

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Speiderveien 6  
1605 FREDRIKSTAD  
Gnr./Bnr.: 208/794  
Andelsnr. : 3  
Fredrikstad kommune

## Areal

Andelsleilighet  
Bruksareal: 100 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 100 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 18.04.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Lesteberg

Mobil: 45268303

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	18.04.2024
Referansenummer	15055459
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0125
Hjemmelshaver/selger	Sjur A Dalheim Pedersen/Brit Tangen
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Lesteberg
Tilstede på befaringen	Brit Tangen og Sjur A Dalheim Pedersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	23.04.2024 12:08

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Speiderveien 6
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	208/794
Andelsnr.	3
Borettslag / Sameie	Speiderfjellet Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 3053 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1998		

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Speiderfjellet Borettslag beliggende på Damyr i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 18 andeler med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, diverse beplantning og sittegrupper.

Boligbygg over fire etasjer. Støpt plate. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong, med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein og liggende kledning. Takkonstruksjon utført i saltaksform utvendig tekket med betongtakstein. Profilert entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør i skyvedørsform med karm av aluminium og to-lags glass fra byggår. Vinduer med karm av tre og to-lags glass fra byggår. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Leilighet beliggende i byggets u.etasje.

Adkomst via felles trapperom med heis, oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til vest-vendt terrasse på 17 m<sup>2</sup>.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med luft-luft varmepumpe.

Leiligheten disponerer bod samt oppstillingsplass i felles parkeringskjeller, merket med nr 03. Etablert elbillader

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



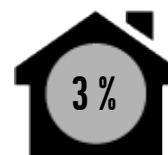
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U.etasje	97	3		100	17
	Entré, bad, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning	Bod			Terrasse
SUM	97	3		100	17
<b>Total bruksareal: 100 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 94 m<sup>2</sup> P-ROM og 3 m<sup>2</sup> S-ROM(innvendig bod).




# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggår med nytt servantskap og høyskap i 2021. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i glatt malt flate. Innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med glassdører med ett-greps dusjarmatur. Armatur på vegg for eventuelt badekar. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner


	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,9 %, temperatur 19,3 grader C og duggpunkt 3,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	<b>TG 2</b> Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.

## Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2021. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter og belysning over benkeplate. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Nedfelt induksjonstopp. Montert komfyrvakt. Integrert ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Frittstående kjøleskap med fryser. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Vegger utført i malt strietapet. Himlingsflate utført i glatt malt flate.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	<b>TG 2</b> Vannrør	TG2 gjelder: Vannrørene er ikke plagget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.  Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, anbefales etablert.
	Overflater gulv	Se punkt overflate gulv under øvrige rom.



## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg. Vegger utført i malt strietapet. Himlingsflater utført i glatte malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og garderobeskap på soverom 1. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv

TG2 gjelder parkett:  
Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Etasjeskiller - U.etasje

Støpt gulv mot grunn.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 6 mm. Dette er vurdert og funnet i orden.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av rør-i-rør system. Fordelerstammer for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i bod. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekk på bad styres via ventilator på kjøkken. Luft-luft varmepumpe fra 2024 plassert i stue.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Fordelerskap for rør-i-rør-systemet plassert i vegg i bod har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Avrenningsmulighet bør etableres.

 **TGIU** Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca: 2,4 meter.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringssskap med automatsikringer er plassert i entré.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Det er ikke gjennomført vedlikehold på deler av det elektriske anlegget fra før 1999, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## Brann

---

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Brannskiller

Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

## Dører og vinduer

---

Profilert entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Terrassedør i skyvedørsform med karmen av aluminium og to-lags glass fra byggår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til delvis overbygget vest-vendt terrasse på 17 m<sup>2</sup>. Bærende konstruksjoner av armert betong belagt med fliser. Rekkverk av metall, fasadeplater og glass. Montert elektrisk markise.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

### Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 17.04.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap ]

ABB Installasjon  
 Avd. Fredrikstad  
 Stabbarveien 4  
 1609 Fredrikstad  
 Tlf. 69 33 93 93  
 Fax 69 33 93 99

Sentral:  
 Hovedkabel:  
 Anlegg:

Kurs nr.	Kursfortegnelse. U-02 U-03	Sikringer i ampere.	Ledning i mm.
1	HOVEDRYTTER		
2	FORBEHOLDNING FOR BAD		
3	KOJLRYK	20	2x2,5
4	OPPVAASKMASKIN	16	2x2,5
5	VARME KOKKEN + STIKK SPISEROM	15	2x1,5
6	LYS VARMEROM	15	2x1,5
7	LYS VARMEROM	15	2x1,5
8	VASKEMASKIN	16	2x2,5
9	LYS VARMEROM	15	2x1,5
10	LYS & STIKK KOKKEN + STIKK TYP.	16-0	2x2,5
11	STIKK TYP.	16-0	2x2,5
12	STIKK i HØYKUB STOVEN	16-0	2x2,5
13	STIKK i HØYKUB ALKOL	16-0	2x2,5

4.5 + Ventilator 2 GANG

Beskrivelse - [Kursfortegnelse ]



Kommentar - [Sluk bad]



Kommentar - [Sluk under dusjkabinett, bad]



Beskrivelse - [Sikringskap i bod i forbindelse med oppstillingsplass ]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192240125		
Adresse	Speiderveien 6				
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD		
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?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3	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?	Gjensidige	Polise/avtalenr	78962737		
Selger 1 Fornavn	Brit	Etternavn	Tangen		
Selger 2 Fornavn	Sjur	Etternavn	A Dalheim Pedersen		

## 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 soppkader?

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/fornyet?

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 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:

Koblet til oppvaskmaskin på eksisterende anlegg som fra før av var opplegg for oppvaskmaskin

#### 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 Kommentaar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentaar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
 Nei  Ja Kommentaar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentaar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja Kommentaar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Kommentaar Terrassene i første etasje var utette
12. 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 Murerfirma Roar Kristoffersen  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2022/2023 Terrassene ble totalrenovert for ca 3 millioner
13. 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 14.  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Enøk  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt elopplegg til kjøkken i 2021
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Kommentaar Regner med det
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja Kommentaar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
 Nei  Ja Kommentaar I felles garasje
16. 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, tømmerarbeid etc.)?  
 Nei  Ja Kommentaar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.  
 Nei  Ja
- 17.1 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 Kommentaar
18. 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 Kommentaar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentaar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar To radonbrønner montert i 2023

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar Noen vinduer i tredje etasje skal byttes

**28. 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

**29. 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 egenerklæringsskjema. 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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Stavlund AS  
v/Morten Enok Stene  
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD  
E-post: Morten.stene@stavlund.no

7748856

3605/3 17.04.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.04.2024.

Boligselskap: 3605 Speiderfjellet Borettslag  
Organisasjonsnr: 977.248.558  
Andelseier: Sjur Anton Dalheim Pedersen Brit Tangen  
Leieobjektnr: 3  
Adresse: Speiderveien 6, 1605 FREDRIKSTAD  
Andelsnummer: 3  
Borettsinnskudd: kr 660.000,–  
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. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### 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 78962737.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- 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 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.
- Parkering : Parkering i kjeller. Borettslaget har også parkeringsplasser utomhus som de leier.
- Brl har IN ordning. Innbet 01.01 og 01.07
- Ansvarlig for nøkkel: Kontakt OBOS Østfold
- Nytt porttelefonlegg og ladeanlegg for elbil er installert i 2020

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-114388325	A	1.245.893,-	5 år 9 md.	2		Flyt	4,49%
* OBOS01-98208059947	A	2.861.771,-	18 år 7 md.	12		Flyt	6,05%

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.362,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.024,-	8.934,-	31.592,-	179.612,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS601-114388325	0,-	0,-
* OBOS01-98208059947	177.877,-	1.331,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 178.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

### 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 Joachim Wisbech tlf.69 30 03 41 ev. pr. e-post: [joachim.wisbech@obos.no](mailto:joachim.wisbech@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/Anne Kirsti Pedersen Speiderveien 6, 1605 FREDRIKSTAD, e-post: [pannekirsti@gmail.com](mailto:pannekirsti@gmail.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.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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.

Hilsen OBOS

## **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 avklarer 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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 avklarer 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 md. 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,-

### **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 annonseres 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.

- 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).

