



# STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

## **Alf Prøysens vei 8C**

Vår ref.: 192250030

FREDRIKSTAD 21.03.2025

1. Tilstandsrapport fra Svein Nesøen, onsdag 5. mars 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
  - a. Servitutter
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - c. Matrikkelrapport
  - d. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
  - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
  - b. Vedtekter
  - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen


for <<PåloggetBruker.Standardavdeling-Navn>>

Gunnar Olai Stavlund>

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Alf Prøysens vei 8 C, 1658 TORP

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 611, bnr. 45

 Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m<sup>2</sup> BRA-i: 23 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 20043-2005

Referansenummer: RK1185

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Nedre Glomma Takst AS

### Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# 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 straktiltak 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.

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

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Ett roms leilighet som ligger i 2.et. Leilighet har en bra standard. Overbygd balkong på ca. 5 m2. Eier har også en bod i kjelleren på ca. 3 m2 + en liten matbod. Felles vaskerom i kjeller i følge sist salg.

Borettslaget har planer om å bytte dør inn til leiligheten. Fliselagt normalt utstyrt bad fra ca. 2010. Kjøkken med integrert platetopp og stekeovn på ca. 2015. Overflater i leiligheten er pusset opp/nye ca. 2015. Nytt innhold i el.skapet 2010.

## Leilighet

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak. Taktekke, takkonstruksjon, samt renner/nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.

Yttervegger i mur og i tre. Teglstein på det meste. Liggende trekledning ved balkong. Dette er borettslaget sitt ansvar.

PVC vinduer med tolags isolerglass.

Malt dør inn til leiligheten, denne har endel småskader. Borettslaget har planer om å bytte inngangsdørene. PVC terrassedør med tolags isolerglass, dårlige tettelister. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Overbygd balkong på ca. 5 m2. Rekkverk i aluminium og glass. Treheller oppe på betongdekke, disse er noe slitte.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er nye/pusset opp ca. 2015. Malerstrie på vegger. Laminat på gulver. Malte taker.

Etasjeskille i sannsynligvis betong. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er nytt 2010 i regi av borettslaget i følge tidligere salg. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusj, wc og innredning med vask. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran. Bra fall på dusj. Noe fall på gulv ellers, men kant inn til dusjen er høyere enn kanten ved dør, så vann på gulv utenfor dusjen vil renne ut fra rommet og ikke til sluk. Downlights. El.vifte i tak, tilluft i dør. Sjekket bak dusj fra kjøkkenbenk da det er hull i veggen i skapet under kummen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken/stue/soverom. Malerstrie på vegger, laminat på gulv, malt tak. Ikea innredning fra ca. 2015 i følge tidligere salg. Integrert toplaters platetopp og stekeovn. Ingen ventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerstokk bak luke i tak på badet. Stoppekran bak luke i taket.

Synlige avløpsrør inne i plast på badet, sannsynligvis nytt når badet ble nytt. Stakemuligheter fra sluk.

Naturlig ventilasjon + felles ventilasjonsanlegg.

El.skapet står i felles gang. 32 amp hovedsikring, 3 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Dokumentasjon i skap fra 10/10 2010. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Brannslange i kjøkkenbenk. Røykvarsler er i orden.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Betongmur.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke sett tegninger.

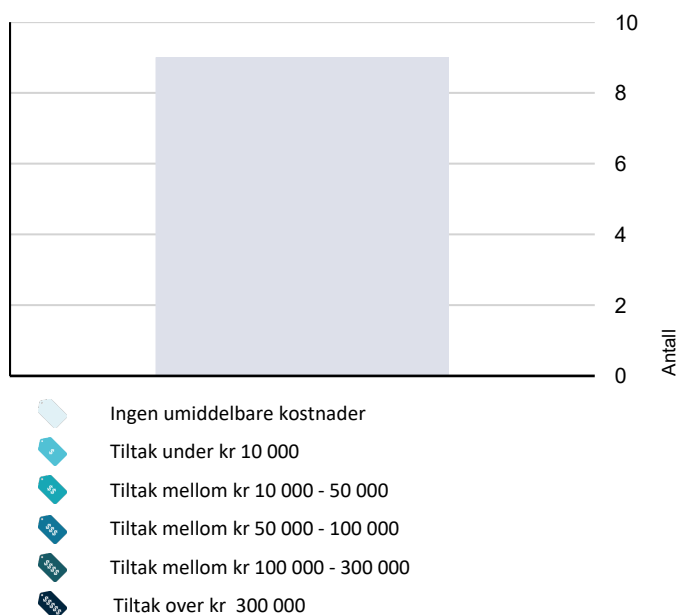
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som hører til denne leiligheten som er sjekket, det som i hovedsak sameie har ansvaret for er ikke sjekket.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue/soverom > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



### Standard

Ett roms leilighet som ligger i 2.et. Leilighet har en bra standard. Overbygd balkong på ca. 5 m<sup>2</sup>. Eier har også en bod i kjelleren på ca. 3 m<sup>2</sup> + en liten matbod. Felles vaskerom i kjeller i følge sist salg.

### Vedlikehold

Borettslaget har planer om å bytte dør inn til leiligheten. Flislagt normalt utstyrt bad fra ca. 2010. Kjøkken med integrert platetopp og stekeovn på ca. 2015. Overflater i leiligheten er pusset opp/nye ca. 2015. Nytt innhold i el.skapet 2010.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Flatt tak. Taktekke, takkonstruksjon, samt renner/nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i mur og i tre. Teglstein på det meste. Liggende trekledning ved balkong. Dette er borettslaget sitt ansvar.

### Vinduer

PVC vindu med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vindu er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Malt dør inn til leiligheten, denne har endel småskader. Borettslaget har planer om å bytte inngangsdørene. PVC terrassedør med tolags isolerglass, dårlige tettelister. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malt dør inn til leiligheten, denne har endel småskader, borettslaget har planer om å bytte inngangsdørene.

Dårlige tettelister på terrassedør. Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte/ordne etter behov. Borettslaget har ansvar for dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på ca. 5 m<sup>2</sup>. Rekkverk i aluminium og glass. Treheller oppe på betongdekke, disse er noe slitte.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Treheller oppe på betongdekke er noe slitte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### Overflater

Overflater er nye/pusset opp ca. 2015.

Malerstrie på vegger. Laminat på gulver. Malte taker.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i sannsynligvis betong. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjelheter eller knirk under befaringen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er nytt 2010 i regi av borettslaget i følge tidligere salg. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusj, wc og innredning med vask. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran. Bra fall i dusj. Noe fall på gulv ellers, men kant inn til dusjen er høyere enn kanten ved dør, så vann på gulv utenfor dusjen vil renne ut fra rommet og ikke til sluk. Downlights. El.vifte i tak, tilluft i dør. Sjekket bak dusj fra kjøkkenbenk da det er hull i veggen i skapet under kummen.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malte plater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser, spesielt i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall i dusj. Noe fall på gulv ellers, men kant inn til dusjen er høyere enn kanten ved dør, så vann på gulv utenfor dusjen vil renne ut fra rommet og ikke til sluk

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eventuelt sjekke om det fins noen dokumentasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, wc og innredning med vask.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

El.vifte i tak, tilluft i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sjekk bak dusj fra kjøkkenbenk da det er hull i veggen i skapet under kummen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SOVEROM

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken/stue/soverom. Malerstriep på vegger, laminat på gulv, malt tak. Ikea innredning fra ca. 2015 i følge tidligere salg. Integrert toplatere platetopp og stekeovn. Ingen ventilator.

## 2. ETASJE > KJØKKEN/STUE/SOVEROM

### TG 2 Avtrekk

Ingen ventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerstokk bak luke i tak på badet. Stoppekran bak luke i taket.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør inne i plast på badet, sannsynligvis nytt når badet ble nytt. Stakemuligheter fra sluk.

### TG IU Ventilasjon

Naturlig ventilasjon + felles ventilasjonsanlegg.

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

*Tilstandsgraden 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.*

El.skapet står i felles gang. 32 amp hovedsikring, 3 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Dokumentasjon i skap fra 10/10 2010. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

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

## Generelt om anlegget

4. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

6. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
8. 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?  
**Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.**

## Generell kommentar

Jeg anbefaler at el.anlegget sjekkes av en fagmann.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange i kjøkkenbenk. Røykvarslere er i orden.

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

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongmur.



# 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 optas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	23			23	5
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>23</b>	<b>3</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Kjøkken/stue/soverom, Bad		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

I kjeller er det også en liten matbod og noe felles lagerplass samt felles vaskerom i følge sist salg. Jeg har ikke sjekket vaskerommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke sett tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	23	3



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Adrian Laham	Sønn
	Ghandi Laham	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	611	45		0	2966.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Alf Prøysens vei 8 C

### Hjemmelshaver

Kjølstad Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KJØLSTAD BORETTSLAG	947823663			Laham Ghandi

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

49

### Kommentar

Jeg har ikke sett regnskap da jeg bare skal levere tilstandsrapport.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, barneskole, ungdomsskole og butikker. Bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum i nærheten. Fine turområder. Fin utsikt.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

### Om tomten

Utvendige fellesarealer. Parkering på felles parkeringsplass. Fin utsikt.

### Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RK1185>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250030		
Adresse	Alf Prøysens vei 8C				
Postnr.	1658	Sted	TORP		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	OBOS	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Ghandi	Etternavn	Laham		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Kommentar

### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

Nei  Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

Nei  Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

Nei  Ja Kommentar

## 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

## 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

## 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

## 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

## 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

### 25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

### 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar

### 27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

### 28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 611 Bnr.: 45 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Alf Prøysens vei 8 A  
Gatenr: 51200  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1658 TORP

Gateadresse: Alf Prøysens vei 8 B  
Gatenr: 51200  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1658 TORP

Gateadresse: Alf Prøysens vei 8 C  
Gatenr: 51200  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1658 TORP

Gateadresse: Alf Prøysens vei 8 D  
Gatenr: 51200  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1658 TORP

Registreringsenhet:

Statens Kartverk  
Oppdatert per:24.02.2025 kl.  
10.11

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1983/400931-1/86 22.03.1983 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
Kjølstad Borettslag  
ORG.NR: 947 823 663  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

## PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1983/401009-2/86 29.03.1983	OBLIGASJON Beløp: NOK 4 839 300 Panthaver: FREDRIKSTAD OG OMEGN BOLIGBYGGELAG AL LØPENR: 1380382 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE **
1998/10922-1/86 29.10.1998	PRIORITETSBESTEMMELSE Viker prioritet for kr. 4.888.000,- til Husbanken **
1998/12105-1/86 27.11.1998	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1996/9391-1 VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/11241-1
1998/11241-1/86 05.11.1998	OBLIGASJON Beløp: NOK 10 580 000 Panthaver: HUSBANKEN ORG.NR: 942 114 184 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2023/655093-1/200 22.06.2023 07:59	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 15 300 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1201903-1/200  
11.03.2024 15:24

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 16 700 000  
Pantøver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE  
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1977/403740-1/86 26.09.1977 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 611 BNR: 36

2020/720237-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 611 BNR: 45

2024/1425-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 611 BNR: 45

EIENDOMMENS  
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 947823663 Andelsnr.: 49

Kjølstad Borettslag

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 24.02.2025 kl. 10.11

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/221869-1/201

27.11.2015

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 500 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

LAHAM GHANDI

F.NR: 201152 24353 IDEELL: 1/1

#### HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

#### OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/19860-1/201

20.11.2006

REGISTRERE NY

BORETTSLAGSANDEL



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250030  
Vår referanse: 3696628/25914958  
Bestilling: C3 2025-03-11 (7) 145

Dato  
11.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
655093	200	22.6.2023	PANTEDOKUMENT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	611	41	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2023/655093/200
Registreringstidspunkt:	22.06.2023 07:59

## Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 911986884  
Navn: OBOS-BANKEN AS  
Adresse: Postboks 6666 st  
olavs plass  
Postadresse: 0129 OSLO  
Innsenders referanse: 982179673

PANTEDOKUMENT			2023/655093-1/200
<b>Pantsetter</b>			
<b>Navn</b>			<b>F.nr./org.nr.</b>
Kjølstad Borettslag			947 823 663
<b>Pantkravets størrelse</b>			
<b>Beløp</b>	<b>Valuta</b>	<b>Tilleggsansvar</b>	
15 300 000	NOK		
<b>Panthaver</b>			
<b>Navn</b>			<b>F.nr./org.nr.</b>
OBOS-banken AS			911 986 884
<b>Panteobjekt</b>			
<b>Registerenhet</b>			<b>Type rettighet</b>
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 611 bnr. 41			Eiendomsrett
<b>Registerenhet</b>			<b>Type rettighet</b>
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 611 bnr. 45			Eiendomsrett
<b>Registerenhet</b>			<b>Type rettighet</b>
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3004 gnr. 613 bnr. 12			Eiendomsrett

Elektroniske signaturer		
Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2023-06-21 14:30:19
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2023-06-21 15:06:32
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2023-06-22 07:59:24
140174 [REDACTED]	BERGLIND LISE-LOTTE TORP	2023-06-21 14:31:06
030984 [REDACTED]	SKJELBRED ALF-EINAR S	2023-06-21 15:06:57



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250030  
Vår referanse: 3696629/25914963  
Bestilling: C3 2025-03-11 (7) 143

Dato  
11.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
11241	86	5.11.1998	OBLIGASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	611	41	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Fømaattest



**Pantobligasjon - Fast eiendom**  
 Denne pantobligasjon kan ikke overdras

 Saksnr.  
 11420960

Depotnr./Doknr.

