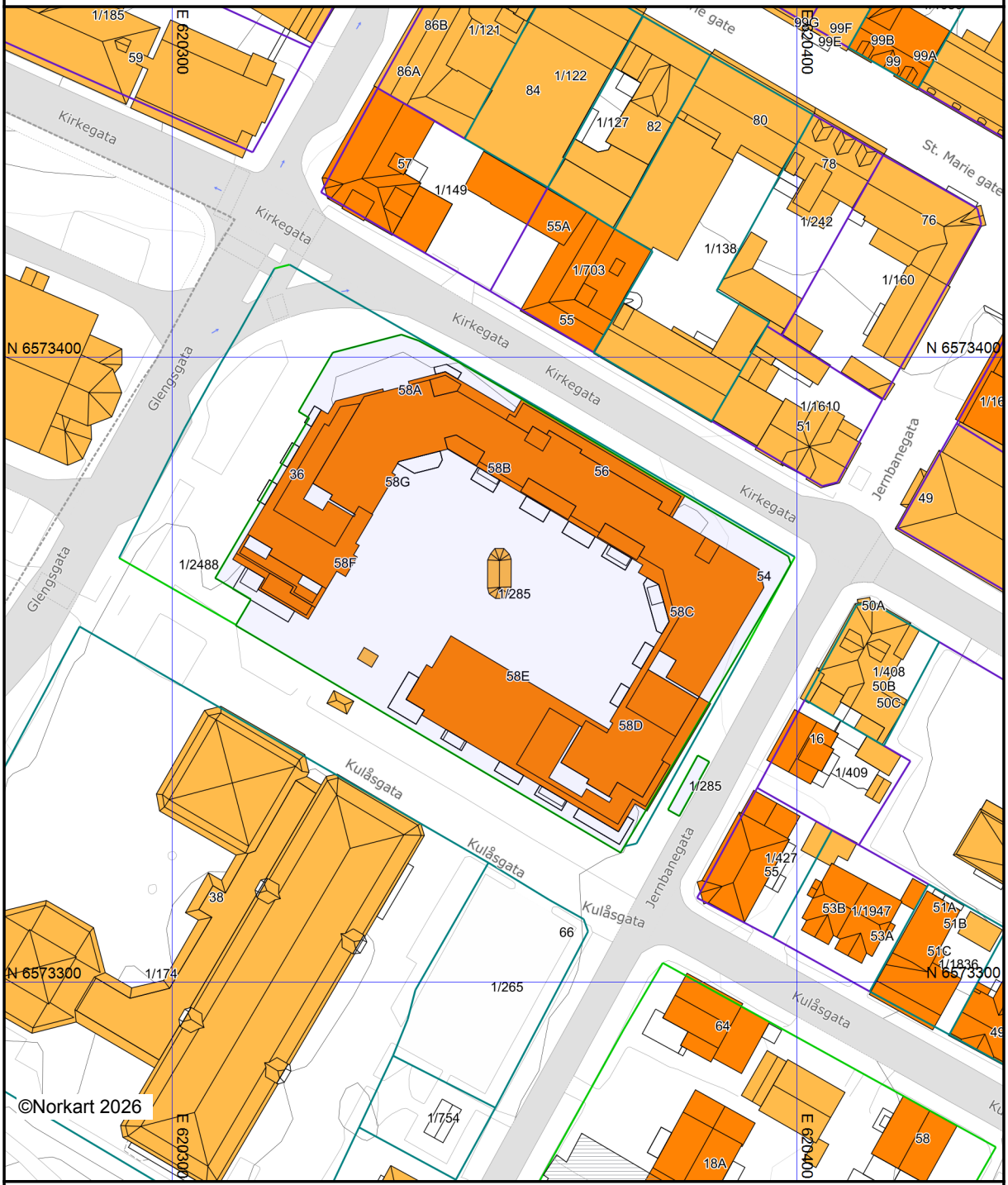
Grunnkart

Eiendom: 1/285/0/30
Adresse: Kirkegata 58D
Dato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

HUSORDENS- OG TRIVSELSREGLER

for

Sameiet Kulås Hage

Vedtatt på årsmøte 13.06.2022

I Sameiet Kulås Hage ønsker vi at alle beboere skal trives og føle seg hjemme.
Et godt naboforhold utvikles best ved direkte kontakt beboerne imellom. Kjennetegnet ved et godt naboskap er ansvarsfølelse for hverandre, og alle bidrar til et godt bomiljø.
For oss som bor her, innebærer dette at vi viser nødvendig hensyn overfor hverandre og andre som oppholder seg på sameiets eiendom.
Reglene under er å anse som et tillegg til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hvorfor har vi husordensregler?

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

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

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

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

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

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

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

3 Hvordan skal vi behandle fellesområdene?

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

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

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

4 Hva gjør vi med søppel og annet avfall?

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

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

5 Hva kan vi ikke ordne selv i leiligheten?

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

- Vi kaster kun toalettpapir i toalettene.

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

b. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

6 Hva gjører vi for å forhindre brann?

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

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

7 Er det tillatt å bruke grill?

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

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

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

8 Kan vi ha dyr i Kulås Hage?

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

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

9 Hva skjer hvis noen bryter husordensreglene?

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

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

10 Når og hvordan forandrer vi husordensreglene?

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

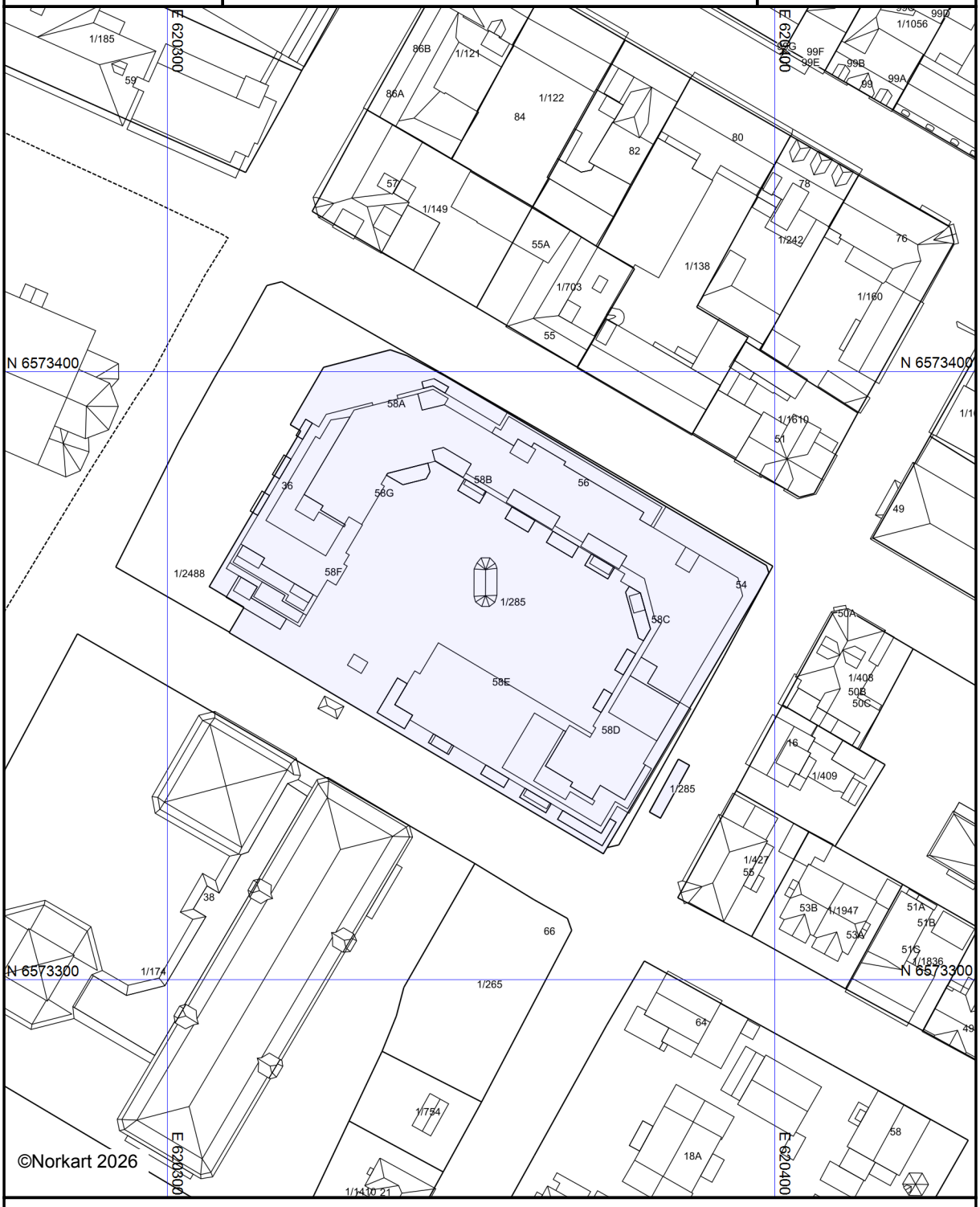
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/285/0/30
Adresse: Kirkegata 58D
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Tegnforklaring

Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/285/0/30
Adresse: Kirkegata 58D
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.

