



Vedlegg til Salgsoppgave

Spinnerikroken 6

Vår ref.: 192250040

FREDRIKSTAD 03.04.2025

1. Tilstandsrapport fra anticimex, fredag 21. mars 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
4. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund>
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Spinnerikroken 6
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/1806
Andelsnr. : 39
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 112 m²

Totalt bruksareal (BRA): 112 m²

Befaring

Befaringsdato: 21.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 trafikklysets 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	21.03.2025
Referansenummer	15068569
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0040
Hjemmelshaver/selger	Elisabeth Minge/Øyvind Olsen
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Øyvind Olsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	24.03.2025 19:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Spinnerikroken 6
Postnummer/sted	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/1806
Andelsnr.	39
Borettslag / Sameie	Cheviot Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 6596 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2017		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Cheviot Borettslag, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 57 andeler og har felles tomtareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med mur og trepanel. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og tre-lags glass. Leiligheten har balansert ventilasjon og er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming.

Leilighet beliggende i byggets 5.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré/gang, bad, toalettrom, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til nordvestvendt, innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

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
---------	--------	---------------	------	---------------------------

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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

Rommene 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 er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
5.etasje	82		25	107	
	Entré/gang, bad, toalettrom, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning		Innglasset balkong		
Kjeller		5		5	
		Kjellerbod			
SUM	82	5	25	112	
Total bruksareal: 112 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til nordvestvendt, innglasset balkong på 25 m² (BRA-b). Arealet inkluderer vegger mot tilstøtende rom.

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på 5 m² (BRA-e), samt en parkeringsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

Leiligheten består av 78 m² P-rom og 29 m² S-rom. S-rom består av innvendig bod (4 m²) og innglasset balkong, inkludert vegger mot tilstøtende rom.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overbelysning og stikkontakt over servant.
Dusjnisje med glassdør.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget systernekkasse.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil plassert i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 51 mm. Lokalfall i dusjsonen er målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) samt våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.
Belysning og stikkontakter under overskap.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.
Komfyrvakt over platetopp.
Automatisk lekkasjevarsler (WaterGuard) synlig i benkeskap under oppvaskkum.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning
--	------	---

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Kombinasjon av malte, slette flater og baderomsplater på vegg.
Malt, slett flate i himling med downlight.
Vegghengt servantskap.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med innfelt lys samt stikkontakt over servant.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget systernekkasse.
Avtrekkventil i himling.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlig avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflate i entré/gang belagt med fliser.
Gulvflater i øvrige rom belagt med parkett.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Nedsenket systemhimling med plater i bod.
Leiligheten har profilerte innerdører.
Garderobeskap på begge soverom.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller - 5.etasje

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:

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter ble i:

Stue/kjøkken målt til ca. 2 mm og på soverom 1 målt til ca 3 mm.

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

Vannrør av typen rør-i-rør.

Fordelerskap for rør-i-rør-systemet med stoppekraner og sprutskjermer er plassert i bod.

Synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme i gulv.

Varmefordelingsskap med stoppekraner og sprutskjerm er plassert i bod.

Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår (felles anlegg).



TG 1

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Vannbåren varme



TGIU

Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, lastbryter og overspenningsvern er plassert i bod. Strømmåler er plassert i felles tavle utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult 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 el-fagmann. 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 (leiligheten er tilknyttet felles varmtvann)

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntillop 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



TG 1

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

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen.

Under befaring er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35db.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre og tre-lags glass.



TG 1

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvestvendt, innglasset balkong.
Balkongkonstruksjon av betong og stål.
Gulvflate belagt med terrassebord.
Rekkverk av stål og glass.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,27 meter.
Balkongen har utebelysning og stikkontakt.



TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja, sprinkleranlegg og slukkeapparat.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja, deteksjon tilkoblet felles alarmsentral
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til:

Entré/gang: 2,22 meter
Bad: 2,27 meter
Toalettrom: 2,30 meter
Bod: 2,27 meter
Soverom 1: 2,55 meter
Soverom 2: 2,55 meter
Stue/kjøkken: 2,49 meter

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke relevant

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.11.2017. Samsvarserklæringen gjelder "Nyanlegg" med følgende arbeidsbeskrivelse:

"Utført iht NEK 400-2014, EL tegninger og kundens tilvalg etter tilvalgmøtet med Installatøren."

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt (det er ikke utført el-tilsyn i leiligheten de siste fem år.)

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 11.03.2025

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 bygningsskader, 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 bygningselementer 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 varmtvannsbereder 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 benevelser 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 lekk. 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 innkledd- 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.