Returadresse


**Tinglysingsgjenpart**

Skyldner(e)						
Fødselsnr./Organisasjonsnr. 947 823 663		Navn Kjølstad Borettslag				
 Doknr: 11241 Tinglyst: 05.11.1998 Emb 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM						
<b>erkjenner å skyld</b>						
Beløp 10 580 000		Beløp med bokstaver timillionerfemhundreogåttitusen kroner				
<b>Pantlover</b>						
Den Norske Stats Husbank						
Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, overkurs, omkostninger m.m. pantsettes						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad kommune	611	41			
		611	45			
		<del>612</del>	12			
		613				
<b>Avtalt prioritet</b>						
prioritet etter lån på kr 4.888.000.- til Husbanken						
Eierens rådighet over eiendommen er innskrenket med hjemmel i lov av 1. mars 1946 nr. 3 om Den Norske Stats Husbank § 19 slik at hjemmeldokument ikke kan tinglyses uten samtykke fra Husbanken.						
Kapitalen forrentes og tilbakebetales etter de regler som til enhver tid gjelder. Terminbeløp betales uoppfordret innen forfallsdager som banken bestemmer. Dersom renter og avdrag ikke betales til rett tid, skal del fra forfall svares forskinselsesrente fastsatt med hjemmel i lov av 17. desember 1976 nr. 100.						
<b>Husbanken har rett til å kreve full innfrielse straks hvis:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a skyldneren vesentlig misligholder noen av sine forpliktelser etter denne obligasjon eller andre forpliktelser overfor banken</li> <li>b pantet blir solgt i h.h.t. lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse</li> <li>c skyldneren, kausjonisten eller eieren av pantet dør, innstiller betalingen, søker gjeldsordning (unntatt etter gjeldsordningsloven av 17. juli 1992 nr. 99), går konkurs eller blir satt under tvangsforfølging</li> <li>d pantets eier vesentlig misbruker sin råderett over pantet</li> <li>e pantet går tapt eller blir skadet ved en tilfeldig begivenhet slik at pantesikkerheten blir vesentlig forringet</li> <li>f eiendommens eierforhold endres helt eller delvis</li> <li>g skyldneren har gitt Husbanken uriktige eller ufullstendige opplysninger som skyldneren forsto eller burde forstått kunne ha vesentlig betydning for Husbanken</li> <li>h brannforsikringen er unnlatt eller misligholdt</li> </ul>						
Skyldneren forplikter seg til å holde pantet tilstrekkelig forsikret slik Husbanken forlanger det til enhver tid. Husbanken har rett til å dekke forsikring for skyldnerens regning.						

Hovedkontoradresse (Organisasjonsnr. 942 114 184)

 Fridtjof Nansens vei 17  
 Postboks 5130 Majorstua  
 0302 OSLO  
 Telefon: 22 96 10 00  
 Telefaks: 22 96 17 00

 Østre Murallmenning 7  
 Postboks 1998 Nordnes  
 5024 BERGEN  
 Telefon: 55 23 42 00  
 Telefaks: 55 23 07 37

 Peter Egges plass 2  
 Postadresse: Husbanken  
 7005 TRONDHEIM  
 Telefon: 73 89 23 00  
 Telefaks: 73 89 23 01

 Sjøgata 15  
 Postboks 384  
 8001 BODØ  
 Telefon: 75 52 35 40  
 Telefaks: 75 52 00 65

 Strandgata 49  
 Postboks 480  
 9601 HAMMERFEST  
 Telefon: 78 42 74 00  
 Telefaks: 78 42 74 10



Gjelden inklusive renter og utenrettslige inndrivelsesomkostninger kan inndrives uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 7-2 (a).

1. Er skyldneren(e) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja  Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

2. Er skyldnerne gift/registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som skyldnere?

Ja  Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som skyldneren(e) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja  Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

Dato **Skyldneren(e)s underskrift** Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver

27.10.98 for Kjølstad Borettslag

*Stig Strandberg*

Stig Strandberg

*Inger Johanne Vesterdal*

Inger Johanne Vesterdal

Underskriftene skal bekreftes av to myndige vitner bosatt i Norge, eller av norsk dommer, jordskiftedommer, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsfullmektig godkjent av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmekler eller av norsk eller utenlandsk notarius publicus.

Jeg/vi bekrefter at underskriveren(e) som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Underskrift

*Knut Kjellberg*

Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)

Knut Kjellberg

Slevik Platå 38, 1621 Gressvik

2. Underskrift

*Linda Landgraff*

Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)

Linda Landgraff

Ugleveien 8, 1615 Fredrikstad

Som skyldnerens ektefelle/reg.partner samtykker jeg i pantsettelsen. Samtykket omfatter eiendommen i sin helhet, også hva gjelder min eventuelle rådgighetsdel.

Dato Ektefelles/reg.partners underskrift

Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver

Jeg/vi bekrefter at skyldnerens ektefelle/reg.partner som er over 18 år, har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Underskrift

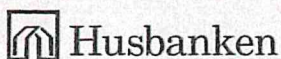
Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)

2. Underskrift

Navn gjentas med maskin eller trykte bokstaver

Adresse (med maskin eller trykte bokstaver)


**Erklæring om forsikring**  
**(Utarbeidet av Panthavergaranti poolen)**
**Erklæring om forsikring**

Undertegnede erklærer herved at

gnr.	bnr.	ev. seksjonsnr.	ev. festnr.	kommune
------	------	-----------------	-------------	---------

adresse

er/vil bli forsikret i: .....

og vil bli holdt forsikret i norsk selskap eller generalagentur for utenlandsk selskap, så lenge eiendommen tjener som pantsikkerhet.

Jeg/vi er kjent med at unnlatt brannforsikring innebærer mislighold av låneavtalen og at lånet kan kreves tilbakebetalt i sin helhet.

**Type pantobjekt og forsikringsmåte (må fylles ut og bare med ett kryss):**
**a) Pant i hele/alle bygning(er) på eiendom(mer) med eget gnr./bnr., f. eks.**
 Selveiet enebolig

 Selveiet næringsseiendom

 Selveiet del av vertikalt delt rekkehus/tomannsbolig

 Selveiet del av horisontalt delt tomannsbolig hvor sameierne har tegnet en felles forsikring for hele tomannsboligen

**b) Pant i andre typer objekter enn de som fremgår av a) ovenfor, f. eks.**

1)

 Selveiet leilighet i blokk/terrassehus/flerfamiliebolig (fler enn to leiligheter i bygningen)

 Selveiet del av horisontalt delt tomannsbolig hvor sameierne enkeltvis har tegnet egen forsikring på sin del av tomannsboligen

**Ved avkryssning av b) lettes saksbehandlingen om følgende tilleggsopplysninger gis så langt det passer:**

Sameiets navn

Forretningsfører

Avtalenr./Polisenr.

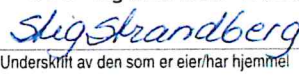

**Underskrift av den som er eier/har hjemmel**

Sted/dato

Fr.stad, 27.10.98

Underskrift av den som er eier/har hjemmel

for Kjølstad Borettslag

Sted/dato

Underskrift av den som er eier/har hjemmel

**1) Pantobjekter under type b) faller utenfor panthavergarantiordningen, og panthaver må innhente forsikringsattest eventuelt annen dokumentasjon for gyldig forsikring, f. eks. kopi av forsikringsbevis eller kopi av kvittering for betalt premie.**
**Hovedkontoradresse**
**(Organisasjonsnr. 942 114 184)**

 Fridtjof Nansens vei 17  
 Postboks 5130 Majorstua  
 0302 OSLO  
 Telefon: 22 96 16 00  
 Telefaks: 22 96 17 00

 Østre Muralmenning 7  
 Postboks 1998 Nordnes  
 5024 BERGEN  
 Telefon: 55 23 42 00  
 Telefaks: 55 23 07 37

 Peter Egges plass 2  
 Postadresse: Husbanken  
 7005 TRONDHEIM  
 Telefon: 73 89 23 00  
 Telefaks: 73 89 23 01

 Sjøgata 15  
 Postboks 384  
 8001 BODØ  
 Telefon: 75 52 35 40  
 Telefaks: 75 52 00 65

 Strandgata 49  
 Postboks 480  
 9601 HAMMERFEST  
 Telefon: 78 42 74 00  
 Telefaks: 78 42 74 10





Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250030  
Vår referanse: 3696633/25914983  
Bestilling: C3 2025-03-11 (7) 140

Dato  
11.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
403740	86	26.9.1977	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	611	36	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Prt.koll side

J. nr.

L. nr.

Avskrift av dagbok nr. 3740/1977  
~~Vedlegg til~~ 26/9 A 57  
Sarpsborg Sorenskriverembets AS.

.....Borge..... kommune

# MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av ..... (eiend. navn), gr. nr. 11 br. nr. 36

Parsellen er gitt br. nr. 15 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Minde III" gate/vei nr. ....  
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 19 77 den 13. sept. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av gnr. 11, bnr. 36.

Forretningen er forlangt av Borge Kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen v/ Asbjørn Borge

I nærvær av kartvitne Thore Eriksen og Elisabeth Grimstad

Ved forretningen møtte: <sup>1)</sup>

Grunneier : Borge Kommune v/ Asbjørn Borge.

Da lovlig kart-, oppmålings-, og skylddelingsforretning over gnr. 11, bnr. 36 av 14.jan. 1975 og gnr. 11, bnr. 41 av 10.mars 1976 er lagt til grunn er ingen naboer varslet.

Etterat grensene var fastlagt, ble disse målt og framgår av hosstående kart i målestokk 1:500 og følgende

grensebeskrivelse:

Arealet begrenses av de med tall og bokstaver betegnede grensehjørner:

2(jern), 2A(jern), 2B(jern), og 17(jern).

Arealet utgjør : 2.969 m<sup>2</sup>

Da intet mer forlangtes tilført protokollen, ble forretningen avsluttet.

Thore Eriksen(s)  
Kartvitne

Mauritz Oddane(s)  
Oppmålingssjef

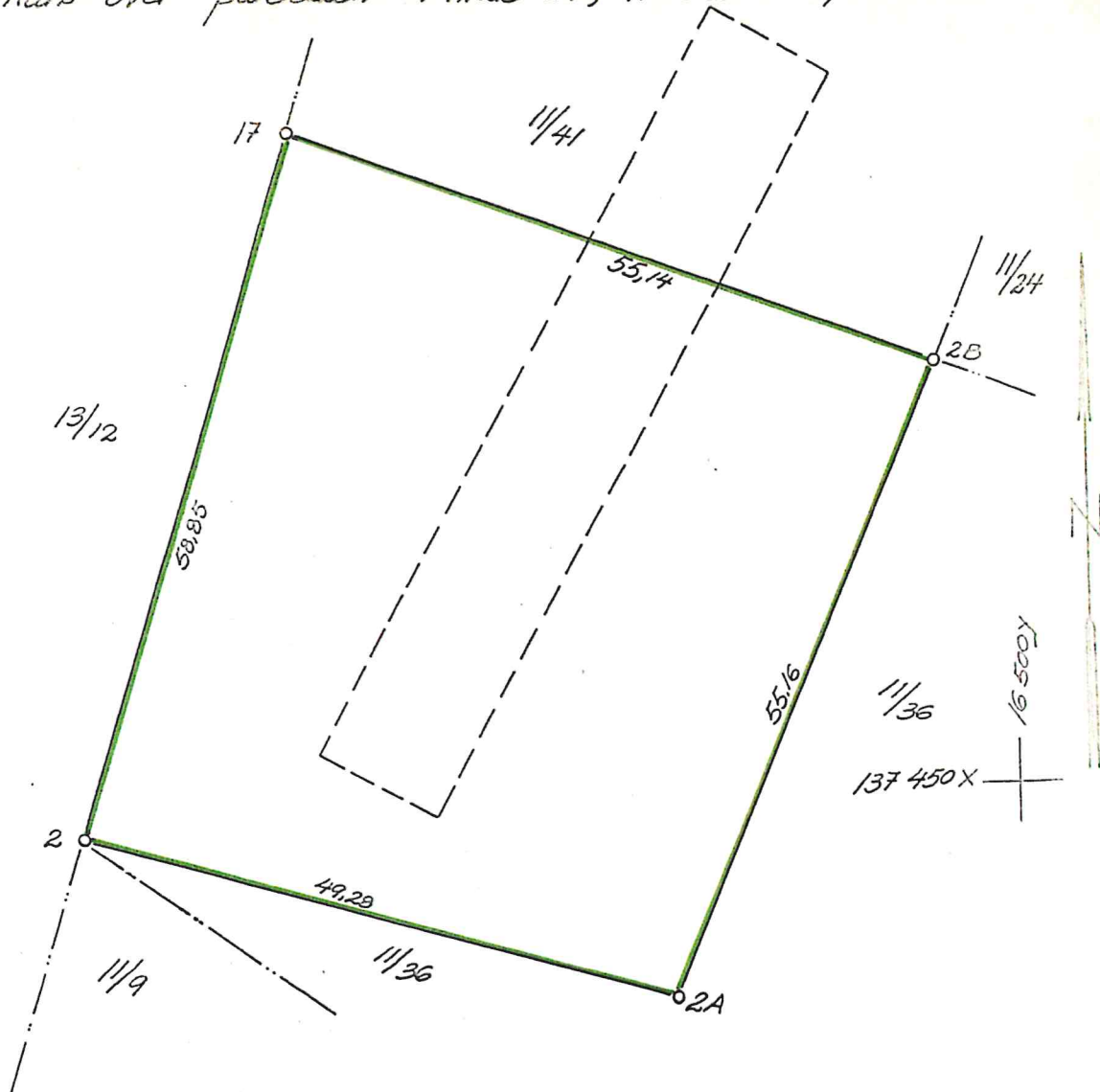
Elisabeth Grimstad(s)  
Kartvitne

At ovenstående avskrift er i overensstemmelse med oppmålingsprotokollen bevitnes. *Asbjørn Borge*

Parsellen ligger i regulert strøk

<sup>1)</sup> Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

Kart over parsellen "Minde III," Fraskilt 11/36.