Tegnforklaring

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.06.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	41/12191	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENDSEN LARS OLAV F190570*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lundgårds vei 52 1710 SARPSBORG	Bosatt (B)
KRISTIANSEN LENE F240974*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	STORGATA 4 1723 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 58D	H0205	1/285/0/30	42	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kirkegata 58 D

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.07.2018	04.07.2018	
Igangsettingstillatelse	29.05.2019	27.06.2019	
Midlertidig brukstillatelse	30.06.2021	05.07.2021	
Ferdigattest	22.12.2023	05.01.2024	BYGG-23/02166

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kirkegata 58D	H0205	1/285/0/30	42	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

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

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/285

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

Bruk av grunn		
Arealmerknader		

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

Teiger

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

Kirkegata 58D

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

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

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 268 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	5 min
Kople Borregård Hovedgård	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100

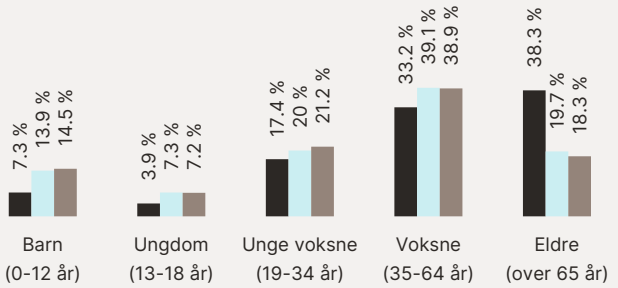
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gleng/Fritznerbakken	2 248	1 469
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Meny Sarpsborg	7 min

FINN

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

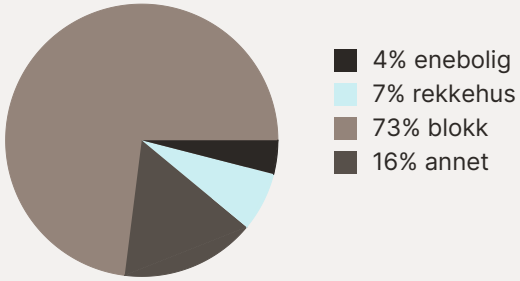
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

Sport

Kulås idrettsanlegg Friidrett	5 min 0.5 km
Eilertsevja grusbane Fotball	8 min 0.7 km
SATS Sarpsborg	7 min
SKY Fitness Sarpsborg	6 min

Boligmasse



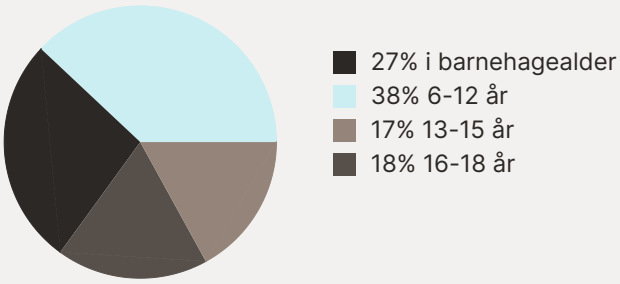
«Gangavstand til alt og et trivelig område å bo i.»

Sitat fra en lokalkjent

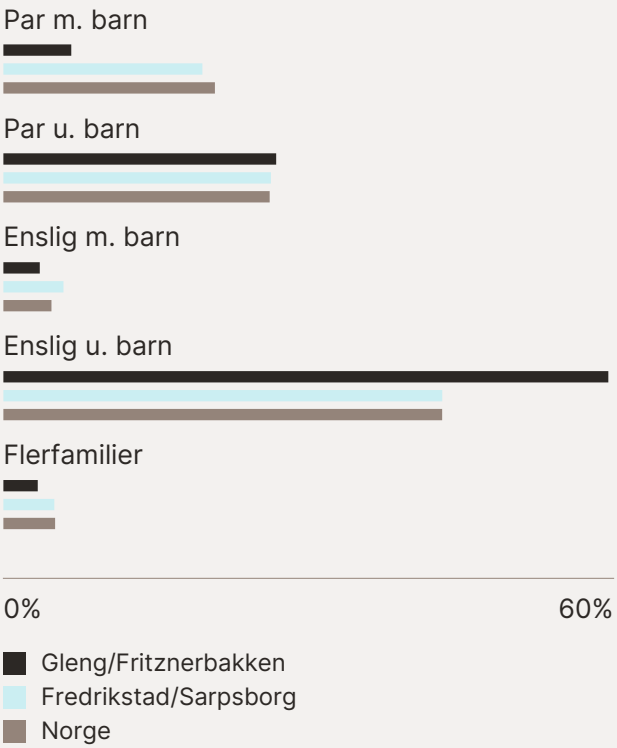
Varer/Tjenester

Storbyen	7 min
Vitusapotek Sarsborg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

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





FINN 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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/285		
Utskriftsdato	07.01.2026	**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.

6 Berørte datasett

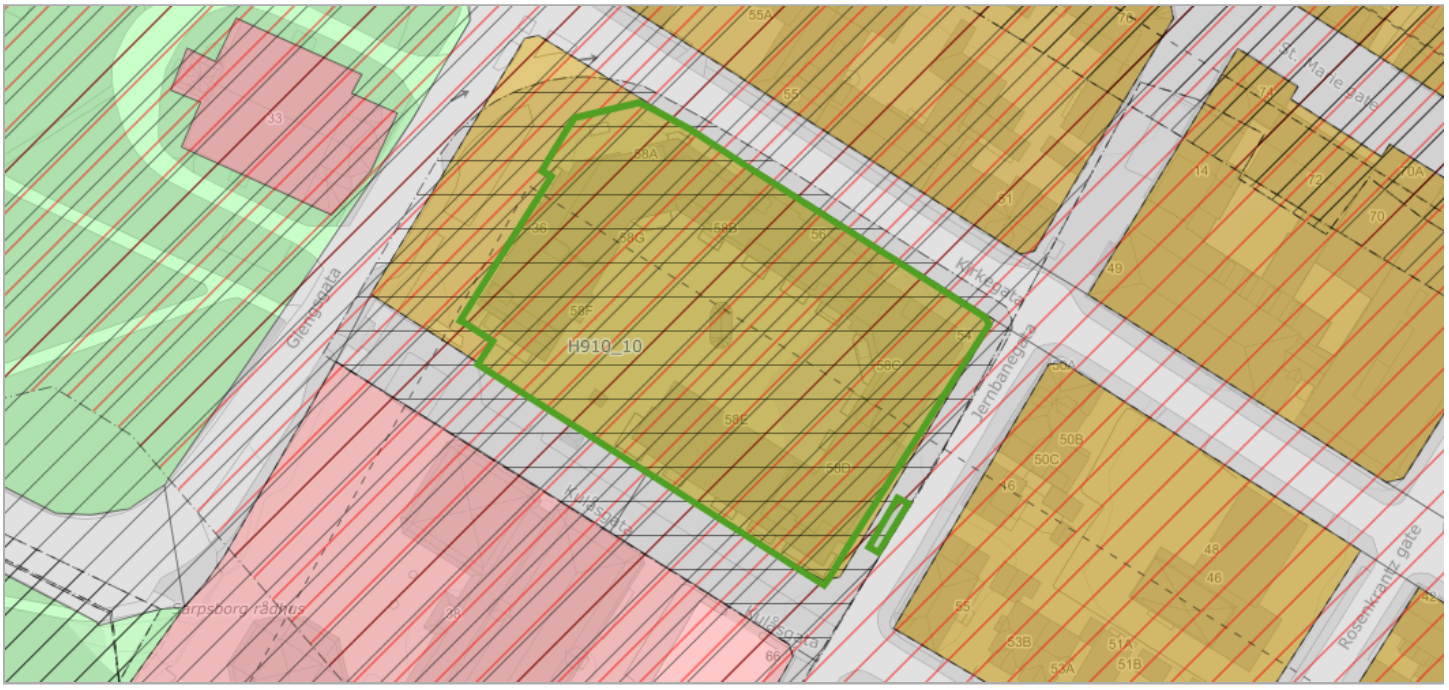
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- REGULERINGSPLAN

11 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kommunedelplan

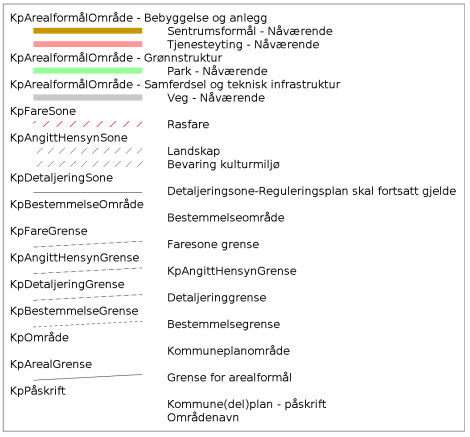
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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. Komuneplanens 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 hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_09
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn

(570) Bevaring kulturmiljø	H570_09

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910_10

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.01.2026



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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.01.2026



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

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BOLIGHUS, JERNBANEGATA 17.	3105	332422-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332422)
BOLIGHUS, KULÅS GT. 57.	3105	332438-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332438)
MISJONSHUS, BETANIA.	3105	332431-0	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332431)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
BOLIGHUS, JERNBANEGATA 17.	3105	332422-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332422)
BOLIGHUS, KULÅS GT. 57.	3105	332438-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332438)
MISJONSHUS, BETANIA.	3105	332431-0	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332431)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	06.01.2026



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0205-061	BOLIGHUS, JERNBANEGATA 17.	Annet SEFRAK-bygg
0105-0205-036	BOLIGHUS, KULÅS GT. 57.	Annet SEFRAK-bygg
0105-0205-037	MISJONSHUS, BETANIA.	Annet SEFRAK-bygg

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
- Middels
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Gang sykkelveg

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Offentlig administrasjon

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

RpSikringSone
- Frisikt

RpStøySone
- Rod sone
- Gul sone

RpBestemmelseOmråde
- Udefinert

RpBestemmelseGrense
- RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde
- RpRegulertHøyde

RpSikringGrense
- RpSikringGrense

RpStøyGrense
- RpStøygrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

RpJuridiskPunkt
- Avkjørsel

RpPåskrift
- Reguleringsformål
- Feltnavn
- Areal
- Bredde
- Plantilbehør
- Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11095	Kvartal 261	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11095)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_Fortau	(2012) Fortau
f_Renovasjon	(1550) Renovasjonsanlegg
Sentrumsformål	(1130) Sentrumsformål
Lekeplass	(1610) Lekeplass

Bestemmelseområde - Pbl 2008

Bestemmelsehjemmel	Bestemmelseområdenavn
(2) vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	# Parkering/tekn.