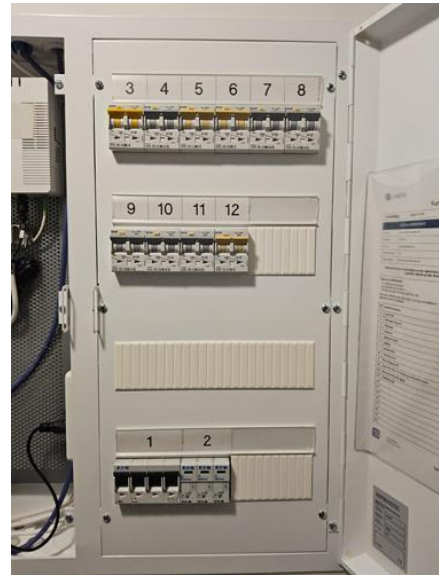
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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 setningsskader, 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 rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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.

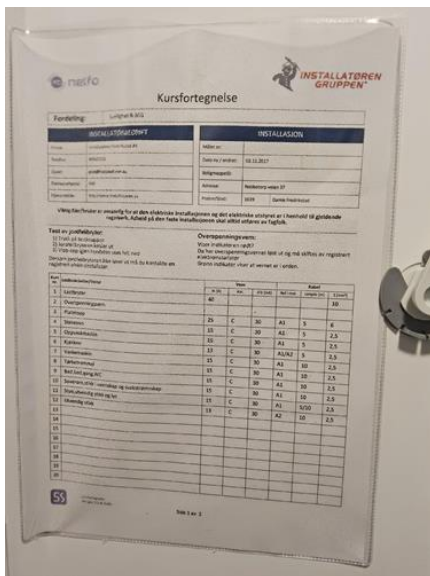
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



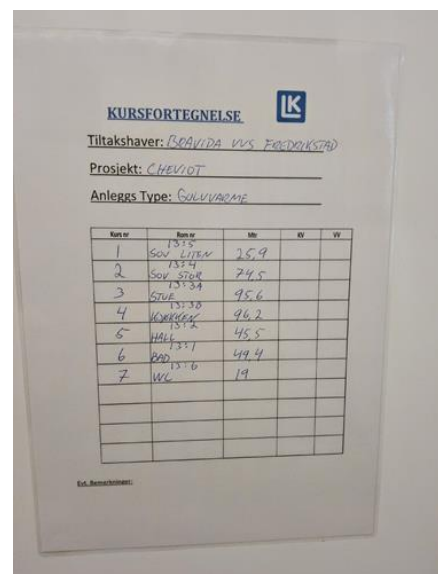
Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Varmefordelingsskap]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kursfortegnelse varmfedelingsskap]

KURSFORTEGNELSE 

Tiltakshaver: BEAVIDA VVS, FREDRIKSTAD

Prosjekt: CHEVLOT

Anleggs Type: TAPPEVANN

Roms nr	Roms nr	MR	EY	VR
1	Korridor		X	X
2	BRUDDT RØD		X	X
3	NOUDDT RØD		X	X
4	DRUS		X	X
5	BRUDDT RØD		X	X
6	MR		X	X
7	MR RØD		X	

IK, Byggeskisse

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Kursfortegnelse for rør-i-rør-systemet]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250040
Adresse	Spinnerikroken 6		
Postnr.	1632	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7år 3mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	6616263
Selger 1 Fornavn	Øyvind	Etternavn	Olsen
Selger 2 Fornavn	Elisabeth	Etternavn	Minge

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bravida

Årlig kontroll utføres av Bravida. Byttet sirkulasjonspumpe for gulvvarme i april 2024 (Bravida). Utbedret liten drypp-lekkasje i fjernvarmesystemet i fordelingsskap i okt 2024 (Bravida).

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Skjeggkre ble bekjempet av skadedyr-firma i februar 2024 (Nokas Skadedyrkontroll AS)
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Belfor
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sprukket rør i sprinkleranlegget på taket førte til at vann rant bak fasaden på bygget. Dette medførte vanninntrenging rundt vindu på lite soverom samt i isolasjon i yttervegg på boden. Vegg på lite soverom og bod ble åpnet og tørket før det ble gjenoppbygd. Yttervegg på badet ble kontrollert fra utsiden uten funn av fukt. Dette var en forsikringssak for borettslaget.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Årlig kontroll av VVS utføres av borettslaget
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ladeboks på parkeringsplass i kjeller
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må 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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 919209941 Andelsnr.: 39

CHEVIOT BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 11.03.2025 kl. 09.02