### 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. 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.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**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 borettslag 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3605

Speiderfjellet Borettslag

# Velkommen til årsmøte i Speiderfjellet Borettslag

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

## Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Speiderhuset.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Speiderfjellet Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Joachim Wisbech fra OBOS er foreslått

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitner velges på møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3605 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 27 000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder Anne-Kirsti Pedersen, styremedlemmene Britt Tangen og Johan Fauske er ikke på valg

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Erik Hansen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Louise Eng Hansen
- Roald F Pettersen

## **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling mars 2024\_000089.pdf

---

Sak 8

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann-Kirsti Pedersen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Britt Tangen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne-Kirsti Pedersen	Speiderveien 6
Styremedlem	Johan Fauske	Speiderveien 6
Styremedlem	Leif Erik Hansen	Speiderveien 6
Styremedlem	Brit Tangen	Speiderveien 6
Varamedlem	Anne Louise Eng Hansen	Speiderveien 6
Varamedlem	Roald F Pettersen	Speiderveien 6

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne-Kirsti Pedersen Speiderveien 6

Varadelegert

Brit Tangen Speiderveien 6

### Valgkomiteen

Kitti Buskop

Speiderveien 6

Per Billy Hansen

Speiderveien 1

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post: [speiderfjellet@styrerrommet.no](mailto:speiderfjellet@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Speiderfjellet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Speiderfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977248558, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 794

Borettslaget 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.

Speiderfjellet Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid i 2023**

Det ble avholdt 10 styremøter.

Vi startet med musejakt hos Ovenstad. Intet problem – musa er borte!

Grøntarealet på vestsiden av huset ble noe oppgradert og trær klippet. Garasjen ble feiet av Gårdsservice.

2 radonsanneringsanlegg er klargjort - ett fra Radiomannen AS og ett fra Diamantboring AS.

Det ble inngått ny avtale med Telenor – hastigheten på nettet er bedret.

Johan Fauske og Sjur Pedersen merket opp parkeringsplassene våre. Parkeringskapasiteten for gjester er blitt utvidet med 3 plasser etter at Speiderhuset ryddet på sin tomt. Takk til Speiderhuset – og takk til Fauske/Pedersen for oppmerkingen. Nytt *Parkering forbudt*-skilt er satt opp.

Samarbeide med Diamantboring AS er etablert for å se videre på radonproblematikken. Firmaet vil også se på betongssøylene i garasjen, da det er på tide å få disse reparert.

Det er skiftet til større og kraftigere lys i heisen og inngått ny avtale med Schindler AS, slik at heisvedlikeholdet ble adskillig rimeligere.

I gangen utenfor heisen har Leif Erik Hansen skiftet ut et stort område med fliser, da de gamle bulet opp og sprakk. Tusen takk, Leif Erik!

Fullstendig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan er - på vår oppfordring og for vår regning - utarbeidet av OBOS Prosjekt. Det viser stort etterslep når det gjelder vedlikehold. Vi har nok å ta tak i – og vi er godt i gang. Den største utfordringen er økonomien.

14.12.23 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling. 7 kvm var ønsket kjøpt av Tangen/Pedersen i underetasjen. Kjøpet ble godkjent under forutsetning av at korrekt ytterdør ble installert og at alle kostnader ble dekket av kjøper.

Det har vært nødvendig å øke fellesutgiftene flere ganger. Kommunale avgifter, strøm og stadige renteøkninger har utfordret oss kraftig.

**Sosiale** har vi også vært:

Anne-Louise Eng Hansen **guidet oss i Gamlebyen** - kjempeartig og lærerikt – og det hele ble avsluttet med kaffe og vafler på Magenta. Tusen takk til Anne-Louise.

**Boccia** ble spilt en gang pr. uke utover høsten. Vi har jo egen bane 😊 God oppslutning og stort engasjement. Vi tar det opp igjen våren 2024.

**Grøtfest** på Speiderhuset 14.12.23 straks det ekstraordinære årsmøtet var avsluttet. Grøt og quiz og hygge - og fantastisk oppslutning.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

### **Vesentlig avvik**

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lån og rente på lån.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**

Det er budsjettet med 10 % i økning av de kommunale avgiftene, men igjen økning i eiendomsskatten.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Speiderfjellet Borettslag.

### **Lån**

Speiderfjellet Borettslag har lån i

OBOS banken og Husbanken<sup>5</sup>, se note: 16

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er budsjettet med en økning på 5% grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Speiderfjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Speiderfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 27. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

**SPEIDERFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 977 248 558, KUNDENR. 3605**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>187 065</b>	<b>363 999</b>	<b>187 065</b>	<b>564 076</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		263 761	-2 516 847	334 951	215 768
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-39 233	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	400 000	2 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-286 162	-220 759	-292 000	-282 000
Innsk. øremerk. bankkto		-587	-96	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>377 012</b>	<b>-176 935</b>	<b>42 951</b>	<b>-66 232</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>564 076</b>	<b>187 065</b>	<b>230 016</b>	<b>497 844</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		763 792	1 087 674		
Kortsiktig gjeld		-199 715	-900 609		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>564 076</b>	<b>187 065</b>		

**SPEIDERFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 977 248 558, KUNDENR. 3605**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		238 392	222 431	224 568	242 400
Innkrevde felleskostnader	2	1 175 928	1 084 848	1 166 432	1 224 600
Andre inntekter	3	56 504	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 470 824</b>	<b>1 307 279</b>	<b>1 391 000</b>	<b>1 467 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 807	-3 807	-3 807	-3 807
Styrehonorar	5	-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 500	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 335	-62 705	-65 840	-69 255
Konsulenthonorar	7	-49 206	-330	-20 000	-2 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-5 090	-3 600
Drift og vedlikehold	8	-159 567	-2 993 199	-130 500	-160 600
Forsikringer		-132 327	-129 042	-141 946	-145 559
Kommunale avgifter	9	-297 284	-260 621	-284 883	-312 971
Energi/fyring		-64 924	-101 595	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 948	-100 222	-105 233	-115 445
Andre driftskostnader	10	-116 655	-114 520	-99 150	-119 110
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 035 278</b>	<b>-3 801 141</b>	<b>-957 949</b>	<b>-1 035 347</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>435 546</b>	<b>-2 493 862</b>	<b>433 051</b>	<b>431 653</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>435 546</b>	<b>-2 493 862</b>	<b>433 051</b>	<b>431 653</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 438	15 287	0	14 000
Finanskostnader	12	-192 223	-38 272	-98 100	-229 885
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-171 785</b>	<b>-22 985</b>	<b>-98 100</b>	<b>-215 885</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>263 761</b>	<b>-2 516 847</b>	<b>334 951</b>	<b>215 768</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-2 516 847		
Til annen egenkapital		263 761	0		

**SPEIDERFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 977 248 558, KUNDENR. 3605**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	25 916 643	25 916 643
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	14	39 233	39 233
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 483 576</b>	<b>27 475 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		55 520	52 811
Driftskonto OBOS-banken		593 639	922 984
Driftskonto OBOS-banken II		9 999	9 999
Sparekonto OBOS-banken		104 634	101 880
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>763 792</b>	<b>1 087 674</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 247 367</b>	<b>28 562 943</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	8 325 811	8 062 050
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 327 611</b>	<b>8 063 850</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 199 824	4 085 986
Borettsinnskudd	17	15 493 200	15 493 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	27 017	19 297
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 720 041</b>	<b>19 598 483</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		56 849	787 586
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		39 469	12 243
Påløpte avdrag		102 885	100 506
Annen kortsiktig gjeld	19	512	274
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>199 715</b>	<b>900 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 247 367</b>	<b>28 562 943</b>

Pantstillelse	20	30 243 200	30 243 200
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.03.2024  
Styret i Speiderfjellet Borettslag

Anne-Kirsti Pedersen/s/

Leif Erik Hansen/s/ Brit Tangen/s/

Johan Fauske/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 175 928
Kapitalkostnader på IN-lån	238 077
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	315
Overført til kapitalkostnader	-238 392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 175 928</b>



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fliser	56 504
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>56 504</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 807</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 27 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-47 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 206</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 677
Drift/vedlikehold elektro	-15 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 221
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 859
Kostnader dugnader	-536
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-159 567</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-140 416
Kommunale avgifter	-156 868
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-297 284</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-8 808
Vaktmestertjenester	-79 413
Andre fremmede tjenester	-18 479
Trykksaker	-780
Andre kontorkostnader	-1 487
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-3 622
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-116 655</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 126
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 341
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 592
Andre renteinntekter	379
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 438</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-44 839
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 384
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-192 223</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1999	25 810 000
Snøfangere 2007	11 168
Varmepumpe 2010	95 475
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>25 916 643</b>

Tomten ble kjøpt i 1999. Tomtepris fratrukket Bygninger i 2015, satt på Tomt.