Sikringssone - Pbl 2008

Sikring	Hensynsonenavn	Antall
(140) Frisikt	H140_	2

Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Kirkegata 58D, 1721 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 4 252 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_09
	Delareal 1 820 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 252 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_10 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

	Delareal 45 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 4 252 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** H570_09 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 4 252 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 4 207 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Urban-høy C **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 207 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11095
Navn	Kvartal 261
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.12.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4415/11095%20Bestemmelser%2C%20datert%2005.05.2017%2C%20revidert%2009.11.2017.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_Fortau
	Delareal 4 252 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 803 m^2 **RPHensynsonenavn** H210_
	Delareal 3 410 m^2 **Formål** Sentrumsformål **Feltnavn** Sentrumsformål
	Delareal 819 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** Lekeplass
	Delareal 1 859 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_
	Delareal 21 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_Renovasjon

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KULÅS HAGE

Organisasjonsnummer: 927455099
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10, 1721 Sarpsborg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollfører: Jan Edvin Blomkvist.

Protokollvitner er Solbjørg Lervik og Alf Erik Bjørnstad.

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

3. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 200.000.

✓ **Vedtatt.**

6. Beredskap

Fremmet av: Per Sundby

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

Styrets innstilling
Styret vil gi en muntlig orientering om beredskap på årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Informasjon på møtet, og utarbeide et dokument som som oppsummerer det viktigste.

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

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Odd Chr. Andresen
Yngvar Titterud

Følgende stilte til valg:
Odd Chr. Andresen
Henning Larsen
Yngvar Titterud

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Hammerstad

Følgende stilte til valg:
Tom Hammerstad
Per Egil Markussen

Leder (2 år)

Følgende ble valgt:
Henning Larsen

Følgende stilte til valg:
Henning Larsen

8. Valg av valgkomité

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

Innstilling
Styret avgir innstilling til ny valgkomité som fremgår under.

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

Terje Johansen (ny) velges for 1 år

Liv B. Ulriksen velges for 1 år

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

Medlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Johansen
Liv B. Ulriksen

Følgende stilte til valg:
Terje Johansen
Liv B. Ulriksen

Medlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Sveinung Andersen

Følgende stilte til valg:
Sveinung Andersen

9. Årsmøte for garasjesameiet (garasjelaget)

Agenda for årsmøtet i garasjelaget:

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

Godkjennelse av årsregnskap 2024 for garasjelaget. Se vedlagt årsregnskap.

Velge styre.

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

Forslag til vedtak:
Årsregnskap for 2024 godkjennes. Styret er det samme som for Sameiet Kulås Hage.

✓ **Vedtatt.**

Protokollen signeres av:

Solbjørg Lervik /s/	Jan Edvin Blomkvist /s/	Alf Erik Bjørnstad /s/
protokollvitne	møteleder/ protokollfører	protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET KULÅS HAGE

Organisasjonsnummer: 927455099
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 20. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist (Obos) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Yngvar Titterud og Odd Christian Andresen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bytte av revisor.

PwC har besluttet å omstrukturere sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet for å styrke sin lokale tilhørighet og satsing på lokalt næringsliv. De har opprettet et nytt selskap som foreløpig har fått navnet PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912). Denne endringen er en formalitet for Sameiet Kulås Hage. Tjenestene og prisen for revisjon vil forbli uendret. Det eneste sameiet trenger å gjøre, er å formelt velge det nye selskapet som sin revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet velger PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) som sin revisor gjeldende fra regnskapsåret 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/ møteleder	**Yngvar Titterud /s/ protokollvitne**	**Odd Christian Andresen /s/ protokollvitne**

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/285/0/30
Adresse: Kirkegata 58D
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



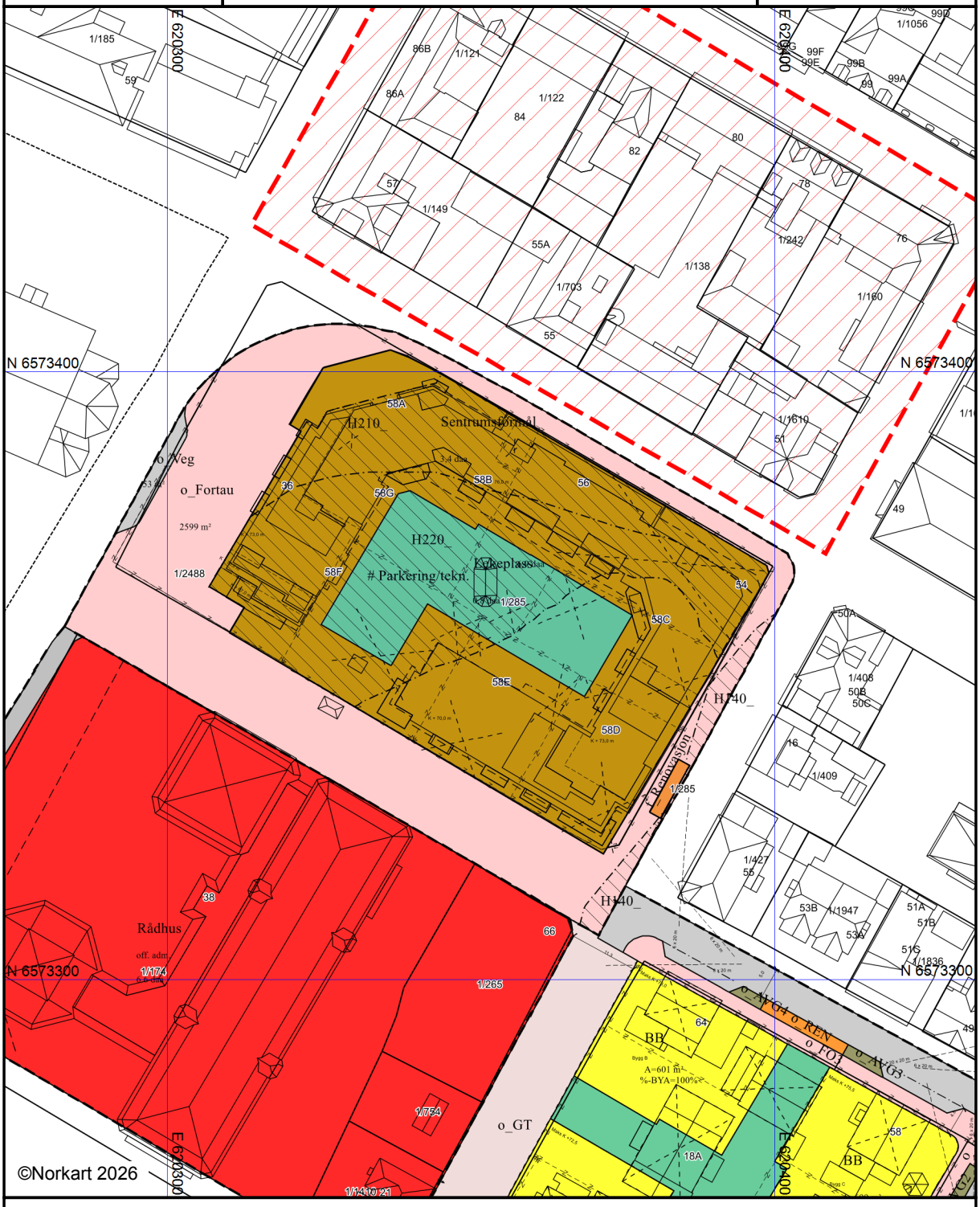
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/285/0/30
Adresse: Kirkegata 58D
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kirkegata 58 D, 1721 SARPSBORG

SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 285, snr. 30

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 22.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-1912 **Referansenummer:** LB6511

Foretak: Witek AS **Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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

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.

Witek
TAKST OG EIENDOM

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i andreetasje i en nyere sentrumsnær blokk. Det er heis i bygget, samt en tilhørende bod i kjelleren. Leiligheten har en praktisk planløsning, og har en balkong ut mot fellesarealene. Det følger ikke med parkeringsplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.
Leiligheten har balkong med betongdekke med trebord og rekkverk av glass. Balkongen er overbygd av balkong over, og har kledning i himling på underside. Balkongen vender inn mot fellesområde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater og puss.
Innvendige tak har malte plater og puss.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Glass i dør mellom entré og stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Hovedenheten er plassert i himlingen i entré.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Faktureres AK.
Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.
Det er vannbåren gulvvarme.
Elektrisk anlegg med overspenningsvern og jordfeilautomater.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	46 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	46 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

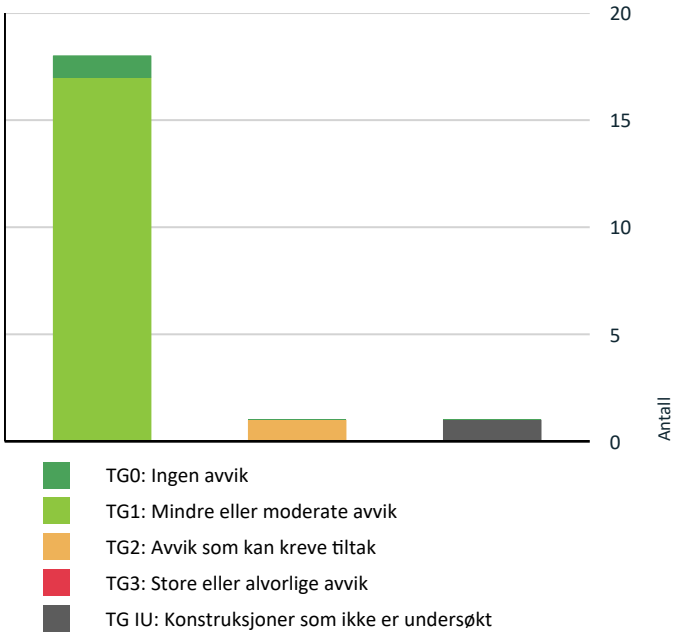
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har balkong med betongdekke med trebord og rekkverk av glass. Balkongen er overbygd av balkong over, og har kledning i himling på underside. Balkongen vender inn mot fellesområde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og puss. Innvendige tak har malte plater og puss.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Glass i dør mellom entré og stue/kjøkken.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å måle med pigg i treverk pga. gips og stålstendere. Visuell kontroll ga ingen indikasjoner på fuktpåvirkning.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Hovedenheten er plassert i himlingen i entré.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Faktureres AK.