Koordinatliste:

Pkt.	Y	X
2	16 424,66	137 447,19
2A	472,00	433,50
2B	493,67	484,22
17	441,99	503,43

Målestokk: 1:500

Areal: 2.969 m<sup>2</sup>

Vei: \_\_\_\_\_

Total: \_\_\_\_\_

Grunneier: *Borge Kommune*

Kjøper: *Østfold fylke*

Borge Oppmålingsvesen

Sellebakk 13. sept. 77

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

**SKYLDELINGSFORRETNING 1)**

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til boligområde

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til <sup>2)</sup> 0,06

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,50

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Minde III"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-  
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

T. Eriksen(s)                      M. Oddane(s)                      E. Grimstad(s)

Kartvitne                              Oppmålingssjef                      Kartvitne

At ovenstående avskrift er i overensstemmelse med opp-

Påtegninger: <sup>3)</sup>                      målingsprotokollen bevitnes. *Ab, en Bege*

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg. plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

2) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningssdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

3) F. eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250030  
Vår referanse: 3696627/25914953  
Bestilling: C3 2025-03-11 (7) 141

Dato  
11.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1201903	200	11.3.2024	PANTEDOKUMENT

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	611	41	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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



Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2024/1201903/200
Registreringstidspunkt: 11.03.2024 15:24

## Innsenderopplysninger:

F.nr./org.nr: 911986884  
Navn: OBOS-BANKEN AS  
Adresse: Postboks 6666 st  
olavs plass  
Postadresse: 0129 OSLO  
Innsenders referanse: 982199469

PANTEDOKUMENT			2024/1201903-1/200
<b>Pantsetter</b>			
<b>Navn</b>			<b>F.nr./org.nr.</b>
Kjølstad Borettslag			947 823 663
<b>Pantkravets størrelse</b>			
<b>Beløp</b>	<b>Valuta</b>	<b>Tilleggsansvar</b>	
16 700 000	NOK		
<b>Panthaver</b>			
<b>Navn</b>			<b>F.nr./org.nr.</b>
OBOS-banken AS			911 986 884
<b>Panteobjekt</b>			
<b>Registerenhet</b>			<b>Type rettighet</b>
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 611 bnr. 41			Eiendomsrett
<b>Registerenhet</b>			<b>Type rettighet</b>
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 611 bnr. 45			Eiendomsrett
<b>Registerenhet</b>			<b>Type rettighet</b>
FREDRIKSTAD kommune, knr. 3107 gnr. 613 bnr. 12			Eiendomsrett

## Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2024-03-11 14:43:19
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2024-03-11 14:57:14
911 986 884	OBOS-BANKEN AS	2024-03-11 15:24:48
140174 [REDACTED]	BERGLIND LISE-LOTTE TORP	2024-03-11 14:43:39
250183 [REDACTED]	GRAARUD IDA CHARLOTTE	2024-03-11 14:57:50



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 611	<b>Bnr:</b> 45	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0 ▼
<b>Adresse:</b>	Alf Prøysens vei 8A ▼		
<b>Areal:</b>	ca. 2966.3 m <sup>2</sup> *	Arealet gjelder hele eiendommen	
<b>Antall boenheter:</b>	12		

### OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.  
Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.  
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

## Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 134 Kjølstad	<b>Formål/Hensynssone:</b> 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 113 - Blokkbebyggelse 310 - Kjørvei 322 - Gangvei 400 - Offentlig friområde 750 - Felles lekeareal	<b>Godkjent/vedtatt:</b> november 28, 1980
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest134_140.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet:

## Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP  
Gnr/Bnr: 611/45/0/0

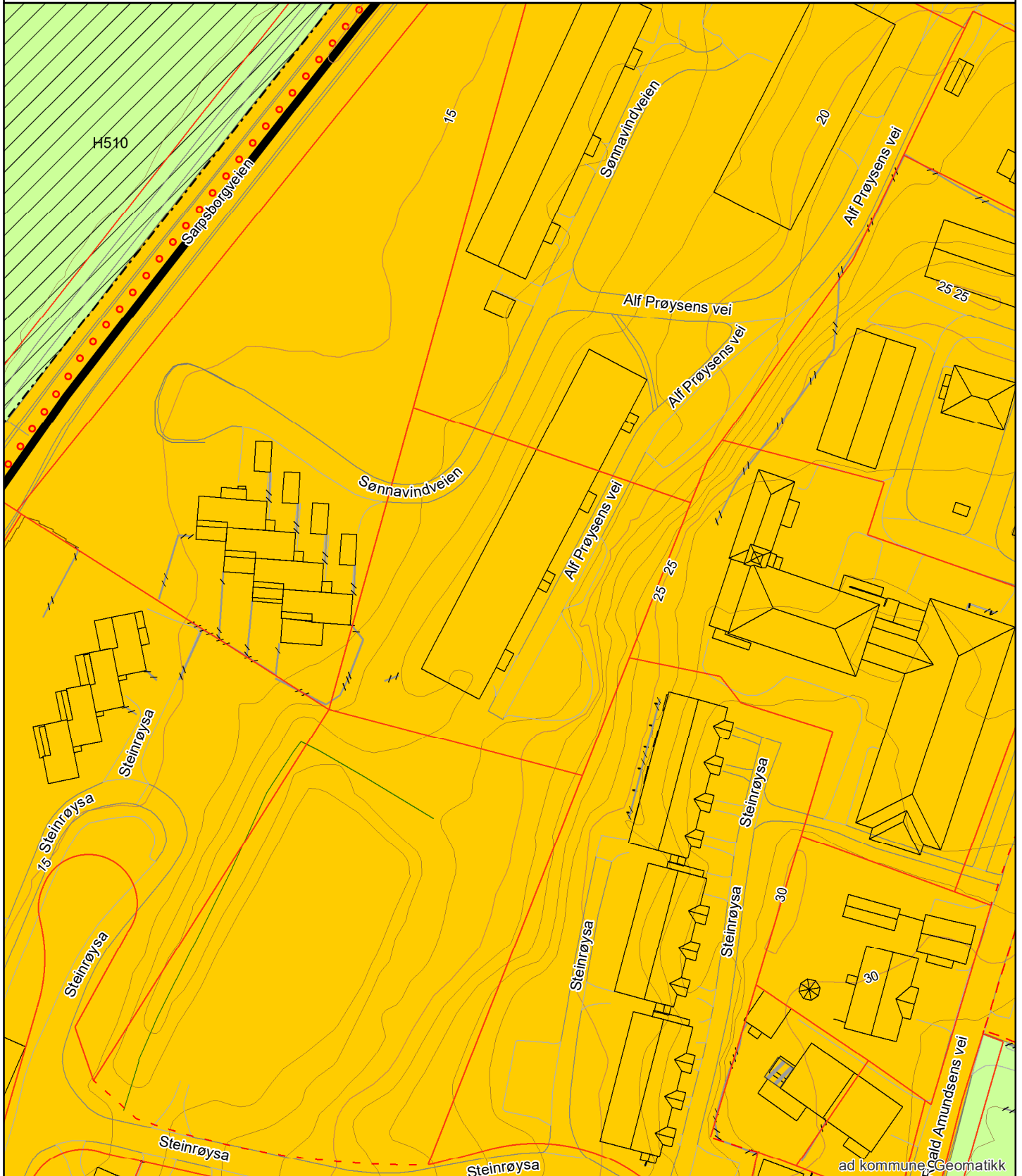
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-28



Planident: 913  
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.  
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP  
Gnr/Bnr: 611/45/0/0

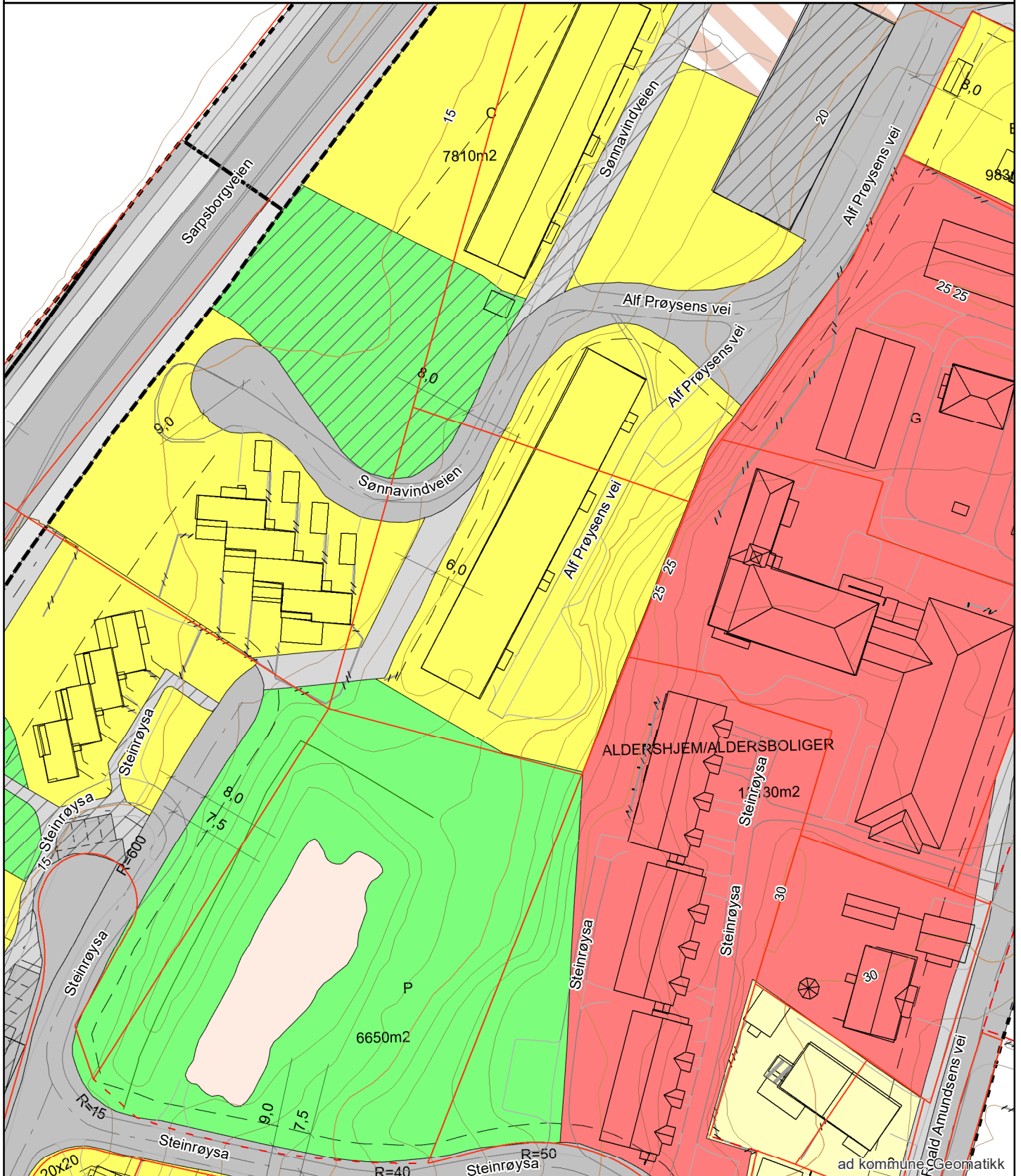
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-28



Planident: 134  
Ikrafttredelsesdato: 28.11.1980  
Plannavn: Kjølstad

Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende. Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.





# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 611/45/0/0

Eierrepresentant: 3555 Kjølstad Borettslag

Regningsmottaker: 3555 Kjølstad Borettslag

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MINDE III	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	611	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	45	Oppgitt areal	2969 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2966,3 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Alf Prøysens vei 8A 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk
Adresse	Alf Prøysens vei 8B 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk
Adresse	Alf Prøysens vei 8C 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk
Adresse	Alf Prøysens vei 8D 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146874789	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Kjølstad Borettslag	Postboks 6666		1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270 VANN FASTGEB. BOLIG	45,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 71 944,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	45,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 117 113,00
1110 RENOV-8 M3 CONT	1,00 8 m3	kr 119 673,00	01.04.2025	1/3	0	kr 49 864,00
350 AKONTO AVLØP	3 026,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 121 721,00
250 AKONTO VANN	3 026,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 63 546,00
						<b>kr 424 188,00</b>

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
1303707	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	3034	90831

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 613/12/0/0

Eierrepresentant: 3555 Kjølstad Borettslag

Regningsmottaker: 3555 Kjølstad Borettslag

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MINDE II	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	613	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	12	Oppgitt areal	5768 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	5765,1 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Sønnavindveien 12A 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk
Adresse	Sønnavindveien 12B 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk
Adresse	Sønnavindveien 12C 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk
Adresse	Sønnavindveien 12D 1658 TORP	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
		Grunnkrets	Kjølstad	Valgkrets	Sellebakk

## BYGNINGER

(Antall: 4)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146874835	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		79
193986285	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		79
193986293	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		79
193986307	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		79

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Kjølstad Borettslag	Postboks 6666		1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
153	BRANNTILSYN 1 LØP	4,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 864,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	4,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 6 395,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	4,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 10 410,00
1110	RENOV-8 M3 CONT	1,00 8 m3	kr 119 673,00	01.04.2025	1/3	0	kr 49 864,00
60	ESkatt Bolig	39 400 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 126 080,00
350	AKONTO AVLØP	509,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 20 475,00
250	AKONTO VANN	509,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 10 689,00

kr 225 777,00

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
10265769	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2024	2024	510	7177

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. mars 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 611 **Bruksnr.:** 45 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP  
Gnr/Bnr: 611/45/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-02-28



Planident:  
Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen





# Grunnkart



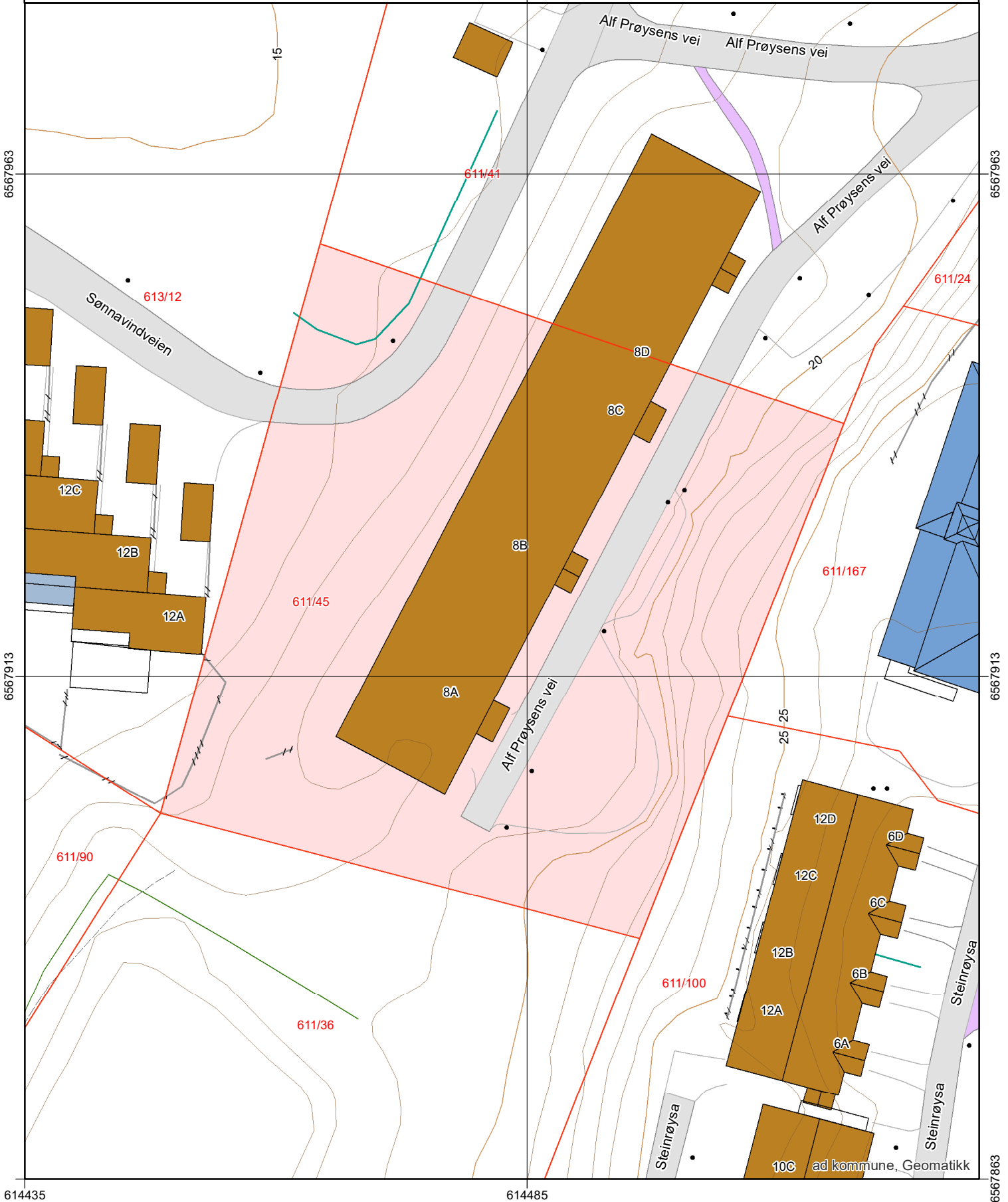
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP  
Gnr/Bnr: 611/45/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-02-28



Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



# Grunnkart med ortofoto



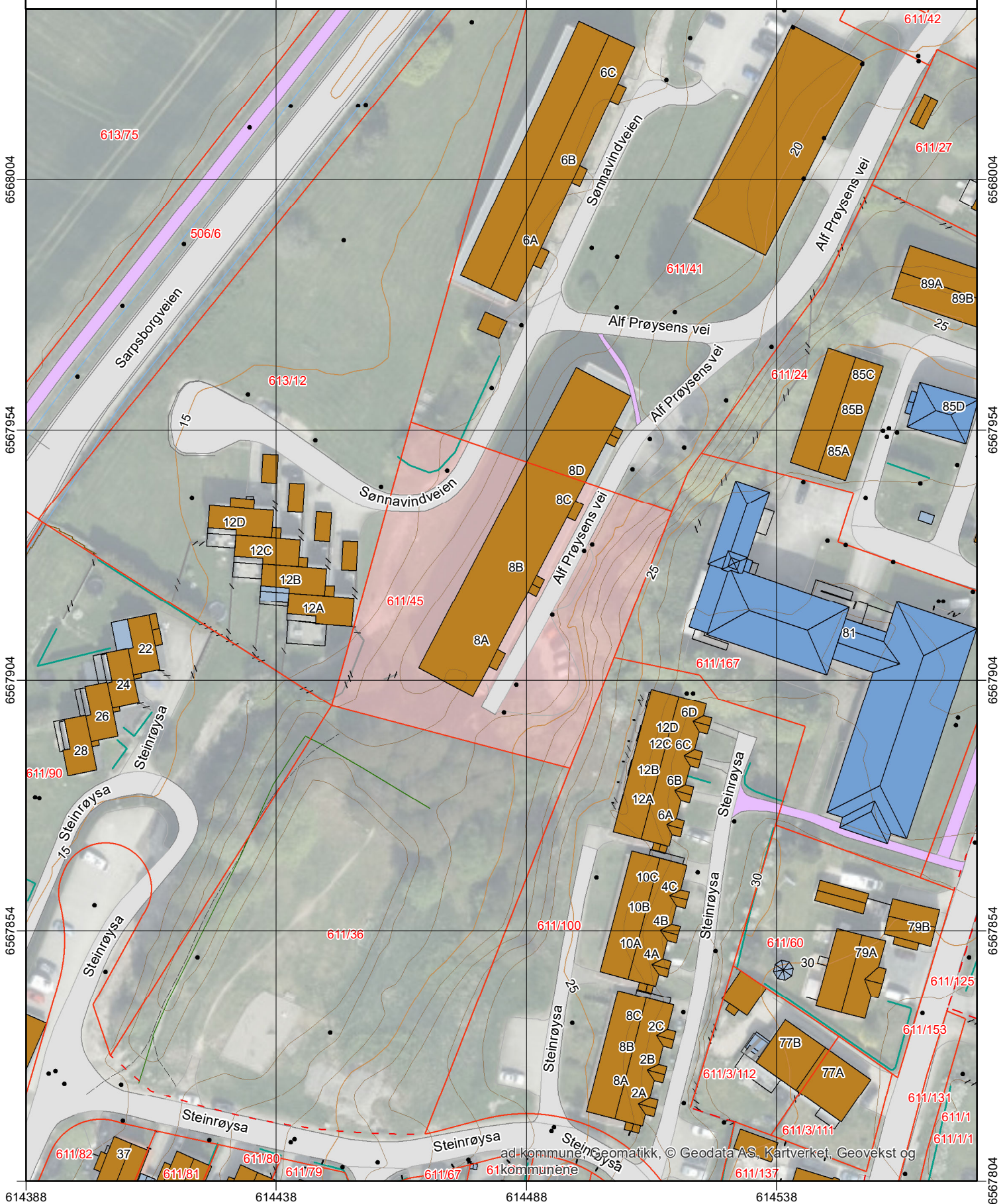
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP  
Gnr/Bnr: 611/45/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-28



Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-611/45/0

Bruksnavn	MINDE III	Beregnet areal	2 966.3
Etablert dato	26.09.1977	Historisk oppgitt areal	2 969.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere      | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner    | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Kjølstad Borettslag	947823663	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	17.09.2024	18.09.2024	24/9745	
OP - Oppmålingsforretning	21.08.2024	18.09.2024	24/9745	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	29.09.2015	29.09.2015		
AF - Annen forretningstype	19.03.2014	19.03.2014	Jnr112/81	
AF - Annen forretningstype	31.10.2013	31.10.2013		
AF - Annen forretningstype	31.10.2013	31.10.2013		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	26.09.1977			

### Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer



## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

## Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.09.1995	2 966.3	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146874789	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

### Bygning 146874789: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	45	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	08.11.2022	08.11.2022

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	15	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	15	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	15	0.0	0.0	0.0	0.0

### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Alf Prøysens vei	8A		1658 TORP
Alf Prøysens vei	8B		1658 TORP
Alf Prøysens vei	8C		1658 TORP
Alf Prøysens vei	8D		1658 TORP

# Oversiktskart



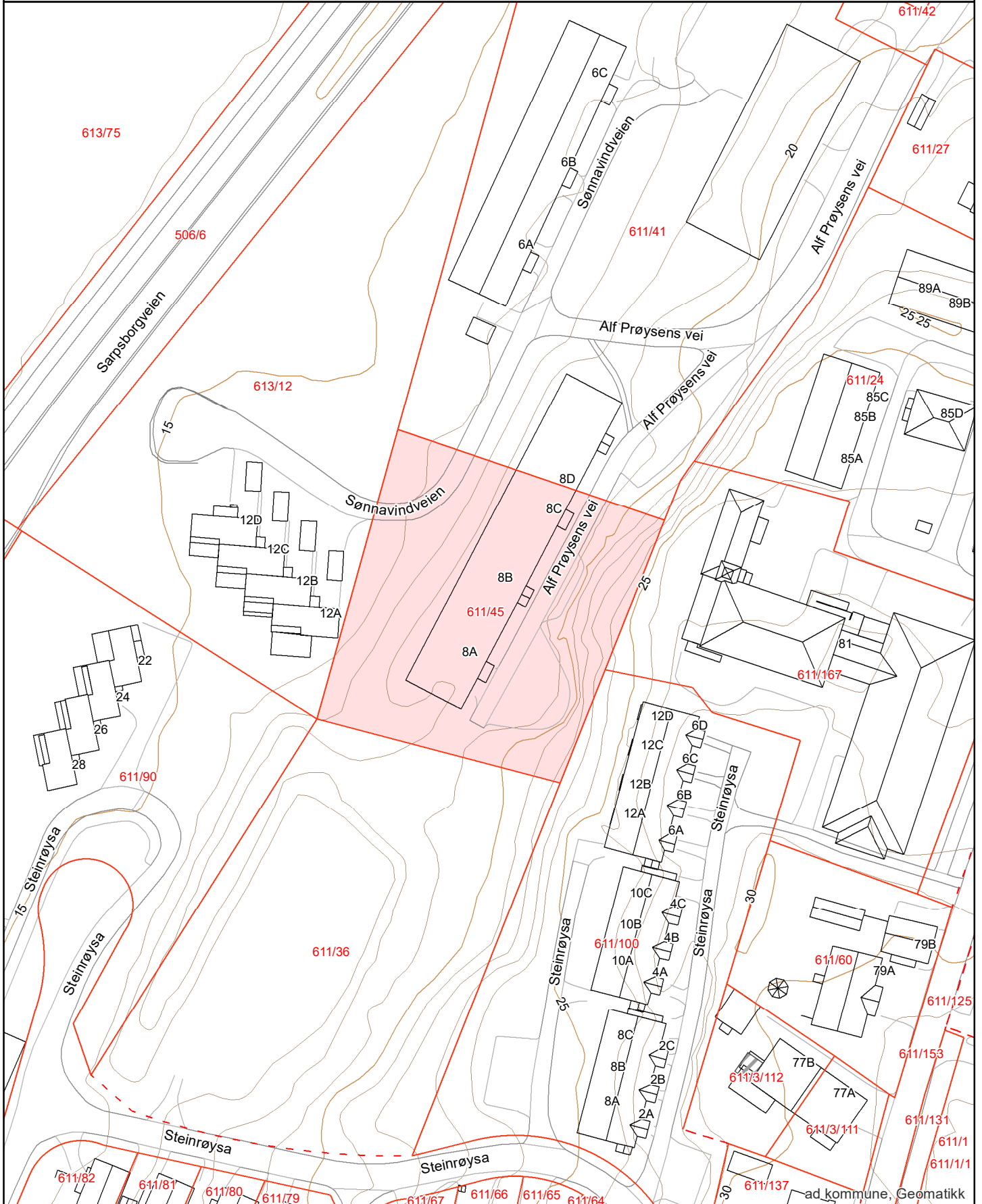
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP  
Gnr/Bnr: 611/45/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-28



Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Alf Prøysens vei 8C, 1658 TORP  
Gnr/Bnr: 611/45/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-02-28



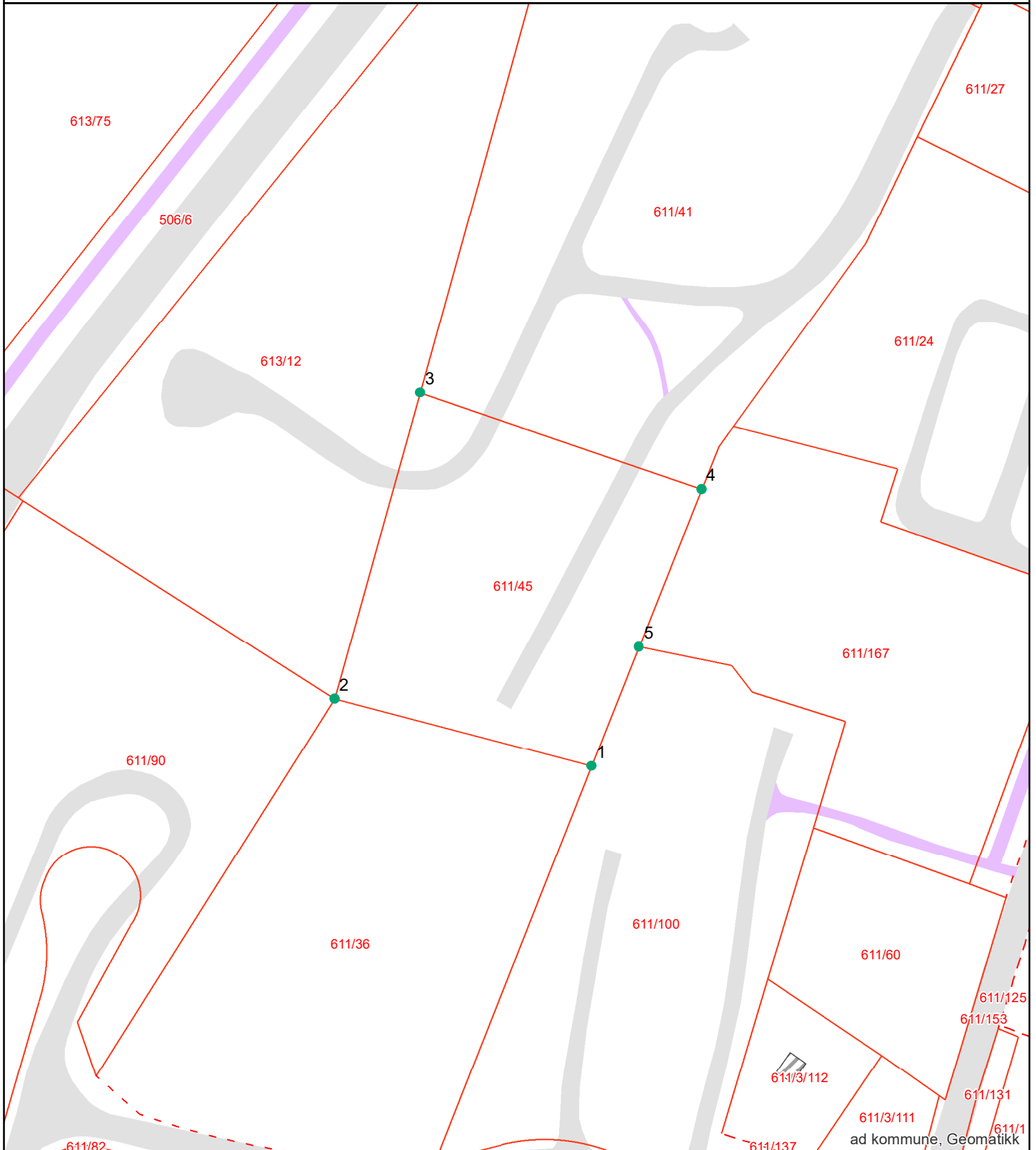
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 28.2.2025

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2966.3		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567886.88164	614496.21573	Ikke spesifisert	49.29	Kamjern		Terrengmålt	14	0
2	6567899.33993	614448.554957	Ikke spesifisert	58.86	Kamjern		Terrengmålt	14	0
3	6567955.98894	614464.417058	Ikke spesifisert	55.13	Kamjern		Terrengmålt	14	0
4	6567938.1335	614516.549212	Ikke spesifisert	31.38	Kamjern		Terrengmålt	14	0
5	6567908.96975	614504.990662	Ikke spesifisert	23.78	Ukjent		Terrengmålt	14	0

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR  
KJØLSTAD, BORGE KOMMUNE.**

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen utformes og plasseres etter kategorier og utnyttelsesgrader angitt på planen og innenfor byggegrenser og frisiktlinjer angitt langs trafikkområder.
2. Område for blokkbebyggelse - C.
  - a. Bebyggelsen skal ha leiligheter i 3 etasjer.
  - b. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.
  - c. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
3. Område for rekkehus - E.
  - a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
  - b. Garasjer og parkeringsanlegg bør utføres som fellesanlegg.
4. Område for frittliggende bebyggelse - A.
  - a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
  - b. Garasjer og parkeringsanlegg skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
5. Område for konsentrert bebyggelse - D.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer innenfor angitt utnyttelsesgrad.
6. Områder for offentlig bebyggelse - G og H.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer innenfor angitt utnyttelsesgrad.
7. Område for offentlig bebyggelse - I.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
8. Område for allmennyttig formål - F.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje.

9. Område for service- og forretningsdrift - K.

- a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b. Arealet kan utnyttes til bensin- og servicestasjon og rekvisitaforretning. Bolig tillates ikke innredet i området.
- c. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- d. Bedriften skal på egen grunn ha plass for parkering og av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

10. Fellesbestemmelse for område for offentlig bebyggelse - G, H og I område for allmennyttig formål F og område for service, forretning K.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

11. Friområdet - P.

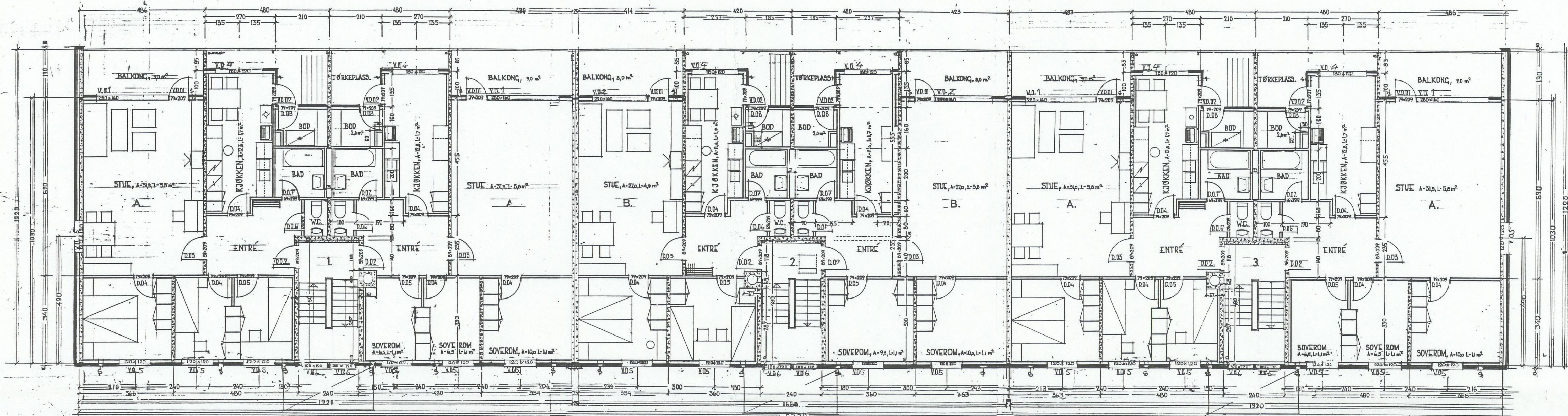
Tillates ingen bebyggelse.

12. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal være med ved byggemeldingen og godkjennes av bygningsrådet.

- a. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 100 cm inklusiv eventuell sokkel.
- b. Pergolaer, solskjermer og andre utbygg av permanent karakter skal godkjennes av bygningsrådet. Slike utbygg skal harmonere med bebyggelsen for øvrig.
- c. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikk sikker.

Stadfestet: 28.november 1980





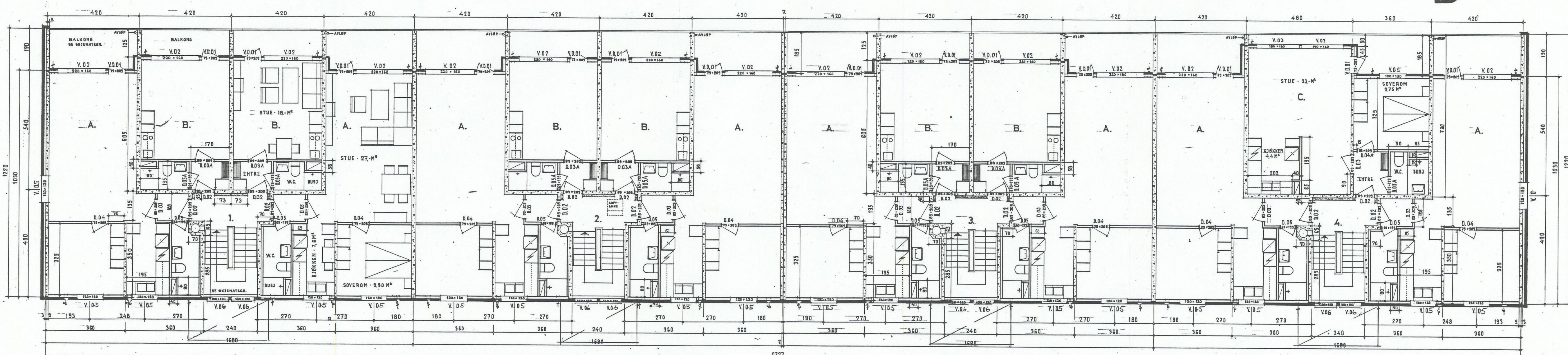
A

A-12 STK. LEILIGHETER · LEIAREAL · 87,5 M<sup>2</sup>  
12-6 · 75,5 M<sup>2</sup>