Gnr.208/bnr.794

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Radonbrønner	
Tilgang 2022	39 233
	39 233
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>39 233</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 870 213
Egenkapital fra IN tidligere	6 036 524
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-4 580 926
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>8 325 811</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-2 600 000	
Økning i år	-400 000	
Nedbetalt tidligere	17 751	
Nedbetalt i år	92 609	
		-2 889 640

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1999	-11 470 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 929 739	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	193 553	
Nedbetalt tidligere, IN	6 036 524	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 310 184
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-4 199 824</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1999	-15 493 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 493 200</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 017
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 017</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-512
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-512</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 493 200
Pantelån	4 199 824
Påløpte avdrag	102 885
Beregnete IN-forpliktelser	1 455 598
<b>TOTALT</b>	<b>21 251 507</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 916 643
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>27 416 643</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962737. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Maling av fasader	
-------------	-------------------	--

**3605 Speiderfjellet Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Anne-Kirsti Pedersen

Adresse Speideveien 6  
E-postadresse, pannekirsti@gmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Johan Fauske

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, jofauske@online.no

Navn: Brit Tangen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, brittangen47@gmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Leif Erik Hansen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, leriha@online.no

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Anne Louise Eng Hansen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, franeng@hotmail.no

2. Navn: Roald F Pettersen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, mala49@live.no

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Anne-Kirsti Pedersen

Adresse Speiderveien 6

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Brit Tangen .....

Adresse Speiderveien 6

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

Dato 17.03.2024

I valgkomiteen for Speiderfjellet Borettslag

.....  
Kitti Buskop

*Kitti Buskop*

.....  
Per Billy Hansen.....

*Per Billy Hansen*

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3605 Selskapsnavn: Speiderfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR

### GENERALFORSAMLING I SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Torsdag 14. desember 2023, kl. 1700 på Speiderhuset.

Til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Fastsettelse av antall stemmeberettigede
4. Spørsmål om Generalforsamlingen er lovlig innkalt
5. Valg av andelseier til underskrift av protokoll
6. Salg av 7 kvm av gang i underetasjen
7. Fullmakt til styret

#### Sak 1.

Brit Tangen og Sjur A. Pedersen har søkt styret om å få kjøpe ca. 7 kvm av gangen i underetasjen. Det gjelder arealet utenfor inngangen til deres leilighet. Dette arealet blir kun benyttet av beboere i deres leilighet.

Arealet er taksert til kr 100.500,- av autorisert takstmann Håvard Hansen. Fagfolk i OBOS har regnet ut månedlige merkostnader til felleskostnadene pr. 31.10.23 til kr 370,- (justeres etter økte felleskostnader fra 1.11.23 og 1.1.24). Kjøpere bærer absolutt alle kostnader og sørger for at byggeforskrifter og pålegg fra myndigheter etterkommes.

#### Sak 2.

Flere større rehabiliteringsarbeider: - utskifting av vinduer i 3. etasje og reparasjoner av søyler i garasjen - kan ha en kostnadsramme som hver for seg overskrider 5% av årlige felleskostnader og derved også overstiger det beløpet styret kan disponere over uten en generalforsamling. Vi ber om denne generalforsamlingens samtykke til å gi styret fullmakt til å iverksette rehabiliteringene.

***Dersom du ikke har anledning til å møte på ekstraordinær generalforsamling, er det fint om fullmakt gis til annen beboer.***

Fredrikstad, 28.november 2023

**Spiderfjellet Borettslag - Styret**

# Protokoll ekstraordinær generalforsamling 14. desember 2023

## Speiderfjellet BL

### Til behandling:

1. Valg av møteleder:

Valgt: Anne Kirsti Pedersen.

2. Valg av referent:

Valgt: Johan Fauske

3. Fastsettelse av antall stemmeberettigede:

Antall: 15 enheter representert.

4. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt:

Beslutning: Lovlig innkalt.

5. Valg av andelshaver til å signere protokoll.

Valgt: Kjell Andresen.

6. Salg av 7 kvm, av gang i underetasjen til Brit Tangen og Sjur Pedersen.

Vedtatt: Vedtatt slik beskrevet i sak 1. Ingen innsigelser anført.

7. Fullmakt til styret om disponering av årlige felleskostnader utover gjeldende 5 %.

Vedtatt: Sak 2 vedtatt. Gjelder skråvinduer i 3.etg og betongsøyler i garasjen.

Kjell Andresen.

Johan Fauske.

Protokollvitne

Referent

# SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

## HUSORDENSREGLER

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og heller ikke slik at gårdens omdømme nedsettes.
2. Radio og fjernsyn, eventuelt eget musikkinstrument holdes på et vanlig lydnivå.
3. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboere i bygningen og etter godkjenning av styret.
4. I de tilfeller man ønsker å holde selskap, sørger man for å holde dette innenfor grensene av alminnelig toleranse.
5. Rakettoppskyting fra balkongen er ikke tillatt.
6. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppgangene ( sykler, sko og lignende )
7. Avfall og søppel skal pakkes inn. Aviser, blader og tomemballasje bunes sammen. I søppelboden må det ikke settes overflødige ting ( kasserte møbler, kasser m.v. ) eller ting som gir lukt.
8. Alle må være særdeles forsiktig med ting som kan forårsake brann ( varm aske, sigaretter og lignende ) og ikke kaste slikt søppel før det er absolutt trygt.
9. Borettslavere plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjon og for tilsyn av fellesanlegg.
10. Borettslavere må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.
11. Til hver leilighet hører det en fast biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Lyset skal være slukket når ingen oppholder sig i anlegget.
12. Fremleie av leiligheter eller enkelte rom er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra borettslagets styre. Borettslavere som har fått slik tillatelse, er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader.
13. Alle utgangsdører skal alltid være låst. Lyset ved inngang og trappehus bør være på etter mørkets frembrudd, men avslått nattetid.
- 
14. Boder i garasjeanlegget har felles strøm. De som har fryser eller kjøleskap i boden må betale for strøm til ” felleskasse ”.
15. Styret har fullmakt til å gi tillatelse til å holde hund eller katt. Hunden skal aldri være hjemme alene med mindre den er vant til det. og oppfører sig slik at den ikke sjenerer naboene. Søknad må fremmes før innflytting eller før hund eller katt anskaffes.

-----

**VI SOM BOR I BORETTSLAG ER AVHENGIG AV HVERANDRE FOR Å KUNNE BO I ET GODT MILJØ, DERFOR ER DET TIL VÅRT FELLES BESTE AT VI RETTER OSS ETTER FELLES, RIMELIGE REGLER.**

## Speiderfjellet Borettslag.

### Generelle retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedtatt av Styret i møte 19.11.2019

<i>Varmepumpens utedel skal være lydsvak.</i>
<i>Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold.</i>
<i>Installasjonsfirma og installatør skal være f-gass-sertifisert.</i>
<i>Det skal være gjennomført befaring hjemme hos beboer som grunnlag for tilbud.</i>
<i>Varmepumpen skal være riktig dimensjonert i forhold til boenhetens areal.</i>
<i>Varmepumpens utedel skal monteres på egen, vestvendt terrasse/veranda.</i>
<i>Utedel skal være usynlig/lite synlig fra omgivelsene (Bryggerivn./gang- og sykkelvei Dammyr)</i>
<i>Varmepumpens utedel skal helst monteres på murvegg for redusert vibrasjon.</i>
<i>Varmepumpens deler skal ikke monteres på trevegg som deles med naboer.</i>
<i>Utedel skal monteres i god avstand fra nabos soveromsvindu.</i>
<i>Utedel skal plasseres så det ikke oppstår problemer med kondensvann. Skal evt. ledes bort.</i>
<i>Eventuelle avløpsrør skal være frostsikret med selvregulerende varmekabel.</i>
<i>Alle rør/slanger på yttervegg skal legges i rørkanaler.</i>
<i>Det skal tegnes serviceavtale som sikrer ettersyn/vedlikehold med ca. 2 års intervall.</i>
<i>Beboer påtar seg alt ansvar for alle vedlikeholdskostnader.</i>
<i>Hvis pumpen fjernes har beboer ansvar for å utbedre evt. inngrep på bygningen.</i>
<i>Ved salg av boenheten skal selger gjøre kjøper kjent med avtalen om varmepumpen.</i>

Standard skjema for søknad om installasjon av varmepumpe er også vedtatt.