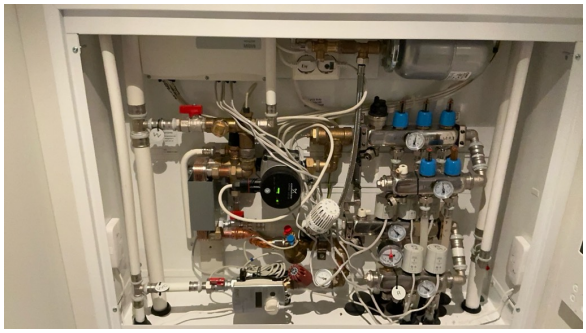
TG 1 Andre installasjoner

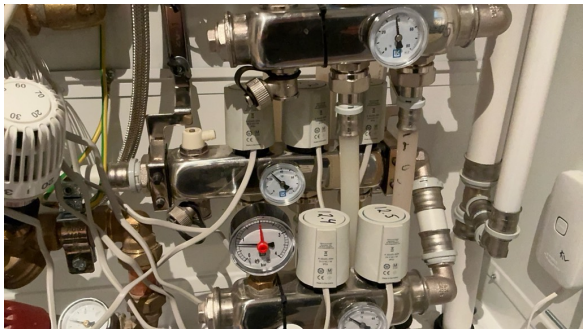
Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme.





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.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med 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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

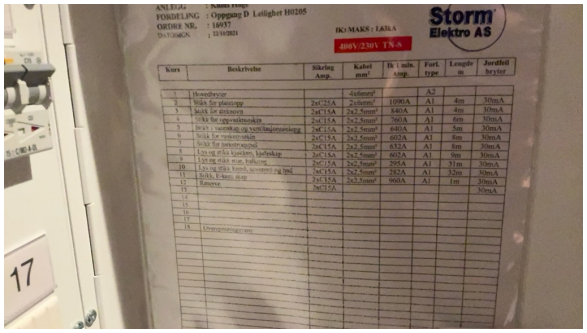
Inntak og sikringsskap

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

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

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





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m²/41 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 2 700 000

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		**2 700 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	6 064
Konklusjon markedsverdi		**2 700 000**

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

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.		15 500
Felleskostnader	Kr.		25 944
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**46 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

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.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 700 000**

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

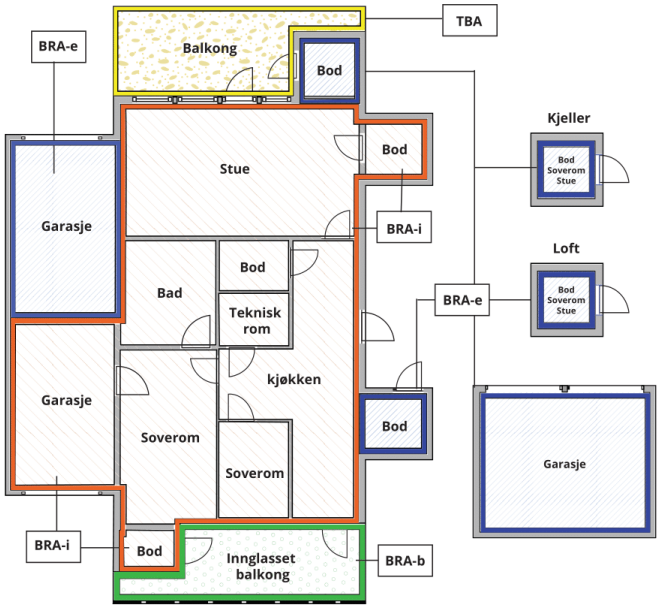
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	41			41	5
Bod i felleskjeller		5		5	
SUM	**41**	**5**			**5**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, gang, stue/kjøkken, bad, soverom		
Bod i felleskjeller		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? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppført 2021.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
14.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Lene Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	285		30	4252 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegata 58 D

Hjemmelshaver

Svendsen Lars Olav, Kristiansen Lene

Kommentar

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kulås Hage	41 / 12191	OBOS Eiendomsforvaltning AS	927455099

Felles formue

Kr. 6 064 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en nyere blokk i sentrum. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er felles for sameiet, og har en pent opparbeidet uteareal på bakkeplan.

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/rekvirent 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/rekvirent, 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	19.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613278700
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938801363	SARPSBORG KOMMUNE	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
914378826	KULÅS UTVIKLING AS		c/o Fagerstad Utvikling AS, Postboks 1440 Vika, 0115 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3003	1	285

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	1	285	0	1	89 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	2	40 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	3	50 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	4	81 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	5	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	6	96 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	7	96 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	8	60 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	9	57 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	10	41 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	11	88 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	12	84 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	13	86 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	14	70 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	15	98 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	16	116 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	17	91 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	18	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	19	75 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 763224 Tinglyst: 23.06.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-07 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	1	285	0	20	53 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	21	78 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	22	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	23	83 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	24	85 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	25	96 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	26	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	27	66 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	28	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	29	63 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	30	41 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	31	88 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	32	84 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	33	86 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	34	70 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	35	106 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	36	116 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	37	91 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	38	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	39	75 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	40	53 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	41	78 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	42	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	43	83 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	44	85 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	45	96 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	46	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	47	66 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	48	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	49	63 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	50	41 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	51	88 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	52	84 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200

Attesteringstidspunkt 2026-01-07 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	1	285	0	53	86 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	54	70 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	55	106 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	56	109 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	57	71 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	58	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	59	75 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	60	53 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	61	78 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	62	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	63	83 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	64	85 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	65	96 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	66	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	67	66 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	68	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	69	63 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	70	41 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	71	88 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	72	84 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	73	86 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	74	70 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	75	106 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	76	141 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	77	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	78	75 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	79	53 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	80	78 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	81	94 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	82	74 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	83	85 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	84	87 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	85	82 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-07 13:47

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3003	1	285	0	86	41 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	87	85 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	88	75 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	89	145 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	90	254 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	91	113 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	92	117 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	93	55 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	94	144 / 12191	Boligseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	95	190 / 12191	Næringsseksjon	Nei	Nei
3003	1	285	0	96	81 / 12191	Næringsseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	97	134 / 12191	Næringsseksjon	Ja	Nei
3003	1	285	0	98	3820 / 12191	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2021/763224/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-07 13:47

21/08198-4

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Sarpsborg	PB 237, 1702 Sarpsborg	Cathrine Elton

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kulås Utvikling AS	914 378 826	yt@fagerstad.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Nesleveien 7	1712	Grålum	90683083

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1	285	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 378 826	Kulås Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	89	B	13	B	86	B	25	B	96	B	37	B	91	B	49	B	63	B
2	B	40	B	14	B	70	B	26	B	94	B	38	B	94	B	50	B	41	B
3	B	50	B	15	B	98	B	27	B	66	B	39	B	75	B	51	B	88	B
4	B	81	B	16	B	116	B	28	B	94	B	40	B	53	B	52	B	84	B
5	B	94	B	17	B	91	B	29	B	63	B	41	B	78	B	53	B	86	B
6	B	96	B	18	B	94	B	30	B	41	B	42	B	94	B	54	B	70	B
7	B	96	B	19	B	75	B	31	B	88	B	43	B	83	B	55	B	106	B
8	B	60	B	20	B	53	B	32	B	84	B	44	B	85	B	56	B	109	B
9	B	57	B	21	B	78	B	33	B	86	B	45	B	96	B	57	B	71	B
10	B	41	B	22	B	94	B	34	B	70	B	46	B	94	B	58	B	94	B
11	B	88	B	23	B	83	B	35	B	106	B	47	B	66	B	59	B	75	B
12	B	84	B	24	B	85	B	36	B	116	B	48	B	94	B	60	B	53	B

Sum tellere: 12191 | Nevner = 12191

Dato	Innsenderens underskrift
19.05.2021	Ytgrunn Fiskerud Gisle Eidem

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsberg kommune
SIGN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
19.05.2021	Yngvar Tikkenes Gine Eidem

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune
SIGN

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 19.05.2021	Yngvar Titterud	YNGVAR TITTERUD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 19.05.2021	Gisle Eidissen	Richard Gisle Eidissen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune
SIGN

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3003	Sarpsborg	1	285	

Dato	Underskrift	Stempel
2/6-21	Gisle Eidissen	Sarpsborg kommune Virksomhet byggesak, landbruk og kart Postboks 237, Sarpsborg 1702 Org.nr.: 938 801 363