- YTTERVEGGER ETTER-TILLEGG ISOLERES
- INNGANG- OG GAVLFASADER KLES MED TREB
- BALKONGFASADER KLES MED PANEL

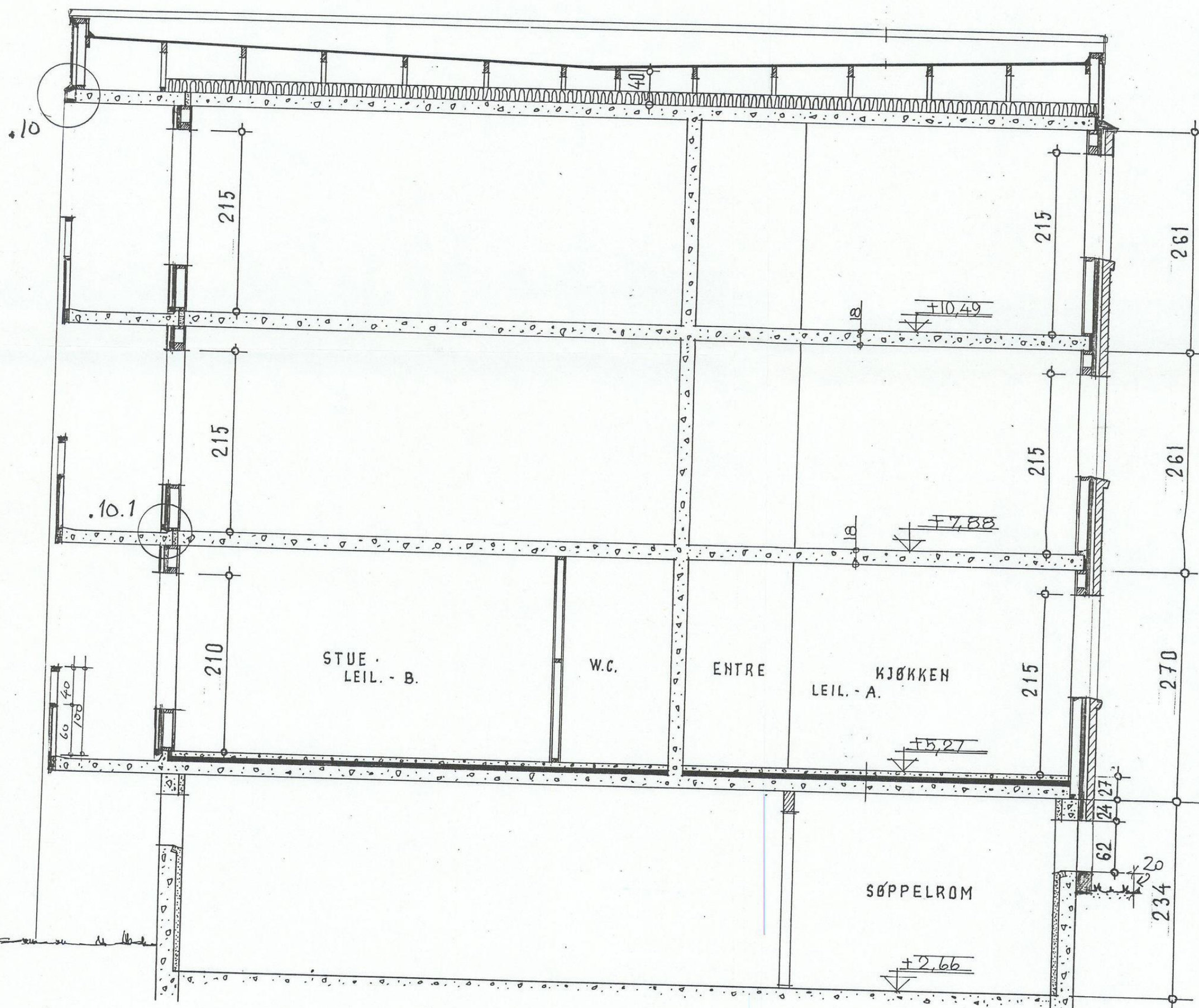
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ SEKSJONEN	
Ragnr.:	JVC
Kass. år:	2 8 NOV 1997
Arbeidsnr.:	Saksbeht
Arbeidsnr. S:	
Arbeidsnr. M:	MERNAD

B

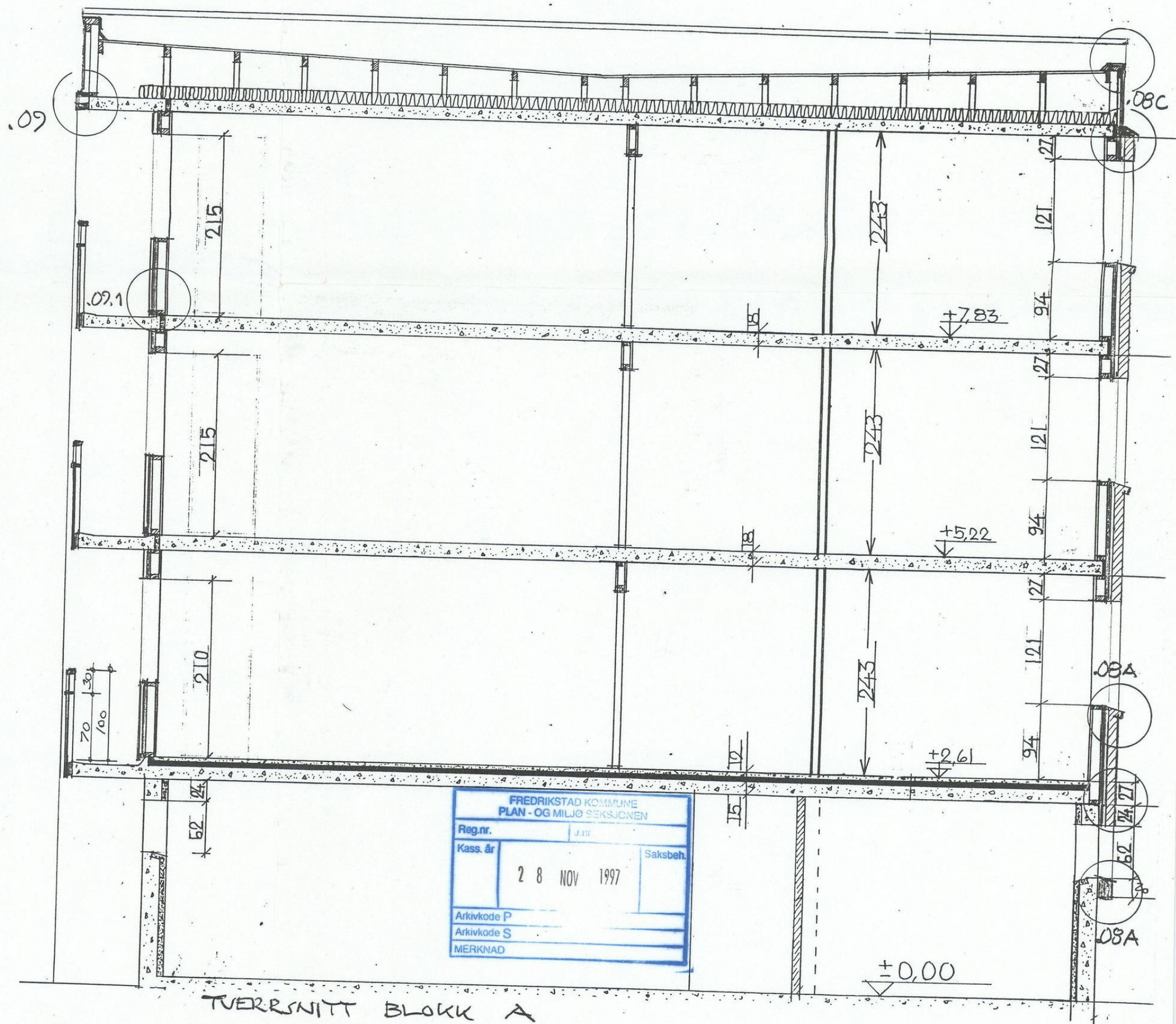
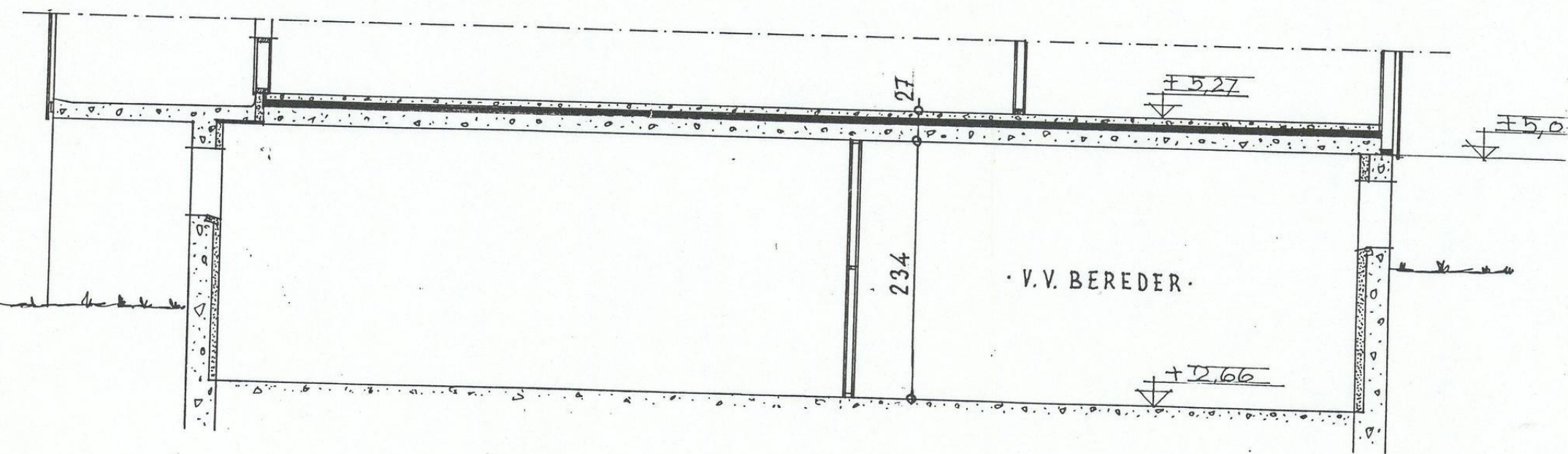


Prosjekt <b>KJØLSTAD BORETTLAG</b> <b>REHABILITERING</b> Tegning/målestokk <b>PLAN 1, 2, 3. ETASJE</b> <b>BLOKK A OG B</b>	Sivilarkitekt MNAI <b>TOR G. HOFGAARD</b> Kirkegaten 31 1632 Gamle Fredrikstad Tlf. 69 32 12 06 Mobil: 90 11 60 69 Fax: 69 32 31 27	Fasc Dato <b>01.10.1997</b> Tegning nr/rev <b>0397.03</b>
---	---	---

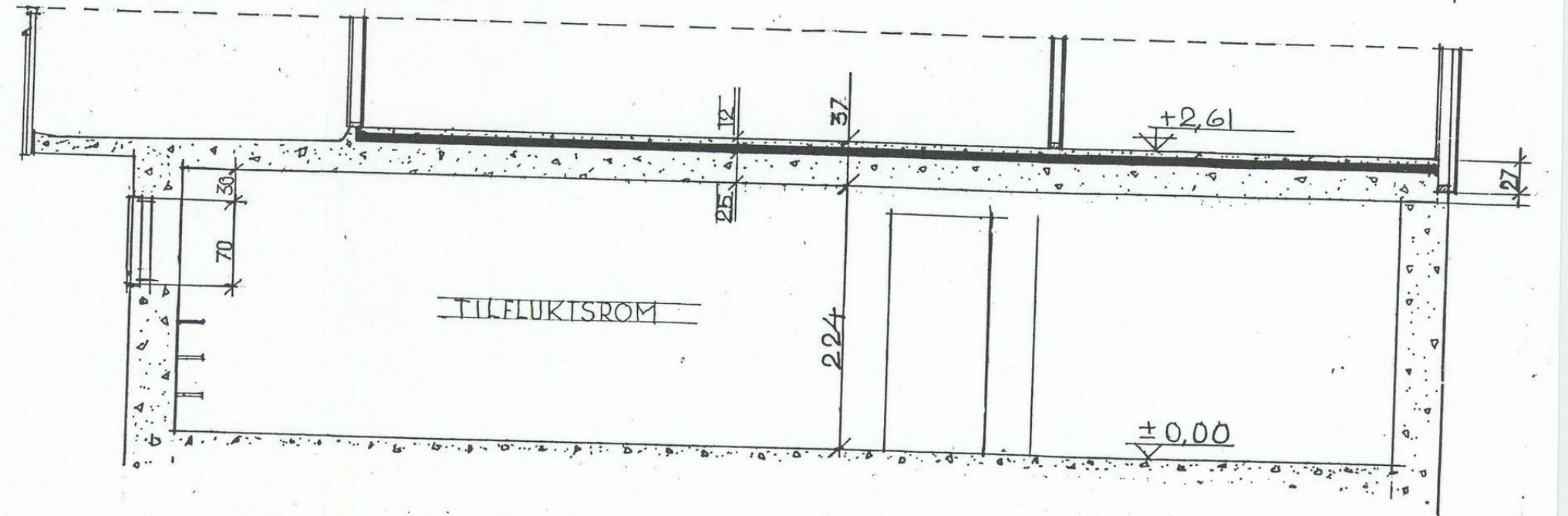




TVERRSNITT BLOKK B



TVERRSNITT BLOKK A



FREDRIKSTAD KOMMUNE		PLAN- OG MILJØ SEKSJONEN	
Regnr.	4.00	Saksbeh.	
Kass. år	2 8 NOV 1997		
Artikode P			
Artikode S			
MERKNAD			