Alle søknader om installasjon av varmepumpe skal behandles av Styret.

Styreformann gis fullmakt til å signere avtale om installasjon etter Styrets godkjenning.

Standard søknadskjema er vedlagt.

**Til Speiderfjellet Borettslag v/Styret**  
**Søknad om installasjon av varmepumpe**

Undertegnede søker herved om tillatelse til installasjon av luft-til-luft varmepumpe i min/vår leilighet i Speiderfjellet Borettslag.

Varmepumpen vil være av fabrikat/type \_\_\_\_\_

og vil bli levert og installert av firmaet \_\_\_\_\_

Utedelen av varmepumpen vil bli plassert (beskriv) \_\_\_\_\_

Maksimalt støynivå fra utedel er oppgitt av leverandør til \_\_\_\_\_ dB(A).

Installasjonen vil tilfredsstillende borettslagets Generelle retningslinjer for installasjon av varmepumper som bekreftet ved avmerking av kravene i nedenstående tabell (hvis usikker, kfr. leverandør/montør):

Forhold vedrørende installasjonen	OK
<i>Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold.</i>	
<i>Installasjonsfirma og installatør skal være f-gass-sertifisert.</i>	
<i>Det skal være gjennomført befarings hjemme hos beboer som grunnlag for tilbud.</i>	
<i>Varmepumpen skal være riktig dimensjonert i forhold til boenhetens areal.</i>	
<i>Varmepumpens utedel skal monteres på egen, vestvendt terrasse/veranda.</i>	
<i>Utedel skal være usynlig/lite synlig fra omgivelsene (Bryggerivn/gang- og sykkelvei Dammyr)</i>	
<i>Varmepumpens utedel skal helst monteres på murvegg for redusert vibrasjon.</i>	
<i>Varmepumpens deler skal ikke monteres på trevegg som deles med naboer.</i>	
<i>Utedel skal monteres i god avstand fra nabos soveromsvindu.</i>	
<i>Utedel skal plasseres så det ikke oppstår problemer med kondensvann. Skal evt. ledes bort.</i>	
<i>Eventuelle avløpsrør skal være frostsikret med selvregulerende varmekabel.</i>	
<i>Alle rør/slanger på yttervegg skal legges i rørkanaler.</i>	
<i>Det skal tegnes serviceavtale som sikrer ettersyn/vedlikehold med ca. 2 års intervall.</i>	
<i>Beboer påtar seg alt ansvar for alle vedlikeholdskostnader.</i>	
<i>Hvis pumpen fjernes har beboer ansvar for å utbedre evt. inngrep på bygningen.</i>	
<i>Ved salg av boenheten skal selger gjøre kjøper kjent med avtalen om varmepumpen.</i>	
<b>NB! Tilleggsopplysninger er gitt i Vedlegg</b> (kryss av hvis Vedlegg til søknaden finnes)	

Jeg håper informasjonen er tilstrekkelig, og ber om Styrets godkjenning av installasjon så snart som mulig.

Med hilsen

-----  
(Søker)                      (Leilighet nr.)                      (Dato)

**Godkjennelse av søknad**

Informasjonen om planlagt installasjon av varmepumpe vurderes som tilfredsstillende, og omsøkt installasjon godkjennes med dette av Styret i Speiderfjellet Borettslag.

Etter fullmakt

-----  
(Styreleder)                      (Dato)

**Søknad og godkjennelse utgjør til sammen avtalen om installasjon av varmepumpe.**

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Speiderfjellet Borettslag

---

Møtedato: 7. juni .2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Speiderhuset

Til stede: 14 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Joachim Wisbech.

Møtet ble åpnet av \_\_\_\_\_.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Wisbech 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 Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitne ble

Liv Eldal 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 2022

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 27 000,-.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Ikke på valg: Leif Erik Hansen

A Som styreleder for 2 år, ble Anne Kirsti Pedersen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Brit Tangen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble John Fauske foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Roald Fiane Pettersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ann Louise Eng Hansen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

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

Delegert Anne Kirsti Pedersen

Varadelegert Brit Tangen

**Vedtak: Godkjent**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Kitty Buskop og Per Billy Hansen foreslått

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 18:25. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: C. N Joachim Wisbech/s/

Fører av protokollen

Navn: C. N Joachim Wisbech/s/

Protokollvitne

Navn: Liv Eldal/s/

# Vedtekter

Speiderfjellet Borettslag org nr 977 248 558

tilknyttet  
Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 30. mars 2005.  
Endret på generalforsamling 17.06.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Fredrikstad Kommune og har forretningskontor i Fredrikstad Kommune.

Borettslaget er tilknyttet Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100.-

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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



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.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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.*

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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.

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

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

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.

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

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

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

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.

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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.

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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.

## INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR

### GENERALFORSAMLING I SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Torsdag 14. desember 2023, kl. 1700 på Speiderhuset.

Til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Fastsettelse av antall stemmeberettigede
4. Spørsmål om Generalforsamlingen er lovlig innkalt
5. Valg av andelseier til underskrift av protokoll
6. Salg av 7 kvm av gang i underetasjen
7. Fullmakt til styret

#### Sak 1.

Brit Tangen og Sjur A. Pedersen har søkt styret om å få kjøpe ca. 7 kvm av gangen i underetasjen. Det gjelder arealet utenfor inngangen til deres leilighet. Dette arealet blir kun benyttet av beboere i deres leilighet.

Arealet er taksert til kr 100.500,- av autorisert takstmann Håvard Hansen. Fagfolk i OBOS har regnet ut månedlige merkostnader til felleskostnadene pr. 31.10.23 til kr 370,- (justeres etter økte felleskostnader fra 1.11.23 og 1.1.24). Kjøpere bærer absolutt alle kostnader og sørger for at byggeforskrifter og pålegg fra myndigheter etterkommes.

#### Sak 2.

Flere større rehabiliteringsarbeider: - utskifting av vinduer i 3. etasje og reparasjoner av søyler i garasjen - kan ha en kostnadsramme som hver for seg overskrider 5% av årlige felleskostnader og derved også overstiger det beløpet styret kan disponere over uten en generalforsamling. Vi ber om denne generalforsamlingens samtykke til å gi styret fullmakt til å iverksette rehabiliteringene.

***Dersom du ikke har anledning til å møte på ekstraordinær generalforsamling, er det fint om fullmakt gis til annen beboer.***

Fredrikstad, 28.november 2023

**Spiderfjellet Borettslag - Styret**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3605

Speiderfjellet Borettslag



# Velkommen til årsmøte i Speiderfjellet Borettslag

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

## Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 18:00, Speiderhuset.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Speiderfjellet Borettslag**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Joachim Wisbech fra OBOS er foreslått

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Protokollvitner velges på møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3605 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 27 000,-

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder Anne-Kirsti Pedersen, styremedlemmene Britt Tangen og Johan Fauske er ikke på valg

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leif Erik Hansen

### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann Louise Eng Hansen
- Roald F Pettersen

## Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling mars 2024\_000089.pdf

---

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann-Kirsti Pedersen

### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Britt Tangen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne-Kirsti Pedersen	Speiderveien 6
Styremedlem	Johan Fauske	Speiderveien 6
Styremedlem	Leif Erik Hansen	Speiderveien 6
Styremedlem	Brit Tangen	Speiderveien 6
Varamedlem	Anne Louise Eng Hansen	Speiderveien 6
Varamedlem	Roald F Pettersen	Speiderveien 6

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne-Kirsti Pedersen Speiderveien 6

Varadelegert

Brit Tangen Speiderveien 6

### Valgkomiteen

Kitti Buskop Speiderveien 6  
Per Billy Hansen Speiderveien 1

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post: [speiderfjellet@styrerrommet.no](mailto:speiderfjellet@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Speiderfjellet Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Speiderfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977248558, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 794

Borettslaget 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.