Dato	Innsenderens underskrift
19.05.2021	Yngvar Titterud Gisle Eidissen

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

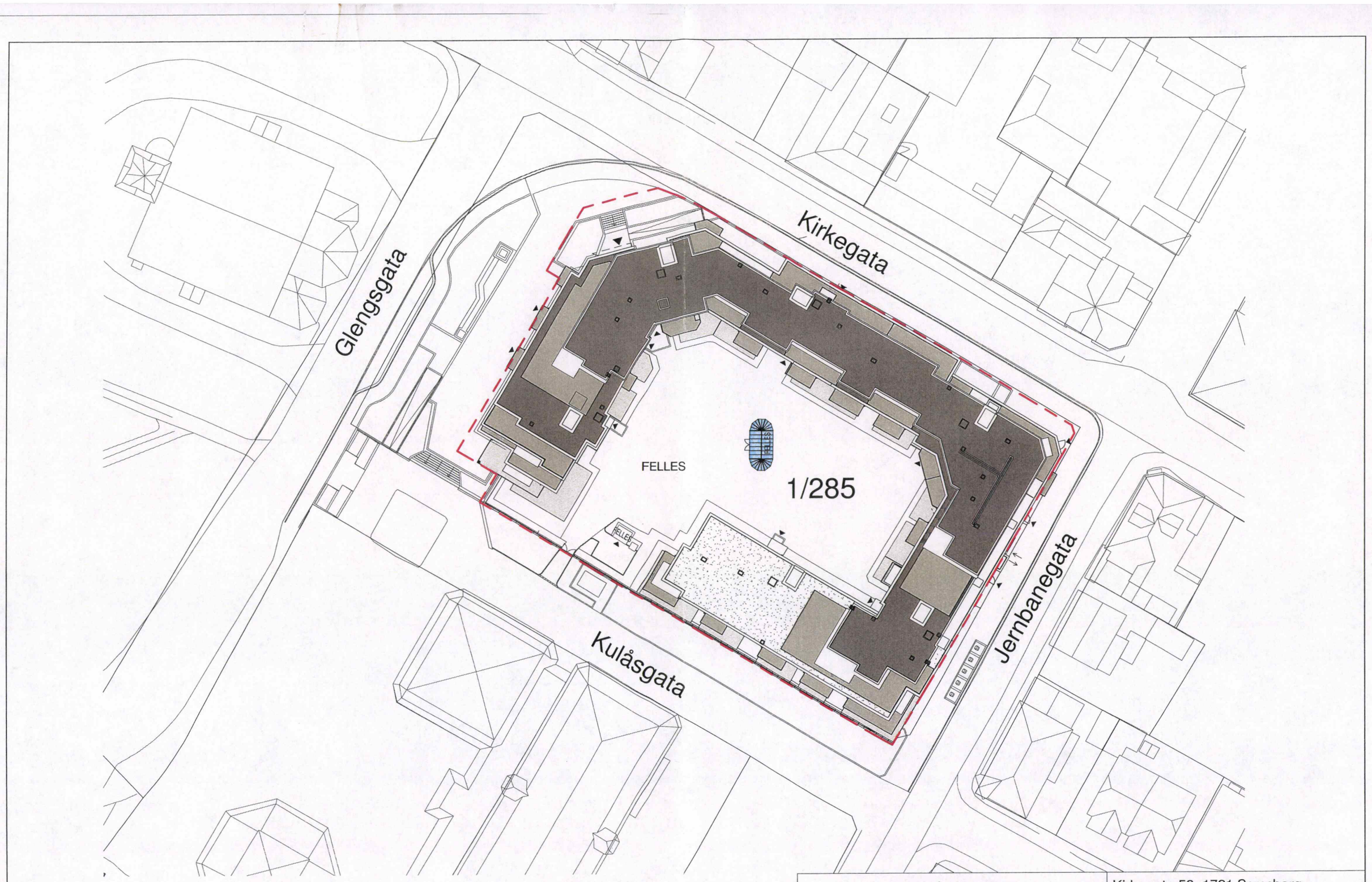
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	78	B	85	B	82	B	109				133				157			
62	B	94	B	86	B	41	B	110				134				158			
63	B	83	B	87	B	85	B	111				135				159			
64	B	85	B	88	B	75	B	112				136				160			
65	B	96	B	89	B	145	B	113				137				161			
66	B	94	B	90	B	254	B	114				138				162			
67	B	66	B	91	B	113	B	115				139				163			
68	B	94	B	92	B	117	B	116				140				164			
69	B	63	B	93	B	55	B	117				141				165			
70	B	41	B	94	B	144	B	118				142				166			
71	B	88	B	95	N	190		119				143				167			
72	B	84	B	96	N	81	B	120				144				168			
73	B	86	B	97	N	134	B	121				145				169			
74	B	70	B	98	N	3820	B	122				146				170			
75	B	106	B	99				123				147				171			
76	B	141	B	100				124				148				172			
77	B	94	B	101				125				149				173			
78	B	75	B	102				126				150				174			
79	B	53	B	103				127				151				175			
80	B	78	B	104				128				152				176			
81	B	94	B	105				129				153				177			
82	B	74	B	106				130				154				178			
83	B	85	B	107				131				155				179			
84	B	87	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		12191				Nevner =		12191											

Dato	Innsenderens underskrift
19.05.2021	

RETT KOPI BEKREFTES
Sarpsborg kommune
SIGN



REGULERT EIENDOMSGRENSE

KULÅS HAGE

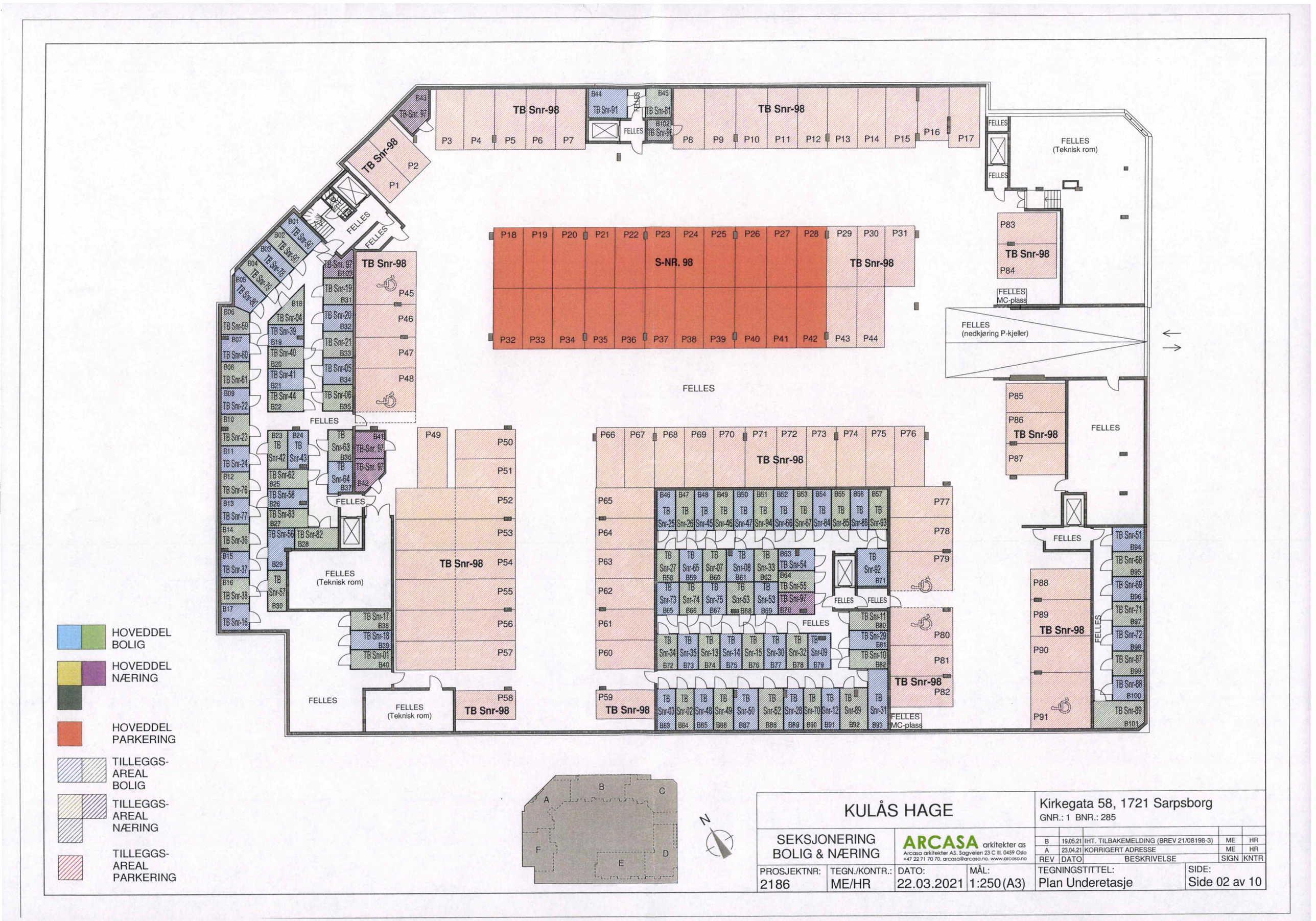
Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING
BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE, JUSTERT UTSTR. TERRASSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSNUMMER:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:500 (A3)	Situasjonsplan	Side 01 av 10



KULÅS HAGE

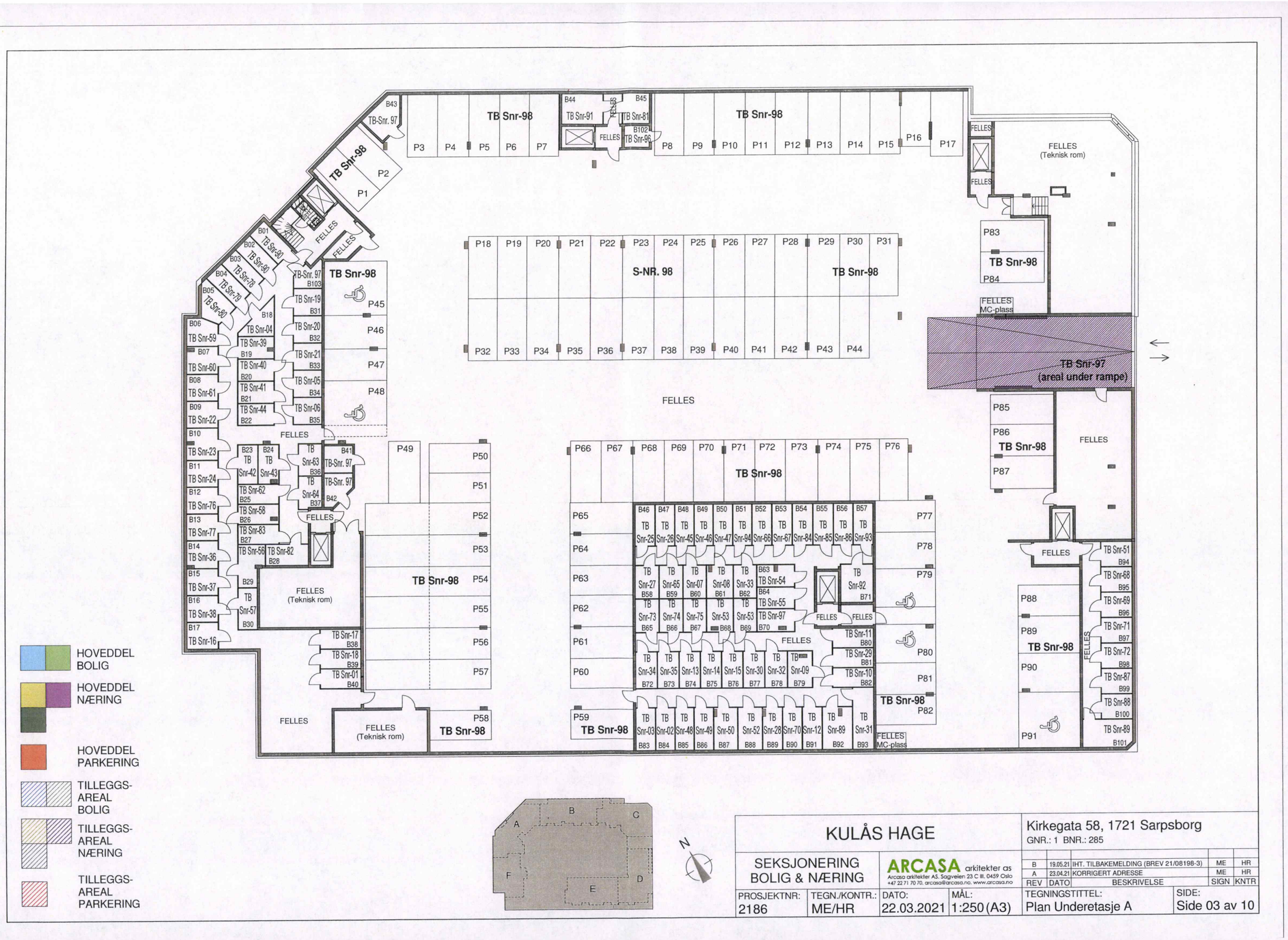
Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan Underetasje	Side 02 av 10