AB

Prosjekt  
KJØLSTAD BORETTSLAG  
REHABILITERING

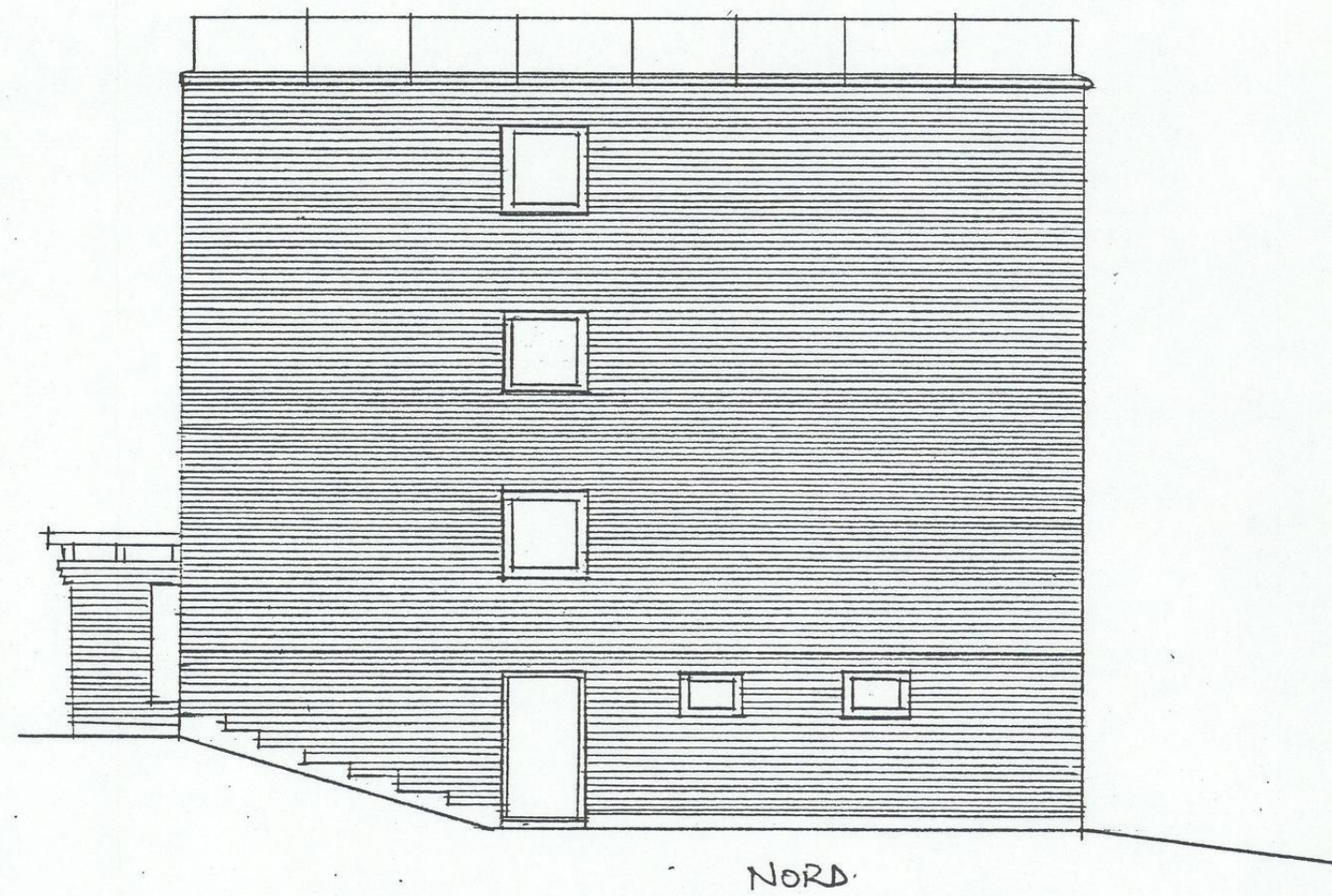
Tegning/målestokk  
SNITT BLOKK A OG B 1:100

Sivilarkitekt MNAL  
TOR G. HOFGAARD

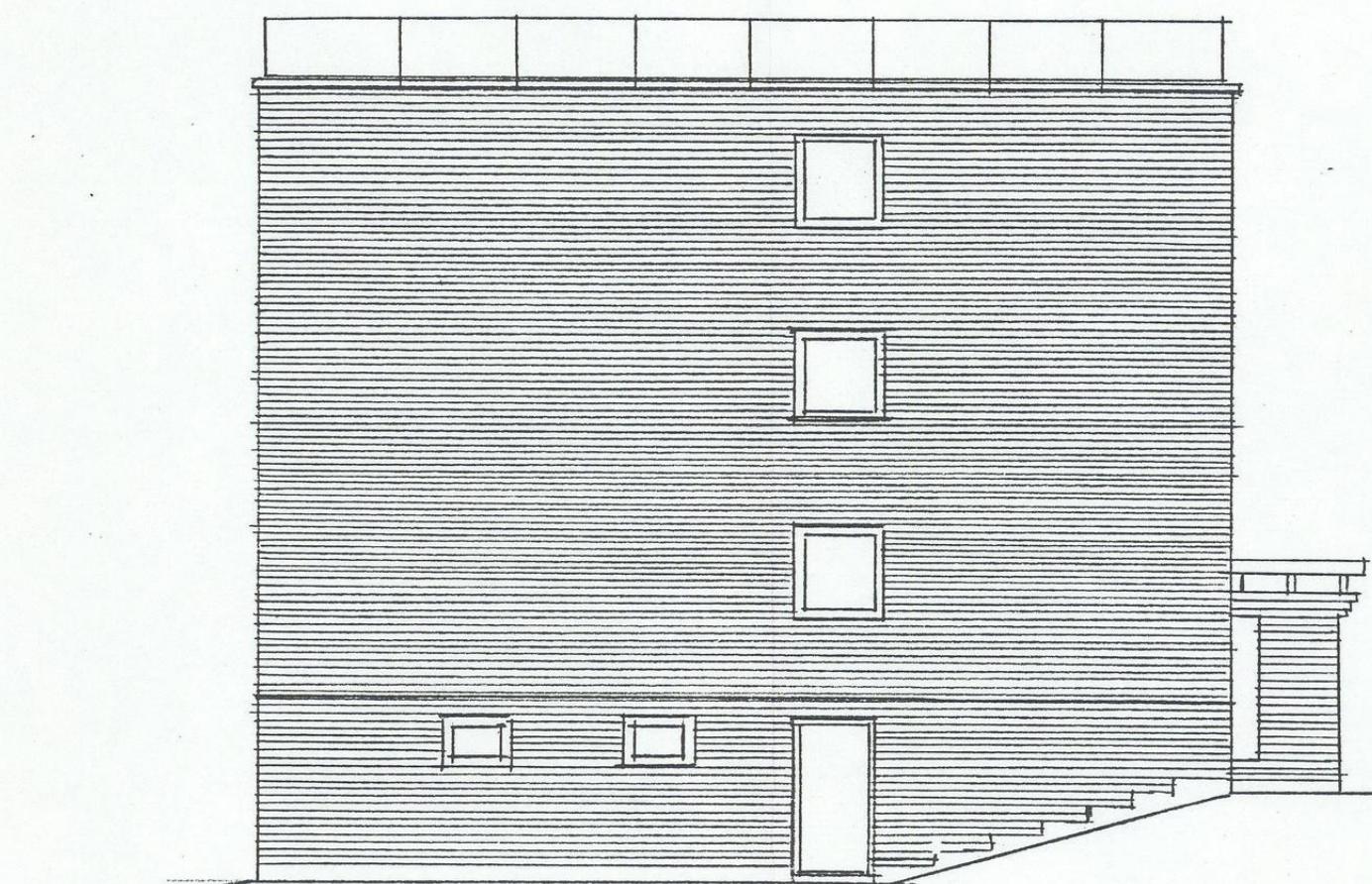
Kirkegaten 31  
1632 Gamle Fredrikstad  
Tlf 69 32 12 06  
Mobil: 90 11 60 69  
Faks: 69 32 36 39

Fase  
Dato 01.10.1997  
Tegning nr/rev 0397.04

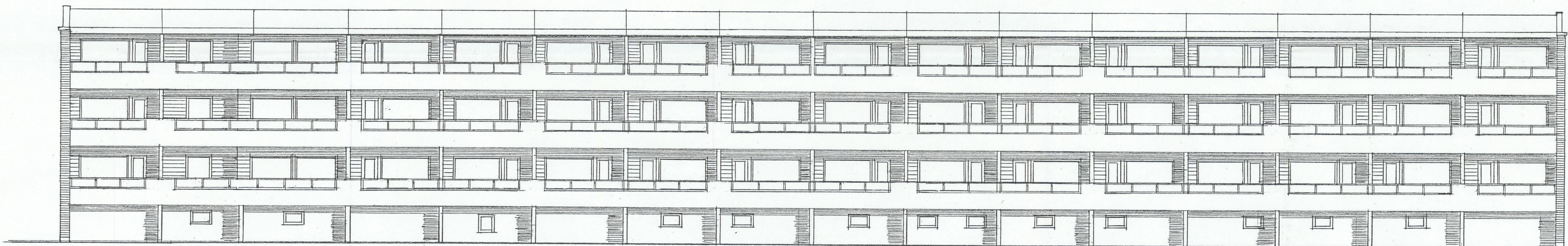




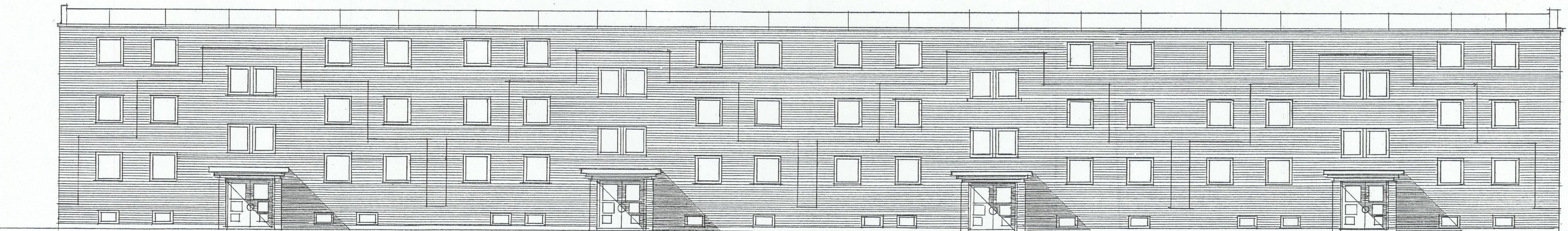
NORD



SYD



VEST



ØST

OVER DEKKINGEN  
FØLGENS UT

NYTT UT

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ SEKSJONEN		
Prosjekt	Jahr	Sted
Komm. nr.	28	NOV 1997
Arkitekt P		
Arkitekt S		
MISERNAD		

Prosjekt  
**KJØLSTAD BORETTSLAG  
REHABILITERING**

Tegning/målestokk  
**FASADER BLOKK B 1:100**

Sivilarkitekt MNAL  
**TOR G. HOFGAARD**

Kirkegaten 31  
1632 Gamle Fredrikstad  
Tlf 69 32 12 06  
Mobil: 90 11 60 69

Fase  
Dato  
01.10.1997  
Tegning nr/rev  
**0397.06**

**B**





Østfold Prosjekt AS

Postboks 124  
1601 FREDRIKSTAD

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b> 2009/18276-5-2190/2011-EIMH	<b>Klassering</b> 611/41	<b>Dato</b> 07.01.2011
------------------------	---	-----------------------------	---------------------------

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegertsaksnr.**  
28/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 05.01.11 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Alf Prøysensvei 6-8, Sønnvindveien 12**  
**Gnr. 611                      Bnr. 41**

### Arbeidets art: Utskifting av VVS anlegg og rehabilitering av våtrom

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

*Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift*

Lasse Henriksen  
regulerings- og byggesakssjef

Eirik Magnus Bay Hansen  
Avdelingsingeniør

#### Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00                      Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 24                      Bankkonto:

Ordre 8349125

3555/49

10.03.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.03.2025.

Boligselskap: 3555 Kjølstad Borettslag  
Organisasjonsnr: 947.823.663  
Andelseier: Ghandi Laham  
Leieobjektnr: 49  
Adresse: Alf Prøysens Vei 8c, 1658 TORP  
Andelsnummer: 49  
Borettsinnskudd: kr 33.500,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78962156.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Nødvendig rehabilitering av rekkehusene ønskes utført i slutten av 24/starten av 25, kostnad 1 500 000.
- Varmt vann inkluderer i felleskostnadene. Gjelder ikke rekkehusene.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Borettslaget disponerer 32 garasjer for utleie. Styret administrerer fordeling. Ved overtagelse av garasje påløper det gebyr etter gjeldende satser.
- Strøm til lading av el-bil på taket, via Elaway. Faktureres av leverandør.
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Medlemservice OBOS Østfold
- Merknad: Borettslaget har fellesvaskeri i Alf Prøysens Vei 8B med 2 vaskemaskiner. Det belastes kr.400,- pr måned for bruk av disse og styret administrerer dette. Gjelder fra 01.09.24

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* HUS601-1142096020	A	2.260.525,-	3 år 10 md.	12	Flyt	4,64%
* OBOS03-98208145088	A	14.703.456,-	21 år 10 md.	12	Flyt	5,85%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.



## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS601-1142096020	24.224,-	576,-
* OBOS03-98208145088	157.555,-	1.067,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 182.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

## Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen tlf.69 30 03 83 ev. pr. e-post: [camilla.charlotte.larsen@obos.no](mailto:camilla.charlotte.larsen@obos.no).