Speiderfjellet Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid i 2023**

Det ble avholdt 10 styremøter.

Vi startet med musejakt hos Ovenstad. Intet problem – musa er borte!

Grøntarealet på vestsiden av huset ble noe oppgradert og trær klippet. Garasjen ble feiet av Gårdsservice.

2 radonsanneringsanlegg er klargjort - ett fra Radiomannen AS og ett fra Diamantboring AS.

Det ble inngått ny avtale med Telenor – hastigheten på nettet er bedret.

Johan Fauske og Sjur Pedersen merket opp parkeringsplassene våre. Parkeringskapasiteten for gjester er blitt utvidet med 3 plasser etter at Speiderhuset ryddet på sin tomt. Takk til Speiderhuset – og takk til Fauske/Pedersen for oppmerkingen. Nytt *Parkering forbudt*-skilt er satt opp.

Samarbeide med Diamantboring AS er etablert for å se videre på radonproblematikken. Firmaet vil også se på betongssøylene i garasjen, da det er på tide å få disse reparert.

Det er skiftet til større og kraftigere lys i heisen og inngått ny avtale med Schindler AS, slik at heisvedlikeholdet ble adskillig rimeligere.

I gangen utenfor heisen har Leif Erik Hansen skiftet ut et stort område med fliser, da de gamle bulet opp og sprakk. Tusen takk, Leif Erik!

Fullstendig tilstandsrapport og vedlikeholdsplan er - på vår oppfordring og for vår regning - utarbeidet av OBOS Prosjekt. Det viser stort etterslep når det gjelder vedlikehold. Vi har nok å ta tak i – og vi er godt i gang. Den største utfordringen er økonomien.

14.12.23 ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling. 7 kvm var ønsket kjøpt av Tangen/Pedersen i underetasjen. Kjøpet ble godkjent under forutsetning av at korrekt ytterdør ble installert og at alle kostnader ble dekket av kjøper.

Det har vært nødvendig å øke fellesutgiftene flere ganger. Kommunale avgifter, strøm og stadige renteøkninger har utfordret oss kraftig.

**Sosiale** har vi også vært:

Anne-Louise Eng Hansen **guidet oss i Gamlebyen** - kjempeartig og lærerikt – og det hele ble avsluttet med kaffe og vafler på Magenta. Tusen takk til Anne-Louise.

**Boccia** ble spilt en gang pr. uke utover høsten. Vi har jo egen bane 😊 God oppslutning og stort engasjement. Vi tar det opp igjen våren 2024.

**Grøtfest** på Speiderhuset 14.12.23 straks det ekstraordinære årsmøtet var avsluttet. Grøt og quiz og hygge - og fantastisk oppslutning.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

### **Vesentlig avvik**

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt lån og rente på lån.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### **Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**

Det er budsjettet med 10 % i økning av de kommunale avgiftene, men igjen økning i eiendomsskatten.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Speiderfjellet Borettslag.

### **Lån**

Speiderfjellet Borettslag har lån i

OBOS banken og Husbanken<sup>5</sup>, se note: 16

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er budsjettet med en økning på 5% grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





Til generalforsamlingen i Speiderfjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Speiderfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 27. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

**SPEIDERFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 977 248 558, KUNDENR. 3605**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>187 065</b>	<b>363 999</b>	<b>187 065</b>	<b>564 076</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		263 761	-2 516 847	334 951	215 768
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-39 233	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	400 000	2 600 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-286 162	-220 759	-292 000	-282 000
Innsk. øremerk. bankkto		-587	-96	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>377 012</b>	<b>-176 935</b>	<b>42 951</b>	<b>-66 232</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>564 076</b>	<b>187 065</b>	<b>230 016</b>	<b>497 844</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		763 792	1 087 674		
Kortsiktig gjeld		-199 715	-900 609		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>564 076</b>	<b>187 065</b>		

**SPEIDERFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 977 248 558, KUNDENR. 3605**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		238 392	222 431	224 568	242 400
Innkrevde felleskostnader	2	1 175 928	1 084 848	1 166 432	1 224 600
Andre inntekter	3	56 504	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 470 824</b>	<b>1 307 279</b>	<b>1 391 000</b>	<b>1 467 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 807	-3 807	-3 807	-3 807
Styrehonorar	5	-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 500	-4 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 335	-62 705	-65 840	-69 255
Konsulenthonorar	7	-49 206	-330	-20 000	-2 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-5 090	-3 600
Drift og vedlikehold	8	-159 567	-2 993 199	-130 500	-160 600
Forsikringer		-132 327	-129 042	-141 946	-145 559
Kommunale avgifter	9	-297 284	-260 621	-284 883	-312 971
Energi/fyring		-64 924	-101 595	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 948	-100 222	-105 233	-115 445
Andre driftskostnader	10	-116 655	-114 520	-99 150	-119 110
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 035 278</b>	<b>-3 801 141</b>	<b>-957 949</b>	<b>-1 035 347</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>435 546</b>	<b>-2 493 862</b>	<b>433 051</b>	<b>431 653</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>435 546</b>	<b>-2 493 862</b>	<b>433 051</b>	<b>431 653</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 438	15 287	0	14 000
Finanskostnader	12	-192 223	-38 272	-98 100	-229 885
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-171 785</b>	<b>-22 985</b>	<b>-98 100</b>	<b>-215 885</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>263 761</b>	<b>-2 516 847</b>	<b>334 951</b>	<b>215 768</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-2 516 847		
Til annen egenkapital		263 761	0		

**SPEIDERFJELLET BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 977 248 558, KUNDENR. 3605**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	25 916 643	25 916 643
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	14	39 233	39 233
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 483 576</b>	<b>27 475 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		55 520	52 811
Driftskonto OBOS-banken		593 639	922 984
Driftskonto OBOS-banken II		9 999	9 999
Sparekonto OBOS-banken		104 634	101 880
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>763 792</b>	<b>1 087 674</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 247 367</b>	<b>28 562 943</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	8 325 811	8 062 050
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 327 611</b>	<b>8 063 850</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 199 824	4 085 986
Borettsinnskudd	17	15 493 200	15 493 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	27 017	19 297
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 720 041</b>	<b>19 598 483</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		56 849	787 586
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		39 469	12 243
Påløpte avdrag		102 885	100 506
Annen kortsiktig gjeld	19	512	274
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>199 715</b>	<b>900 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 247 367</b>	<b>28 562 943</b>

Pantstillelse	20	30 243 200	30 243 200
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.03.2024  
Styret i Speiderfjellet Borettslag

Anne-Kirsti Pedersen/s/

Leif Erik Hansen/s/ Brit Tangen/s/

Johan Fauske/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 175 928
Kapitalkostnader på IN-lån	238 077
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	315
Overført til kapitalkostnader	-238 392
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 175 928</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fliser	56 504
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>56 504</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 807</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 27 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-47 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-49 206</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 677
Drift/vedlikehold elektro	-15 968
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 306
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 221
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 859
Kostnader dugnader	-536
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-159 567</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-140 416
Kommunale avgifter	-156 868
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-297 284</b>



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-8 808
Vaktmestertjenester	-79 413
Andre fremmede tjenester	-18 479
Trykksaker	-780
Andre kontorkostnader	-1 487
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-3 622
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-116 655</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 126
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 341
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 592
Andre renteinntekter	379
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>20 438</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-44 839
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 384
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-192 223</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1999	25 810 000
Snøfangere 2007	11 168
Varmepumpe 2010	95 475
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>25 916 643</b>

Tomten ble kjøpt i 1999. Tomtepris fratrukket Bygninger i 2015, satt på Tomt.