KULÅS HAGE

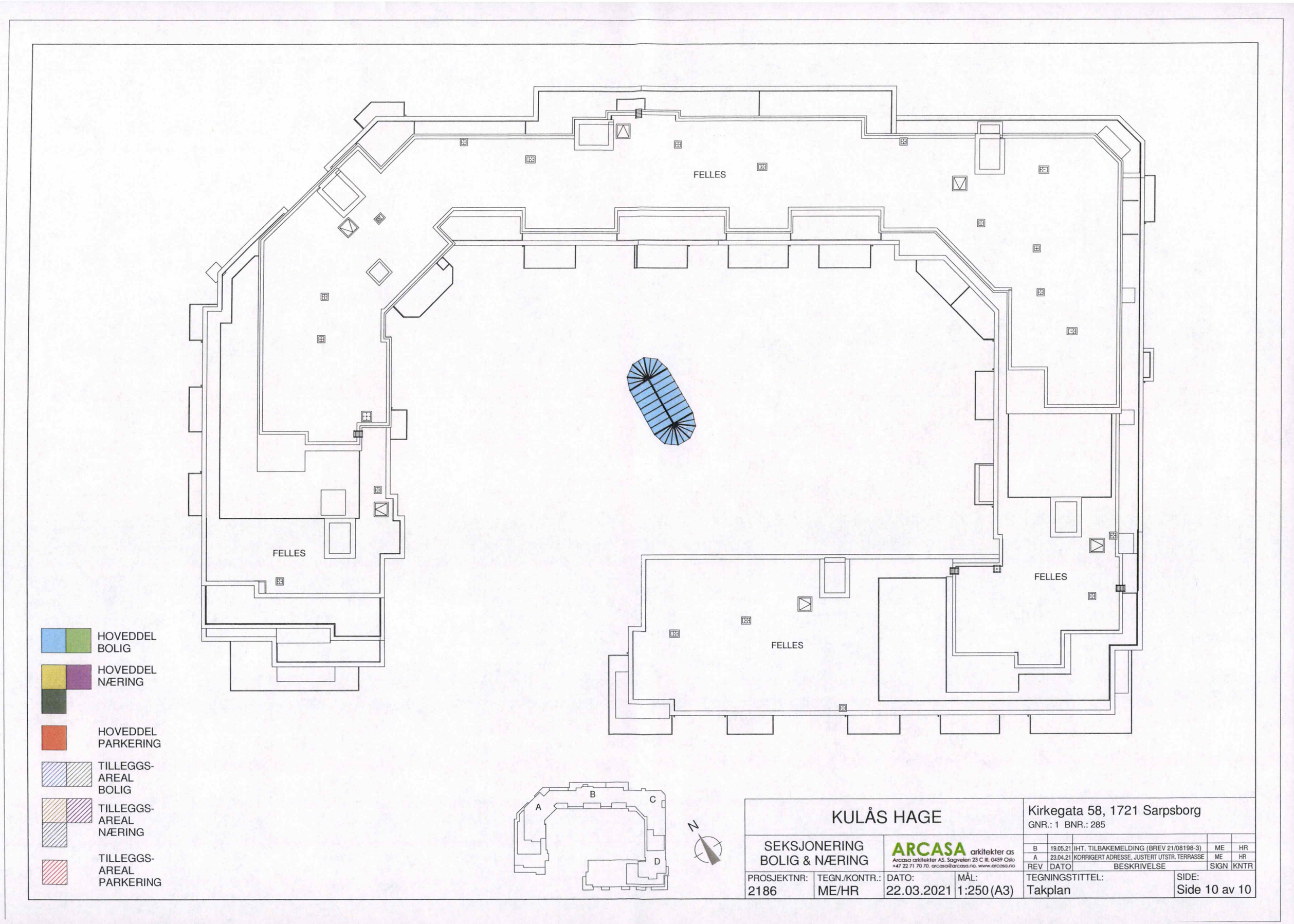
Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

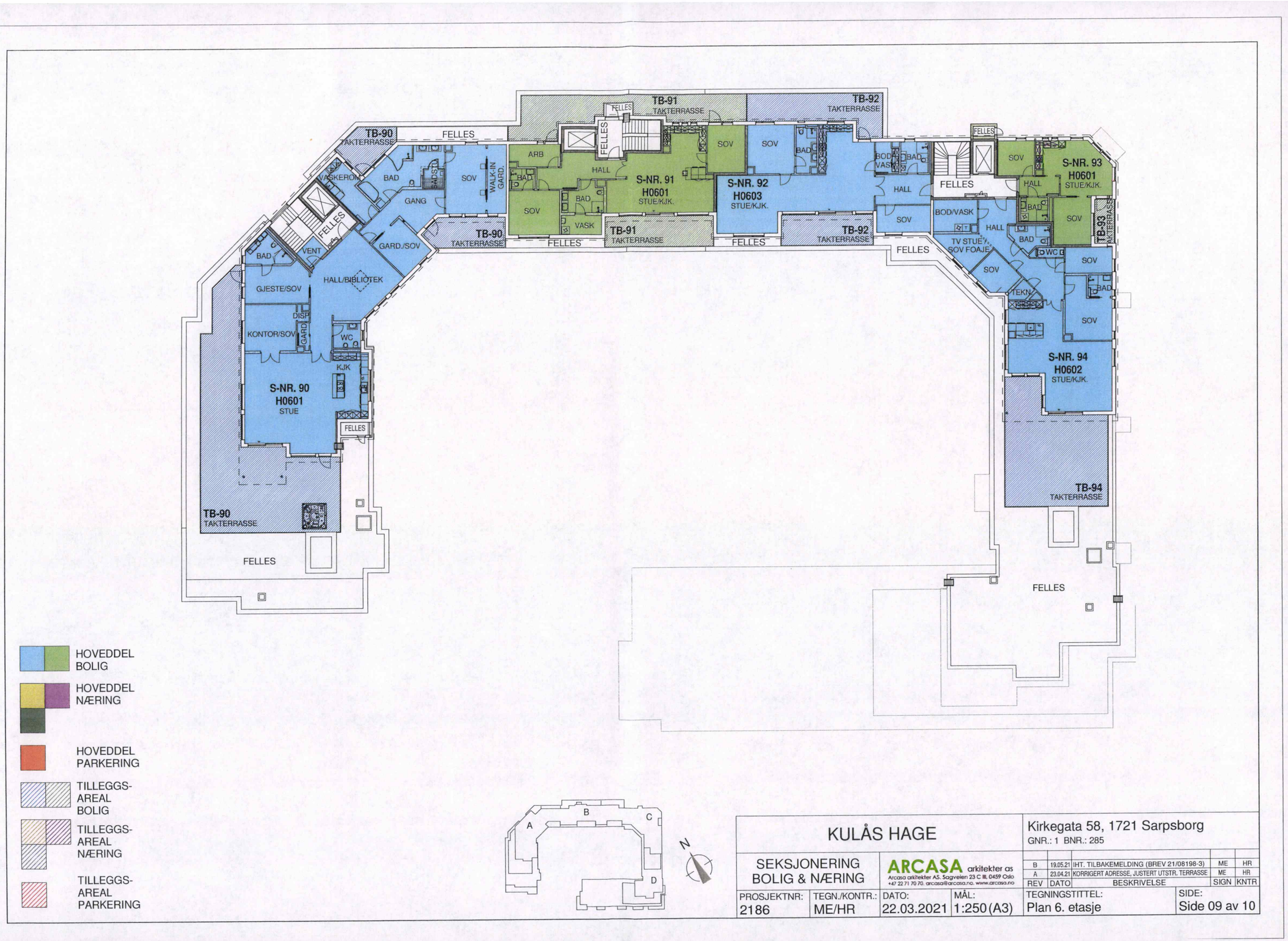
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan Underetasje A	Side 03 av 10



KULÅS HAGE				Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg GNR.: 1 BNR.: 285			
SEKSJONERING BOLIG & NÆRING		ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no		B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME / HR
				A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE, JUSTERT UTSTR. TERRASSE	ME / HR
				REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN / KNTR
PROSJEKTNR: 2186	TEGN./KONTR.: ME/HR	DATO: 22.03.2021	MÅL: 1:250 (A3)	TEGNINGSTITTEL: Takplan		SIDE: Side 10 av 10	