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1443585-1/200
22.12.2017 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 2 175 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

MINGE ELISABETH

F.NR: IDEELL: 1/2 OLSEN

ØYVIND

F.NR: IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2017/942716-2/200
31.08.2017 21:00

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 1806 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Spinnerikroken 4
Gatenr: 35840
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Spinnerikroken 6
Gatenr: 35840
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gateadresse: Spinnerikroken 8
Gatenr: 35840
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 11.03.2025 kl.
09.02

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/1422635-1/200 HJEMMEL TIL
19.12.2017 21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 200 850 000
Omsetningstype: Fritt salg
CHEVIOT BORETTSLAG
ORG.NR: 919 209 941

PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det

samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.
Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive
avgivereiendommene.

2015/509959-2/200 09.06.2015 FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 4

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 5

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 6

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 8

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 9

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 11

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 12

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 13

RETTIGHETSHAVER: KNR:

3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:

0 SNR: 14

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 29

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 30
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2017/1422652-1/200
19.12.2017 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 100 425 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2017/1422660-1/200
19.12.2017 21:00

FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 100 425 000
Panthaver: Fellesskapet av
innskytere jf. lov om borettslag 2-
11, 1. ledd
LØPENR: 14048919

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2011/396023-2/200 24.05.2011 ERKLÆRING/AVTALE

Gjensidig rett til å benytte
hverandres grøntareal/fellesareal
Gjensidig rett til adkomst for
vedlikehold av vann, avløp, kabler
m.m
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2011/396023-5/200 24.05.2011 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1807

Rett til å ha liggende underjordisk
p-kjeller helt inntil
eiendomsgrense
Med flere bestemmelser

2013/900932-1/200 21.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: NORGESNETT
AS
ORG.NR: 980 234 088
Avtale om rettigheter og plikter
ved bygging, drift og vedlikehold
av høyspenningskabelanlegg
Med flere bestemmelser

2015/509959-1/200 09.06.2015 BESTEMMELSE OM
PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 25

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 303 BNR: 1808 FNR:
0 SNR: 30
Bestemmelse om adkomstrett

GRUNNDATA

2011/334499-1/200 03.05.2011 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332

2012/87885-1/200 31.01.2012 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 725

2016/330781-1/200 14.04.2016 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1897

2020/870126-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1806

2024/828310-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1806

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2011/396023-1/200 24.05.2011 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 8

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 10

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 11

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 12

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 14

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 15

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1808 FNR: 0
SNR: 30
Rett til bruk av felles avkjøring
Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 6, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1806/0/0

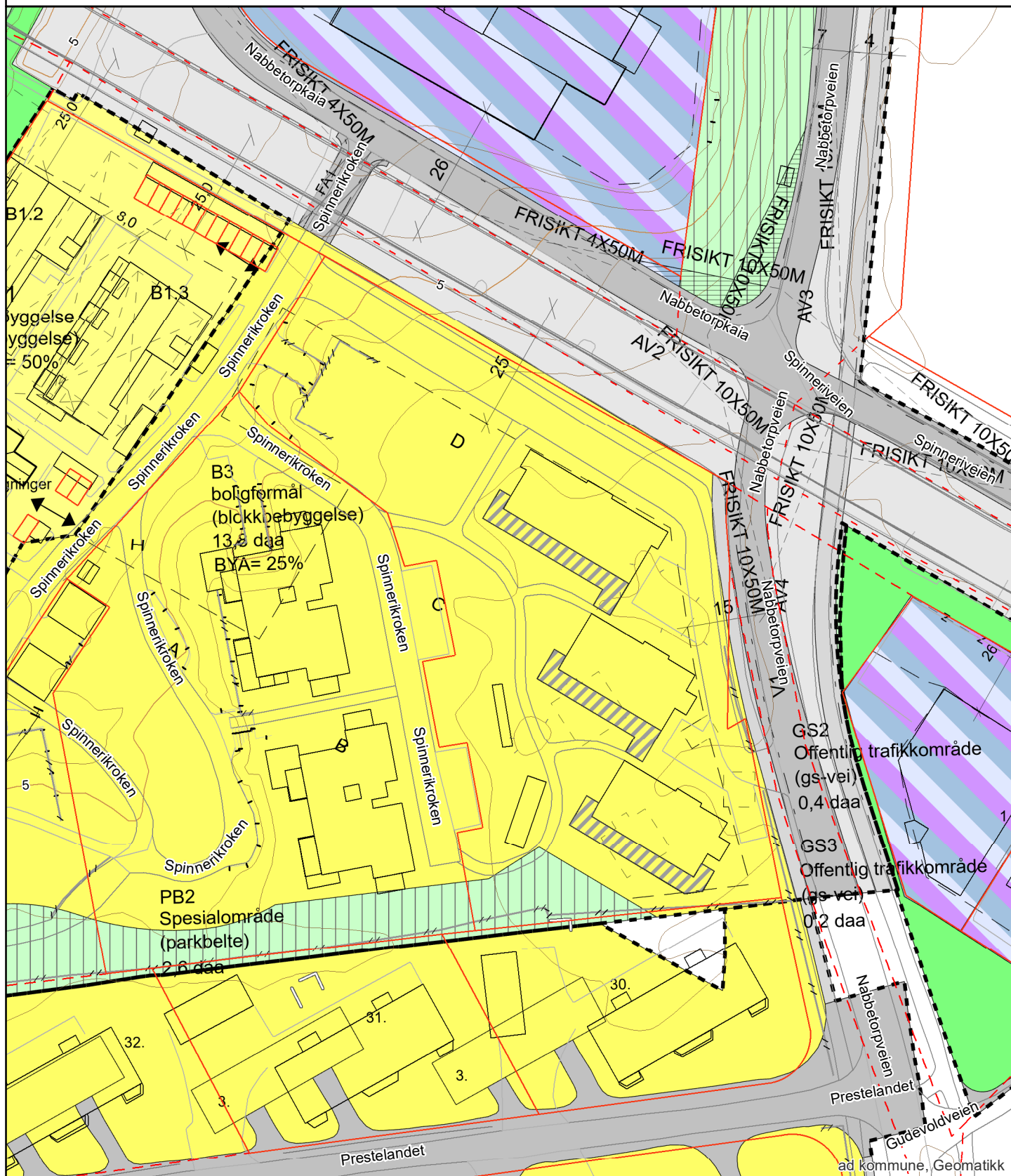
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