Gnr.208/bnr.794

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Radonbrønner	
Tilgang 2022	39 233
	39 233
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>39 233</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 870 213
Egenkapital fra IN tidligere	6 036 524
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-4 580 926
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>8 325 811</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-2 600 000	
Økning i år	-400 000	
Nedbetalt tidligere	17 751	
Nedbetalt i år	92 609	
		-2 889 640

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1999	-11 470 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 929 739	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	193 553	
Nedbetalt tidligere, IN	6 036 524	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 310 184
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-4 199 824</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1999	-15 493 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 493 200</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 017
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 017</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-512
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-512</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 493 200
Pantelån	4 199 824
Påløpte avdrag	102 885
Beregnete IN-forpliktelser	1 455 598
<b>TOTALT</b>	<b>21 251 507</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 916 643
Tomt	1 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>27 416 643</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962737. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Maling av fasader	
-------------	-------------------	--

**3605 Speiderfjellet Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Anne-Kirsti Pedersen

Adresse Speideveien 6  
E-postadresse, pannekirsti@gmail.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Johan Fauske

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, jofauske@online.no

Navn: Brit Tangen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, brittangen47@gmail.com

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Leif Erik Hansen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, leriha@online.no

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Anne Louise Eng Hansen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, franeng@hotmail.no

2. Navn: Roald F Pettersen

Adresse Speiderveien 6  
E-postadresse, mala49@live.no

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Anne-Kirsti Pedersen

Adresse Speiderveien 6

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Brit Tangen .....

Adresse Speiderveien 6

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

Navn:.....

Adresse.....  
E-postadresse.....

Dato 17.03.2024

I valgkomiteen for Speiderfjellet Borettslag

.....  
Kitti Buskop

*Kitti Buskop*

.....  
Per Billy Hansen.....

*Per Billy Hansen*

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 3605 Selskapsnavn: Speiderfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Speiderfjellet Borettslag

---

Møtedato: 7. juni .2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Speiderhuset

Til stede: 14 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Joachim Wisbech.

Møtet ble åpnet av \_\_\_\_\_.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Wisbech 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 Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitne ble

Liv Eldal 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 2022

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 27 000,-.

**Vedtak: Godkjent**



---

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Ikke på valg: Leif Erik Hansen

A Som styreleder for 2 år, ble Anne Kirsti Pedersen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Brit Tangen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble John Fauske foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Roald Fiane Pettersen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Ann Louise Eng Hansen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

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

Delegert Anne Kirsti Pedersen

Varadelegert Brit Tangen

**Vedtak: Godkjent**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Kitty Buskop og Per Billy Hansen foreslått

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 18:25. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: C. N Joachim Wisbech/s/

Fører av protokollen

Navn: C. N Joachim Wisbech/s/

Protokollvitne

Navn: Liv Eldal/s/

# Protokoll ekstraordinær generalforsamling 14. desember 2023

## Speiderfjellet BL

### Til behandling:

1. Valg av møteleder:

Valgt: Anne Kirsti Pedersen.

2. Valg av referent:

Valgt: Johan Fauske

3. Fastsettelse av antall stemmeberettigede:

Antall: 15 enheter representert.

4. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt:

Beslutning: Lovlig innkalt.

5. Valg av andelshaver til å signere protokoll.

Valgt: Kjell Andresen.

6. Salg av 7 kvm, av gang i underetasjen til Brit Tangen og Sjur Pedersen.

Vedtatt: Vedtatt slik beskrevet i sak 1. Ingen innsigelser anført.

7. Fullmakt til styret om disponering av årlige felleskostnader utover gjeldende 5 %.

Vedtatt: Sak 2 vedtatt. Gjelder skråvinduer i 3.etg og betongsøyler i garasjen.

Kjell Andresen.

Johan Fauske.

Protokollvitne

Referent

# Vedtekter

Speiderfjellet Borettslag org nr 977 248 558

tilknyttet  
Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 30. mars 2005.  
Endret på generalforsamling 17.06.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Fredrikstad Kommune og har forretningskontor i Fredrikstad Kommune.

Borettslaget er tilknyttet Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100.-

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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.*

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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.

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

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

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.

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

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

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

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.

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

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

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.

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**



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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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.

# SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

## HUSORDENSREGLER

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og heller ikke slik at gårdens omdømme nedsettes.
2. Radio og fjernsyn, eventuelt eget musikkinstrument holdes på et vanlig lydnivå.
3. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboere i bygningen og etter godkjenning av styret.
4. I de tilfeller man ønsker å holde selskap, sørger man for å holde dette innenfor grensene av alminnelig toleranse.
5. Rakettoppskyting fra balkongen er ikke tillatt.
6. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppgangene ( sykler, sko og lignende )
7. Avfall og søppel skal pakkes inn. Aviser, blader og tomemballasje bunes sammen. I søppelboden må det ikke settes overflødige ting ( kasserte møbler, kasser m.v. ) eller ting som gir lukt.
8. Alle må være særdeles forsiktig med ting som kan forårsake brann ( varm aske, sigaretter og lignende ) og ikke kaste slikt søppel før det er absolutt trygt.
9. Borettslavere plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjon og for tilsyn av fellesanlegg.
10. Borettslavere må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.
11. Til hver leilighet hører det en fast biloppstillingsplass i garasjeanlegget. Lyset skal være slukket når ingen oppholder sig i anlegget.
12. Fremleie av leiligheter eller enkelte rom er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra borettslagets styre. Borettslavere som har fått slik tillatelse, er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader.
13. Alle utgangsdører skal alltid være låst. Lyset ved inngang og trappehus bør være på etter mørkets frembrudd, men avslått nattetid.
- 
14. Boder i garasjeanlegget har felles strøm. De som har fryser eller kjøleskap i boden må betale for strøm til ” felleskasse ”.
15. Styret har fullmakt til å gi tillatelse til å holde hund eller katt. Hunden skal aldri være hjemme alene med mindre den er vant til det. og oppfører sig slik at den ikke sjenerer naboene. Søknad må fremmes før innflytting eller før hund eller katt anskaffes.

-----

**VI SOM BOR I BORETTSLAG ER AVHENGIG AV HVERANDRE FOR Å KUNNE BO I ET GODT MILJØ, DERFOR ER DET TIL VÅRT FELLES BESTE AT VI RETTER OSS ETTER FELLES, RIMELIGE REGLER.**

## Speiderfjellet Borettslag.

### Generelle retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedtatt av Styret i møte 19.11.2019

<i>Varmepumpens utedel skal være lydsvak.</i>
<i>Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold.</i>
<i>Installasjonsfirma og installatør skal være f-gass-sertifisert.</i>
<i>Det skal være gjennomført befaring hjemme hos beboer som grunnlag for tilbud.</i>
<i>Varmepumpen skal være riktig dimensjonert i forhold til boenhetens areal.</i>
<i>Varmepumpens utedel skal monteres på egen, vestvendt terrasse/veranda.</i>
<i>Utedel skal være usynlig/lite synlig fra omgivelsene (Bryggerivn./gang- og sykkelvei Dammyr)</i>
<i>Varmepumpens utedel skal helst monteres på murvegg for redusert vibrasjon.</i>
<i>Varmepumpens deler skal ikke monteres på trevegg som deles med naboer.</i>
<i>Utedel skal monteres i god avstand fra nabos soveromsvindu.</i>
<i>Utedel skal plasseres så det ikke oppstår problemer med kondensvann. Skal evt. ledes bort.</i>
<i>Eventuelle avløpsrør skal være frostsikret med selvregulerende varmekabel.</i>
<i>Alle rør/slanger på yttervegg skal legges i rørkanaler.</i>
<i>Det skal tegnes serviceavtale som sikrer ettersyn/vedlikehold med ca. 2 års intervall.</i>
<i>Beboer påtar seg alt ansvar for alle vedlikeholdskostnader.</i>
<i>Hvis pumpen fjernes har beboer ansvar for å utbedre evt. inngrep på bygningen.</i>
<i>Ved salg av boenheten skal selger gjøre kjøper kjent med avtalen om varmepumpen.</i>

Standard skjema for søknad om installasjon av varmepumpe er også vedtatt.

Alle søknader om installasjon av varmepumpe skal behandles av Styret.

Styreformann gis fullmakt til å signere avtale om installasjon etter Styrets godkjenning.

Standard søknadskjema er vedlagt.







# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 16.4.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565430.63762	611160.94986	Ikke spesifisert	51.62	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6565433.61655	611109.43946	Ikke spesifisert	10	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6565443.23656	611106.724846	Ikke spesifisert	57.13	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6565444.85442	611163.801646	Ikke spesifisert	14.5	Ukjent		Totalstasjon	14	0





# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 16.4.2024

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565475.00185	611133.001744	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. april 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 794 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Speiderveien 6, 1605 FREDRIKSTAD

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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.