HOVEDDEL BOLIG

HOVEDDEL NÆRING

HOVEDDEL PARKERING

TILLEGGS-AREAL BOLIG

TILLEGGS-AREAL NÆRING

TILLEGGS-AREAL PARKERING

KULÅS HAGE

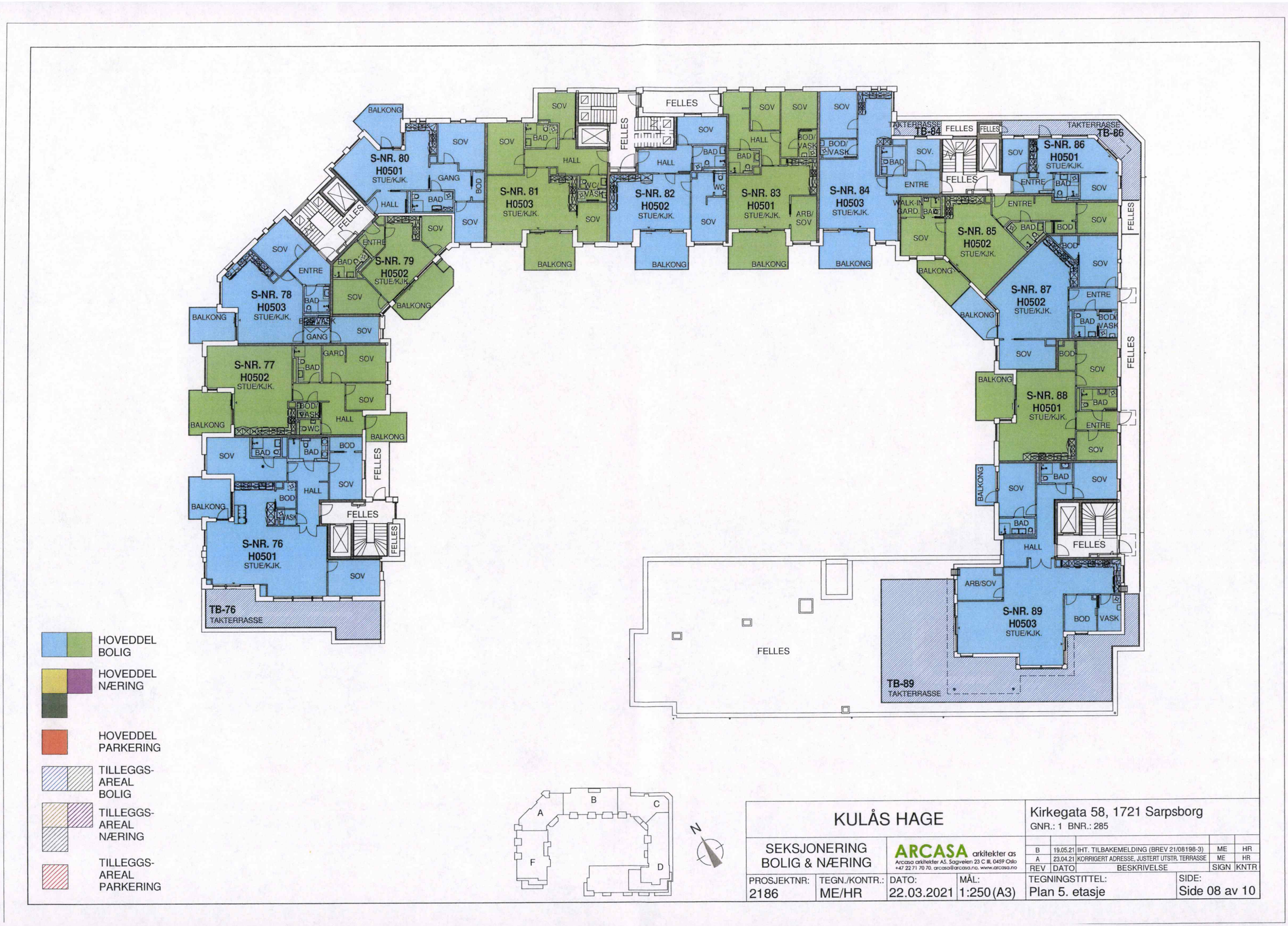
Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

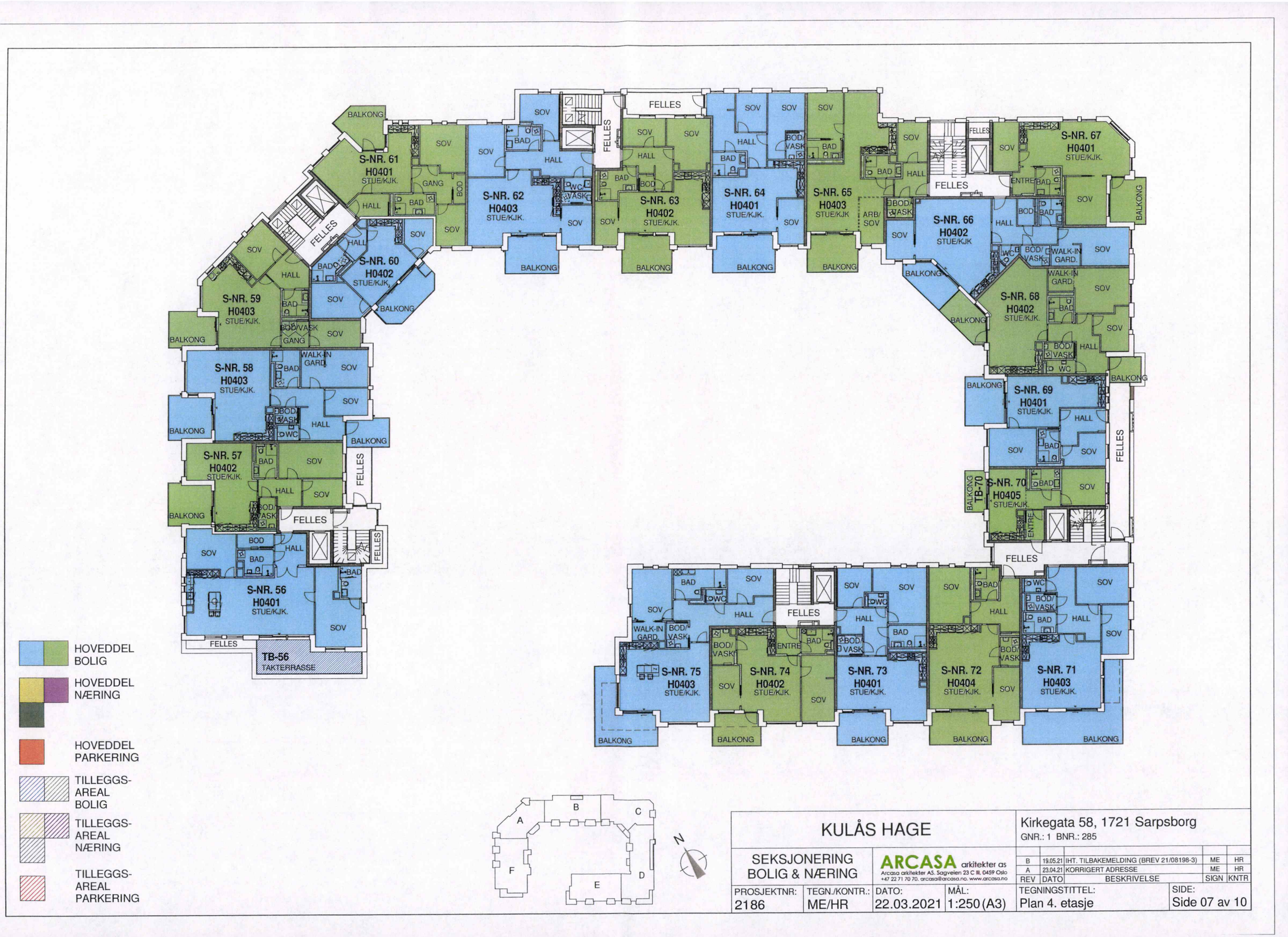
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE, JUSTERT UTSTR. TERRASSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan 6. etasje	Side 09 av 10



KULÅS HAGE					Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg GNR.: 1 BNR.: 285			
SEKSJONERING BOLIG & NÆRING		ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo +47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no			B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
					A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE, JUSTERT UTSTR. TERRASSE	ME	HR
					REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
PROSJEKTNR: 2186	TEGN./KONTR.: ME/HR	DATO: 22.03.2021	MÅL: 1:250 (A3)		TEGNINGSTITTEL: Plan 5. etasje		SIDE: Side 08 av 10		