## 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:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ida Charlotte Graarud Alf Prøysens Vei 6 C, 1658 TORP, e-post: [idagraarud@hotmail.com](mailto:idagraarud@hotmail.com).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

## 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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som

betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### **Oversikt over gebyrer fra 01.01.25**

<b>Type gebyr</b>	<b>Beløp</b>	<b>Betales av:</b>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift





## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Kjølstad Borettslag

---

Møtedato: 23.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Kjølstad kirke

Til stede: 16 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Larsen.

Møtet ble åpnet av Camilla Larsen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Camilla Larsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Camilla Larsen foreslått. Som protokollvitne ble Linda Evensen og Cathrine Lunde foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til opptjent egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 84 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7 Sykkelbod

Saksframstilling: Se på mulighet til å kjøpe en sykkelbod/bur som kan låses og som står utendørs. Det er ønskelig å kjøpe inn en låsbar utendørs sykkelbod til borettslaget.

Forslag til vedtak: Søke miljøkonto i OBOS for å dekke kostnaden

**Vedtak:** Styret vil søke om midler fra miljøkonto i OBOS for å dekke kostnaden. Styret ser på egnet sted for å sette opp sykkelboden og vil holde beboerne orientert.

**15 stemmer for forslaget. Godkjent**

---

### 8 Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Ida Graarud foreslått.

**Vedtak: Godkjent ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Lene Cathrin Olsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Unni Arntzen foreslått.

**Vedtak: Godkjent ved akklamasjon**

C Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Ida Graarud

Varadelegert Alf Einar S. Skjelbred

**Vedtak: Godkjent**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

**Vedtak: Ingen som meldte seg**

---

Møtet ble hevet kl.: 19:05. Protokollen signeres av

Møteleder/ Fører av protokollen

Navn: Camilla Larsen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Linda Evensen /s/

Protokollvitne 2

Navn: Cathrine T. Lunde

**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

	Navn	Valgt for
Leder	Ida Charlotte Graarud	2024-2026
Styremedlem	Unni Arntzen	2024-2026
Styremedlem	Lene Cathrin Olsen	2024-2026
Styremedlem	Alf-Einar Slangeng Skjelbred	2023-2025

## **Vedtekter**

for Kjølstad Borettslag org nr 947 823 663  
vedtatt på ordinær generalforsamling den 21. mai 2013. Endret 15. mai 2020.

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Kjølstad borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmeidler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

## **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Når det gjelder hybler med hybelkjøkken påtar borettslaget seg utskiftingsansvaret for disse etter hvert som de ryker. Når alle boliger dette gjelder har fått skiftet opprinnelig kjøkken vil ansvaret bli overført til andelseier.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Vedr. utskifting av hybelkjøkken, jfr. Pkt. 5-1, 3 avsnitt.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(6) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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



## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# *Kjølstad borettslag*



# HUSORDENSREGLER FOR KJØLSTAD BORETTSLAG

## 1. Formål og omfang

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Balkongene skal heller ikke brukes på en slik måte at det sjenerer/forstyrrer naboene.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- lørdager klokken 1000-1800.
- på søndager og helligdager skal det unngås.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for at:

- boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifte på ventilasjonsanlegget. Ventiler i stue og soverom bør også holdes åpne.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- risting og banking av tøy/tepper/dyner fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme. Det skal heller ikke henges tepper/sengetøy på balkongrekkverk eller ut av vinduene.
- balkongen ikke skal benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Forts....

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, le vegger. Parabolantenne og varmepumpe er ikke tillatt i borettslaget, men rekkehuset kan søke styret om tillatelse til å sette opp varmepumpe.

#### **4. Fellesarealer**

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

Søppelcontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor containerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppgangene. (vogner, sko, etc).

I fellesrom må det ikke settes overflødige ting (kasserte møbler, kasser, etc) eller ting som ved lukt eller på annen måte kan skade matvarer som oppbevares i kjellerboder.

Brannfarlige gjenstander skal heller ikke lagres i kjelleren.

Kjellerdører skal være låst av hensyn til ting som oppbevares der.

Lek eller opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Foreldre må påse at ting ikke ligger igjen i trapper eller ganger etter barn. Selv en liten ting i en trapp kan medføre til alvorlige ulykker. Likeledes bør foreldre påse at ting ikke ligger igjen ute.

Ytterdørene skal alltid være låst med unntak av 8 B på hverdager fra 08.00 - 21.00 pga. vaskekjelleren.

#### **5. Kjøring og parkering**

Borettslaget har bestemte områder for parkering av motorkjøretøy, benytt disse. De som eventuelt er tildelt garasje, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Besøkende skal parkere på garasje taket (henviser til skilt for besøkende)

Handikap plassene for parkering må ikke benyttes av andre enn handikappede.

#### **6. El-bil ladere**

Borettslaget har montert el-bil ladere på parkeringsplassen til disposisjon for andelseierne.

Andelseiere som disponerer plass i fellesgarasjen kan montere el-bil lader for egen regning ved behov.

Ladere til el-biler som monteres i fellesgarasje tilfaller borettslaget ved flytting eller når man ikke lenger disponerer garasje plass

## **7. Dyrehold**

Etter skriftlig søknad kan det innvilges tillatelse til hundehold i borettslagets leiligheter mot at flg betingelser oppfylles:

- søknaden må fremmes før innflytting eller før hund anskaffes.
- hunden skal helst luftes utenfor borettslagets eiendom. Ekskrementer fra hunden fjernes av eieren
- hunden skal føres i bånd av en VOKSEN person og dem må aldri være ute alene.
- hunden skal aldri være hjemme alene med mindre den er vant til det og i så måte at den ikke sjenerer naboene
- hunden må ikke krafse på dører eller vegger
- hunden skal være slik dressert at eieren til enhver tid har full kontroll over hunden
- hundeeiere bes vise hensyn til små barn og andre innen området som kan bli skremt av hunden

Blir ikke bestemmelsene overholdt må hundeholdet opphøre, eller oppsigelse av leieforholdet vil skje.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er tillatt med innekatter i borettslaget.

## **8. Andre bestemmelser**

Borettslaverne plikter å sørge for at håndverkere og lignende får tilgang til leiligheten for reparasjoner og tilsyn til fellesanlegg.

Borettslaverne må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.

Ved grilling på balkongene er det kun tillatt å bruke elektrisk grill/gass grill.

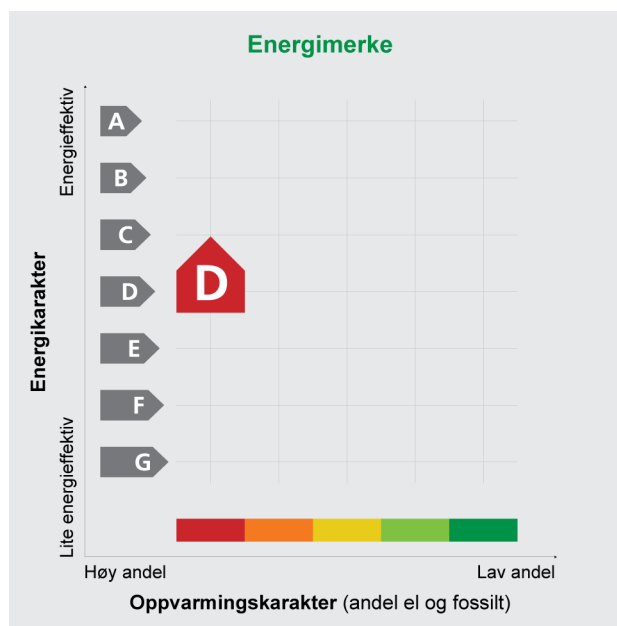
## **9. Brudd på ordensreglene**

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

Sist endret på generalforsamling 2022

# ENERGIATTEST

Adresse	Alf Prøysensvei 8c
Postnr	1658
Sted	Torp
Andels-/leilighetsnr.	49 / 49
Gnr.	611
Bnr.	41
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2015-605394
Dato	12.10.2015



Eier	Christopher
Innmeldt av	Christopher Billington

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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](http://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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1975
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	23
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Mekanisk avtrekk
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. 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](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Alf Prøysensvei 8c

Postnr/Sted: 1658 Torp

Leilighetsnummer: 49

Bolignr:

Dato: 12.10.2015 13:09:55

Energimerkenummer: A2015-605394

Ansvarlig for energiattesten: Christopher

Energimerking er utført av: Christopher Billington

Gnr: 611

Bnr: 41

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



# Nabolagsprofil

Alf Prøysens vei 8C - Nabolaget Kjølberg/Kjølstad - vurdert av 45 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kjølstad Linje 2, 7, 101	7 min 0.5 km
Sellebakk fergeleie Linje 804	26 min 1.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 6.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 7.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

## Skoler

Torp skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	22 min 1.7 km
Kjølberg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	27 min 2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	13 min 0.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 6.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

«Bra sted å bo, meget sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Kvalitet på skolene

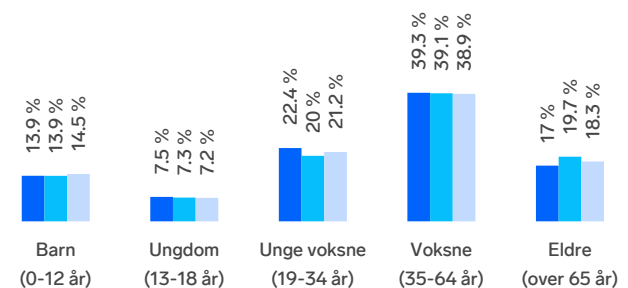
Bra 67/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjølberg/Kjølstad	1 492	709
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Gråtass barnehage AS Avd Torp (1-5 år) 102 barn	18 min 1.3 km
Gråtass barnehage Fagen (1-5 år) 46 barn	20 min 1.5 km

## Dagligvare


Coop Extra Torp PostNord	16 min 1.2 km
Kiwi Sellebakk	24 min

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Gateparkering**  
Lett 84/100

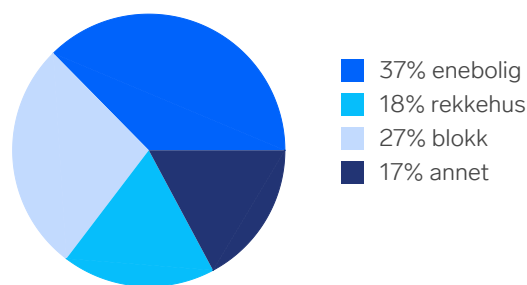
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 80/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 78/100

## Sport

-  Torp idrettsplass  
Fotball 13 min   
1 km
-  Borge ungdomsskole  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 14 min   
1 km
-  SKY Fitness Torp 16 min 
-  Expressgym Sellebakk 24 min 

## Boligmasse







«Buss hvert 10 minutt til Fredrikstad og Sarpsborg, mange matbutikker, 2 kjøpesentere i gangavstand + butikker, men likevel lite støy fra biltrafikk o.l.»

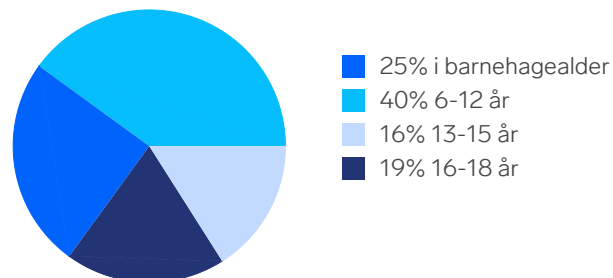
Sitat fra en lokalkjent



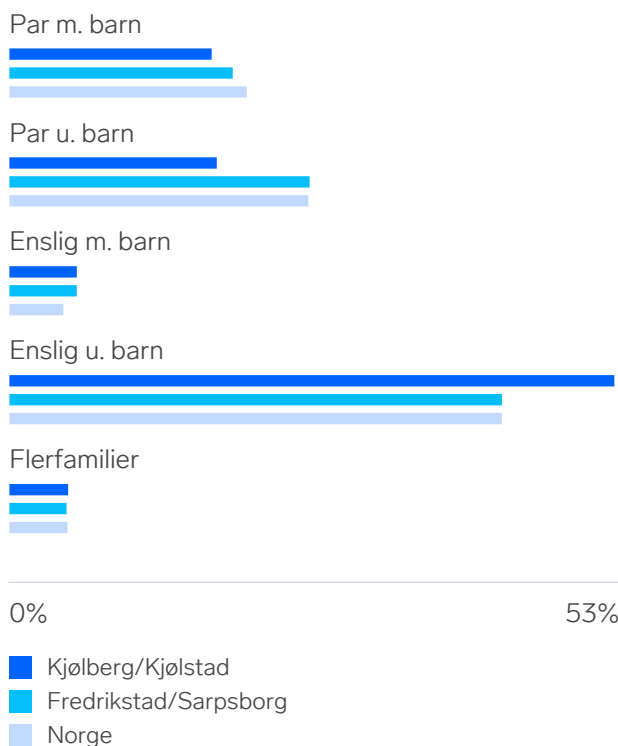
## Varer/Tjenester

-  Østsidens Storsenter 5 min 
-  Vitusapotek Selbak 25 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



0% 53%

- Kjøberg/Kjølstad
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