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 794	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Speiderveien 6 ▼		
Areal:	m <sup>2</sup> *	Se vedlagte målebrev (Gjelder hele eiendommen)	
Antall boenheter:	18		

### **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 uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 421 Speiderfjellet vest	<b>Formål:</b> 113 - Blokkbebyggelse	<b>Godkjent/vedtatt:</b> mars 12, 1998
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest421_130.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.

### **Usikre grenser.**

Eiendommen tilfredsstillers ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.



## Megleropplysninger

## WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	794	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Speiderveien 6					

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.  
Kopi av rapporter og opplysninger om pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato:07.12.2000
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiet/kontrollert, dato:28.10.2020



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

3605 Speiderfjellet Borettslag

Postboks 6666 St.Olavs Plass

0129 Oslo

**Adresse:** Speiderveien 6 (U - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 16308854  
**Eiendom:** 208 / 794 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 0  
**Antall ildsted:** 0  
**Tilsyn:** Ikke utført 07.12.2000  
**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 18.04.2024  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Cato Eriksen  
**Avtale nr:** 10519

*Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.*

**Andre avvik:**

1 Avtale Adkomst på tak

Må ha feierplattform/plattform til 2 skorsteiner på nord og sørsiden.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd*

**OBS !**

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag  
Postboks 124  
1601 FREDRIKSTAD

**Deres referanse**  
Eilert Lillengen

**Vår referanse**  
97/10838-32 /32752/99/PMS-PMB-CAAF

**Arkivkode**  
208/794 SPEIDERV

**Dato**  
07.07.99

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

<b>Anmelder</b> Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag	<b>Byggherre</b> Speiderfjellet Borettslag		
<b>Eiendom/Byggested</b> Speiderveien 6	<b>Gnr</b> 208	<b>Bnr</b> 794	
<b>Søknadsdato</b> 26.06.97	<b>Arbeidets art</b> Nybygg	<b>Byggets art</b> Boligblokk	
<b>Behandling/Vedtak</b> Teknisk utvalg/Planutvalget	<b>Vedtak dato</b> 19.02.99	<b>Saksnr.</b> 98/0028	<b>Journalnr.</b> 97/10838

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved ferdigattest for

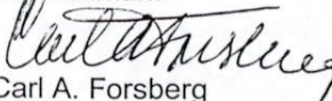
Hele bygget, med grunnlag i følgende dokumentasjon:

1. Besiktigelse 26.03. og 07.07.99.
2. Rapport datert 29.03.99 fra varabrannsjefen.
3. Uttalelse datert 27.05.99 fra varabrannsjefen.
4. Rapport om støyisolering datert 24.03.99 fra GEAS AS.
5. Brev datert 16.03.99 fra Veidekke ASA.
6. Erklæring om egenkontroll fra Hans Halvorsen og Arne Danielsen, Veidekke ASA.
7. Brev datert 14.06.99 fra Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag

Ferdigattesten gjelder ikke Fredrikstad kommunes overtagelse av tekniske anlegg.

Fredrikstad  
Dato: 07.07.99

etter fullmakt

  
Carl A. Forsberg  
saksbehandler

Kopi: Veidekke ASA



Plan- og miljøseksjonen Bygnings- og reguleringsavdelingen  
Besøksadresse: Storgata 4, 1607 Fredrikstad  
Telefon: 69 30 56 00 Telefaks:

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Speiderveien 6, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/794/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-04-16



Planident:  
Plannavn:

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

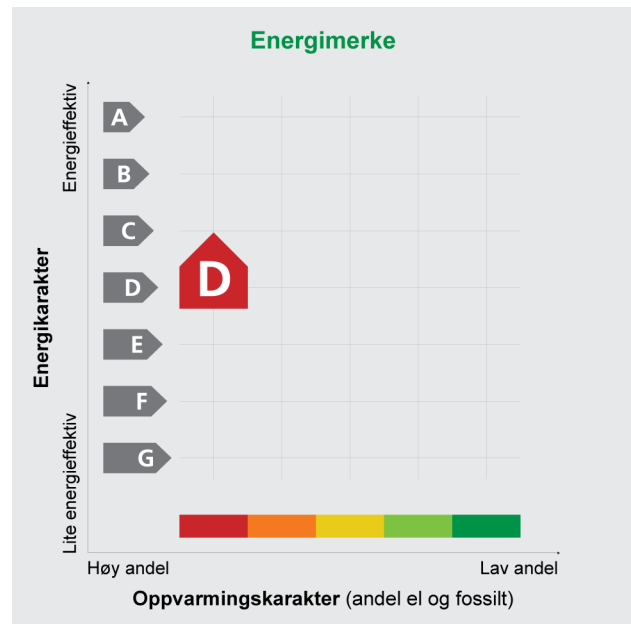
Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



## ENERGIATTEST

Adresse	Speiderveien 6
Postnr	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	794
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	16308854
Bolignr.	U0102
Merkenr.	A2018-926025
Dato	09.09.2018

Innmeldt av	Gunnar Stray
-------------	--------------



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens 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: 10 047 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 047 kWh elektrisitet

0 kWh fjernvarme

0 liter olje/parafin

0 kg gass

0 kg bio (pellets/halm/flis)

0 liter ved



## 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 innetemperaturen

**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 blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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 inn klima 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)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1999

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 108

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet

**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

**Detaljering varmesystem:** 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 ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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))

Spørsmål om energiattesten, 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 (bygninger).

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: Speiderveien 6

Postnr/Sted: 1605 FREDRIKSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0102

Dato: 09.09.2018 14:49:54

Energimerkenummer: A2018-926025

Ansvarlig for energiattesten: Gunnar Fredrik Stray

Energimerking er utført av: Gunnar Stray

Gnr: 208

Bnr: 794

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 16308854

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: 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. Montér 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.

# Speiderveien 6

Nabolaget Grønli/Damyr - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Ryenveien 5 Linje 8	3 min	0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min	0.5 km
Sentrum fergeleie Linje 805	12 min	0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min	1 km
Cicignon fergeleie Linje 803	20 min	1.3 km

## Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	14 min	1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	17 min	1.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min	0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	12 min	

## Ladepunkt for el-bil

Apenesfjellet P-hus	12 min
Glemmen videregående skole - Østf...	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



## Kvalitet på skolene

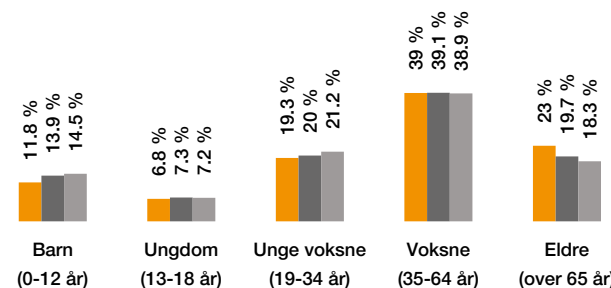
Bra 74/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønli/Damyr	1 026	523
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min	0.1 km
Kjæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	15 min	1.1 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	16 min	1.1 km

## Dagligvare


Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	8 min	0.6 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

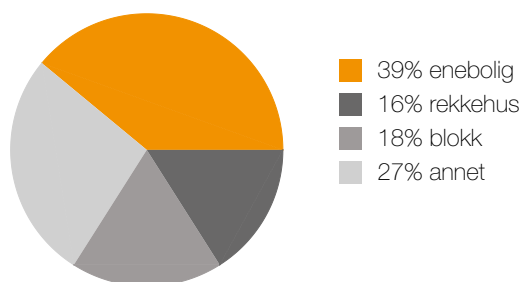
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Glemmen videregående            | 10 min   |
| Aktivitetshall   |  |
| 0.7 km   |  |
|  Trara skole                    | 14 min  |
| Aktivitetshall, ballspill  |  |
| 1 km   |  |
|  Centrum Sol og Helsestudio     | 5 min   |
|  Family Sports Club Fredrikstad | 8 min   |