KULÅS HAGE

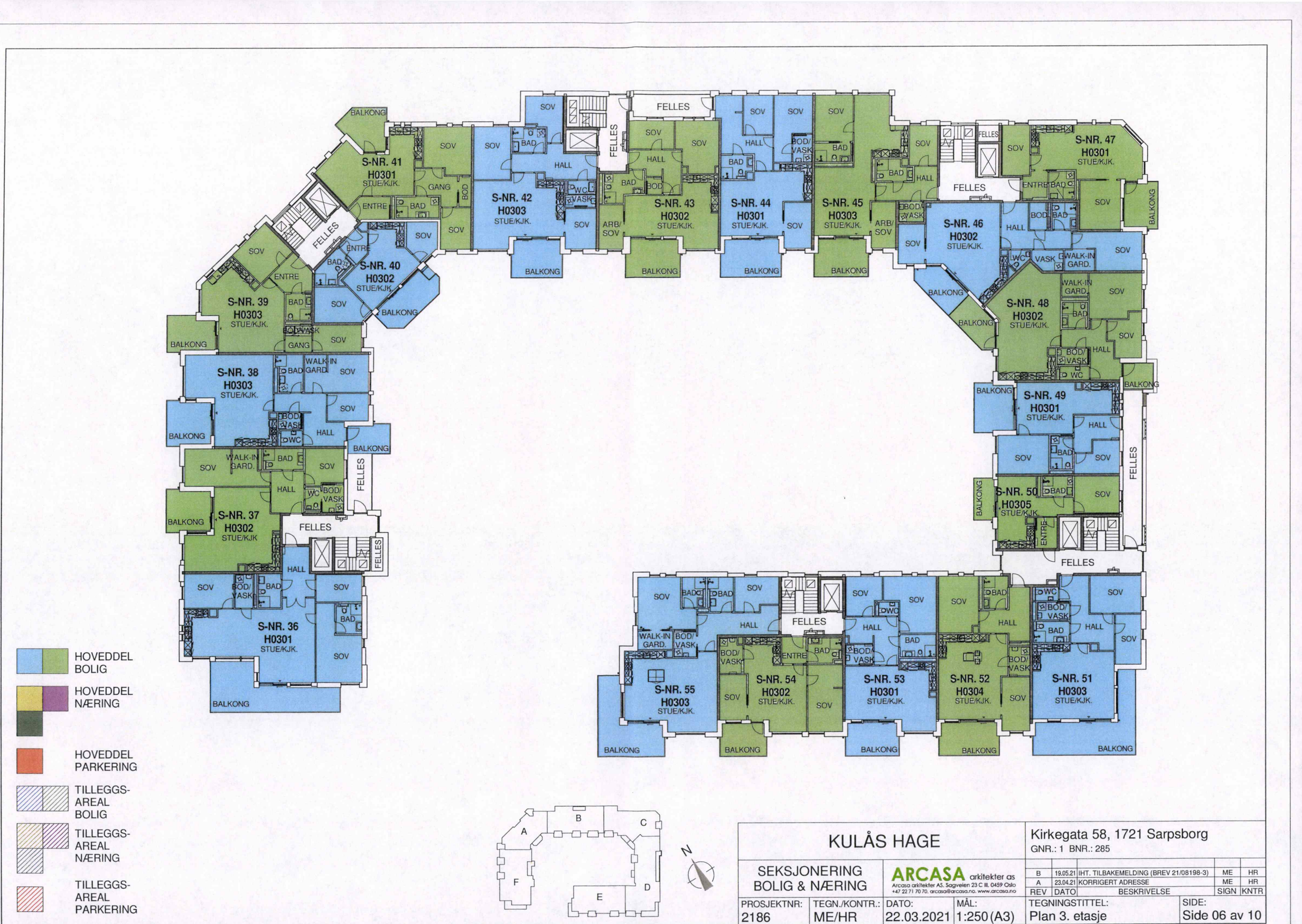
Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan 4. etasje	Side 07 av 10



KULÅS HAGE

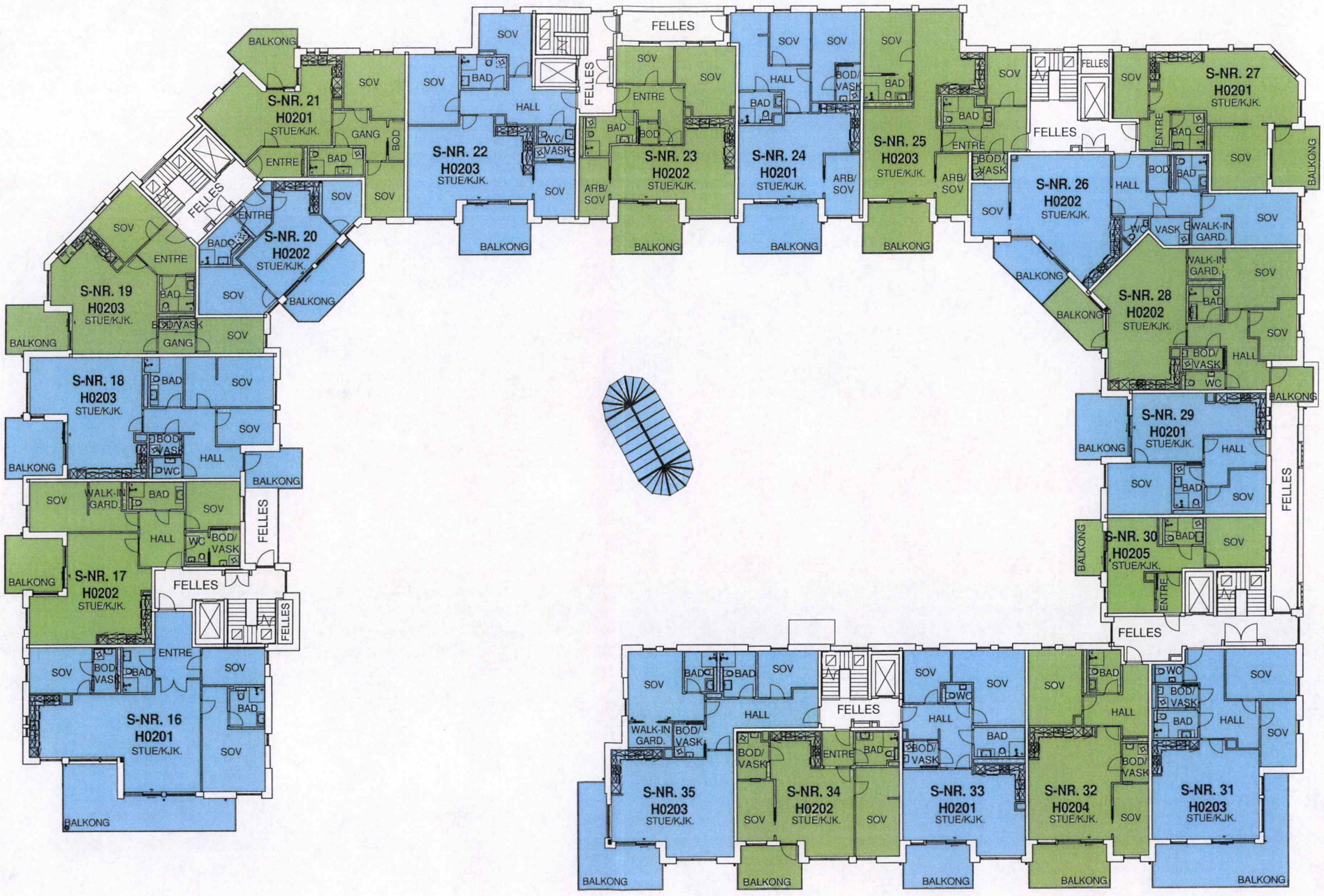
Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan 3. etasje	Side 06 av 10



HOVEDDEL BOLIG

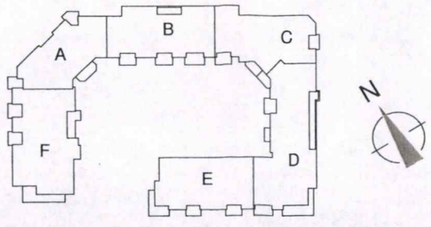
HOVEDDEL NÆRING

HOVEDDEL PARKERING

TILLEGGS-AREAL BOLIG

TILLEGGS-AREAL NÆRING

TILLEGGS-AREAL PARKERING



KULÅS HAGE

Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan 2. etasje	Side 05 av 10



KULÅS HAGE			Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg GNR.: 1 BNR.: 285
SEKSJONERING BOLIG & NÆRING	ARCASA arkitekter as Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo +47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no		

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan 1. etasje	Side 04 av 10

Utskriftsdato: 07.01.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	285	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	30
Adresse	Kirkegata 58D, 1721 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20945718	8966	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	2808
20945717	13791	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4189

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kulås Hage, org. nr. 927455099

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- boder
- uteplasser på tak og bakkeplan

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

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

Seksjoneringssøknaden angir hoveddeler og tilleggsdeler.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Eier av p-plass 48 og 79 har rett til bruk av fellesareal ved ut- og innkjøring og av- og påstigning på plassen.
Eier av seksjon 90 har rett til å parkere MC på fellesareal i underetg. merket MC (mot yttervegg og bodareal). Det skal ikke betales fellesutgifter for disponering av plassen. Retten opphører når beboere i snr. 90 ikke lenger har MC og begrenses til å gjelde i 30 år.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Åpningstider for næringsseksjonene som er i tråd med offentlige retningslinjer anses ikke for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere.
I næringsseksjoner hvor det vil foregå service- eller serveringsvirksomhet vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager uten at dette i seg selv anses for å være til skade eller ulemper for øvrige seksjonseiere.

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

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

Dette gjelder f.eks. tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Åpningstiden skal være innenfor 07.00 og 23.00 alle ukedager.

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

Markiser eller annen fastmontert utvendig solavskjerming på fasade tillates ikke.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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

Utbygger vil eie og disponere andeler som ikke er solgt.

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

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

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

4-2 Felleskostnader- parkering

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

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

4-3 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

(6) Følgende kostnader fordeles etter forbruk

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

(7) Kostnader som bare skal betales av boligseksjonene

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

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

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

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Ett av styremedlemmene bør velges fra næringsseksjonene. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon parkering, seksjon 98, har ikke stemmerett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

VEDTEKTER
FOR
KULÅS HAGE GARASJESAMEIE

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

Vedtatt på årsmøte 4. juni 2024

§ 1
Navn

Sameiets navn er Kulås Hage Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

BESKYTTET

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

BESKYTTET

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Utbygger eier og disponerer andeler som ikke er solgt.

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

BESKYTTET

§ 10
Styret

Styret i Sameiet Kulås Hage utgjør sameiets styre.

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

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

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

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

BESKYTTET

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

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

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

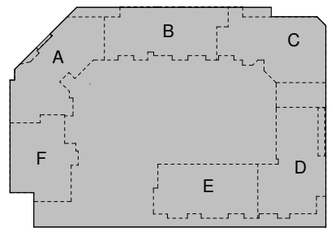
§ 18
Sameieloven

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

ooOoo

BESKYTTET







KULÅS HAGE

Kirkegata 58, 1721 Sarpsborg
GNR.: 1 BNR.: 285

SEKSJONERING BOLIG & NÆRING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
C	04.06.21	BOD NR. 70 UTGÅR FRA NÆRING, ER TILDELT S-65	ME	HR
B	19.05.21	IHT. TILBAKEMELDING (BREV 21/08198-3)	ME	HR
A	23.04.21	KORRIGERT ADRESSE	ME	HR

PROSJEKTNR:	TEGN./KONTR.:	DATO:	MÅL:	TEGNINGSTITTEL:	SIDE:
2186	ME/HR	22.03.2021	1:250 (A3)	Plan Underetasje	Side 02 av 10