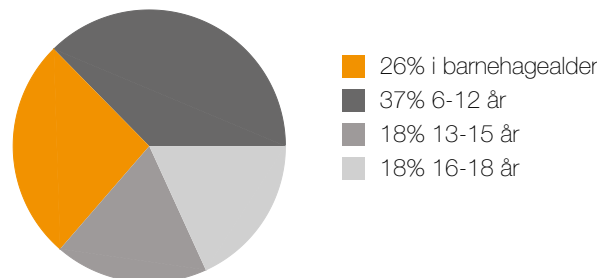
## Boligmasse



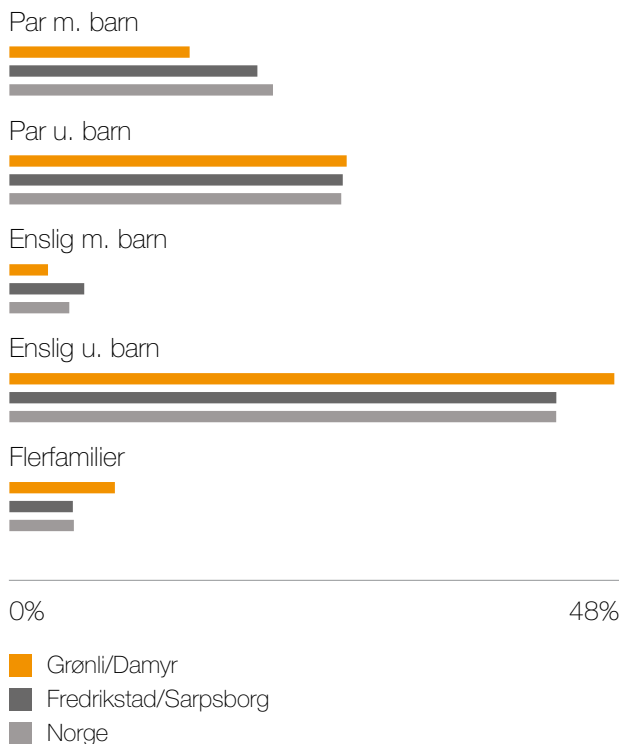
## Varer/Tjenester

- |  |   |
|--|---|
|  Torvbyen             | 8 min  |
|  Vitusapotek Torvbyen | 8 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

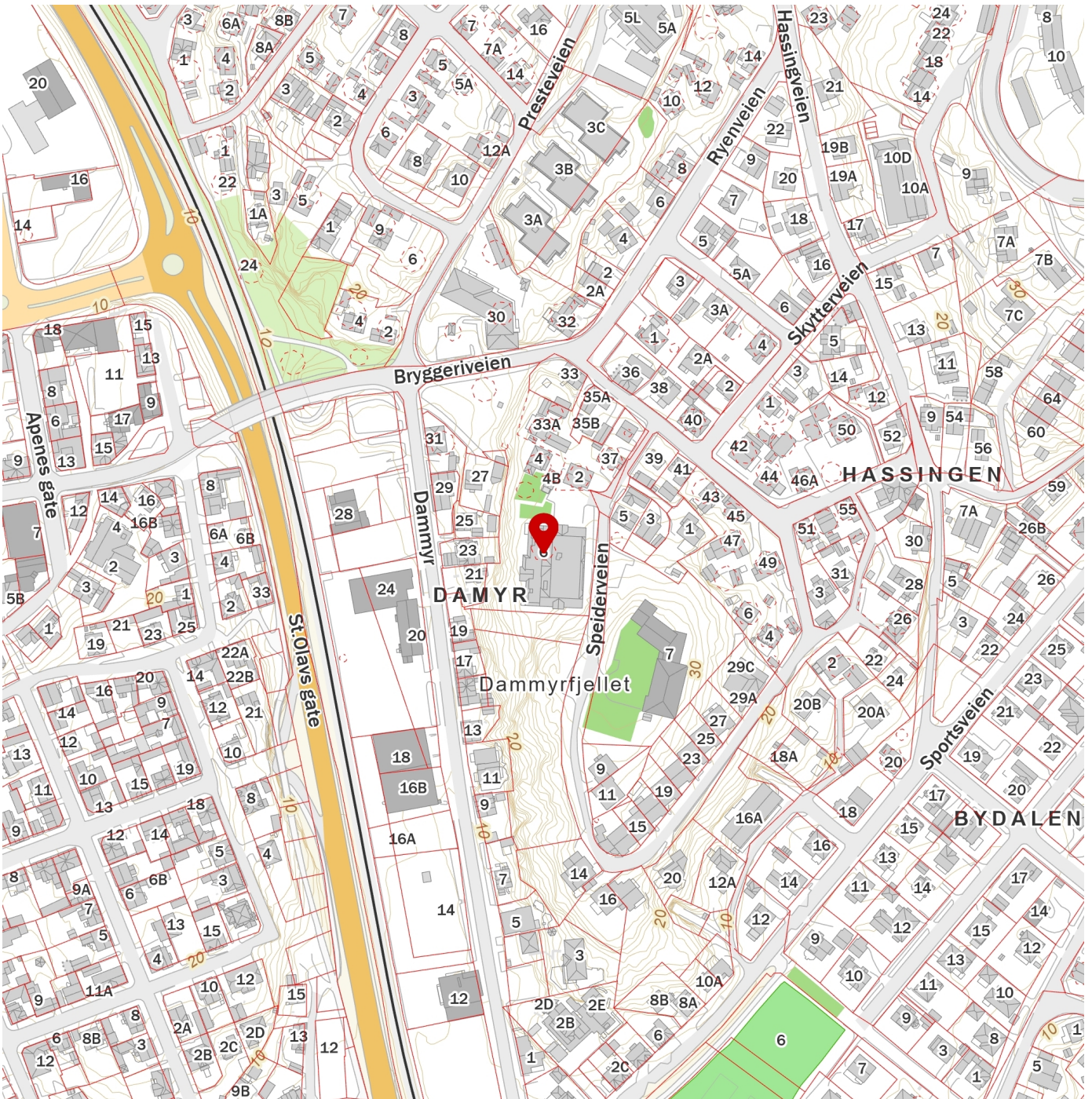
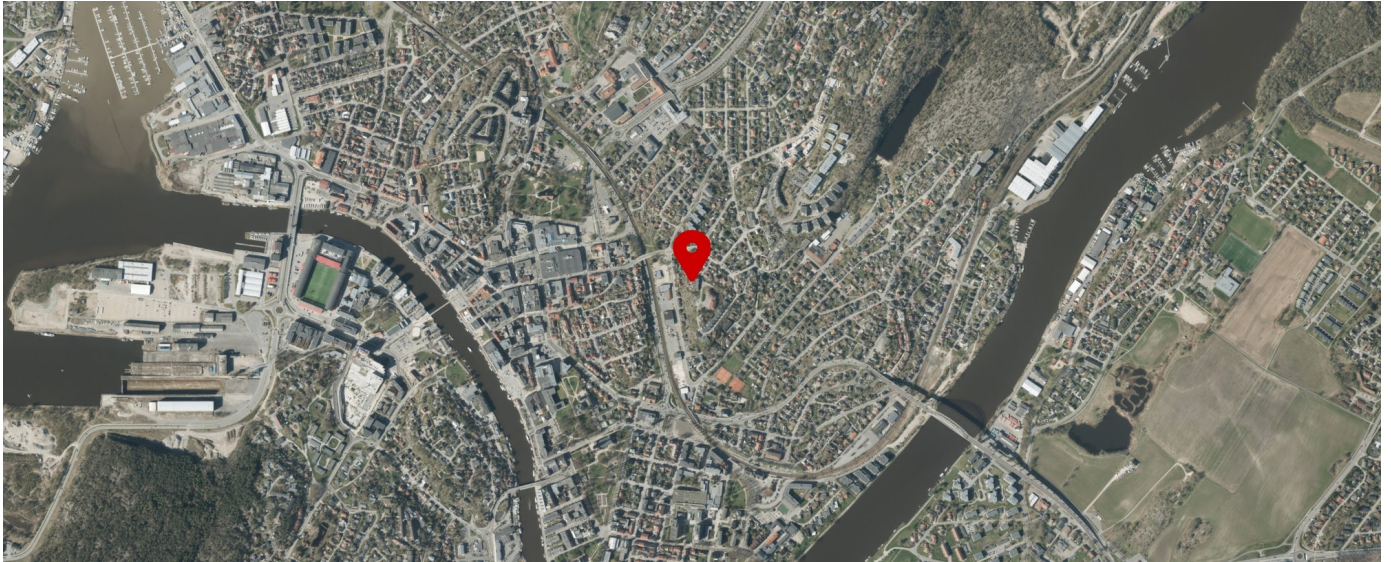


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavilund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024