Planident: 563
Ikrafttredelsesdato: 10.5.2007
Plannavn: Spinneriet

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN "SPINNERIET", FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 10.05.07

Bestemmelsene er sist revidert: 12.02.07

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Bygeområder:
 - Blokkbebyggelse (område B1-B3)
 - Underjordisk parkeringsanlegg (område GA)
3. Offentlige trafikkområder:
 - Kjørvevei (område V1-V3)
 - Gang-/sykkelvei (område GS1-GS2)
 - Annen veigrunn (område AV1-AV5)
 - Trafikkområde i sjø (TS)
4. Offentlige friområder:
 - Turvei (område OT)
 - Sideareal til turvei (OF1-OF4)
6. Spesialområder:
 - Parkbelte (område PB1-PB2)
 - Kommunalteknisk virksomhet (område KTV)
 - Bevaring av bygninger (område BB)
 - Frisiktsone

§ 25, 2. ledd. Kombinerte formål:

- Forretning/kontor/ industri (område FKI)

0. FELLESBESTEMMELSER

0.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden.

0.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Det tillates kun blendingsfri utebelysning.

0.3 Støynivået for boligområder skal ikke overstige Miljøverndepartementets krav i rundskriv T-1442 eller senere lover eller forskrifter som måtte gjelde på søknadstidspunktet.

0.4 Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer innenfor områder avsatt til boligformål.

0.5 I sonen under riksvei 110 tillates eventuelle utbedringer/ombygginger av dagens brofundament uavhengig av viste reguleringsformål. Område FA1 med frisiktsoner må imidlertid ikke berøres av dette. For ny bebyggelse nærmest broa skal takdekke sikres mot fall av gjenstander fra broa.

0.6 Det tillates kun sterkt begrenset bruk av reklameskilt, flaggstenger o.l. All oppsetting av henvisningsskilt, reklameskilt, flaggstenger for firmaprofilering og lignende skal på forhånd godkjennes av kommunen.

0.7 Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge en samlet situasjonsplan og fagmessig utført utomhusplan (for hvert delfelt) som skal være godkjent av kommunen. Kravet gjelder ikke for område B4.

Før utbygging kan skje for ett av delfeltene B1-B3, skal det for hele området B1-B3 foreligge slik samlet plandokumentasjon. Kommuneplanens krav til lekeareal skal tilfredstilles i utomhusplanen.

0.8 Fellesområder (lekeareal, p-plasser, internveier, avfallshåndtering, sykkel-parkering etc.) skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. §7-28 i REN veiledning til teknisk forskrift til PBL 1997 for vannforskylning utendørs skal tilfredsstilles.

0.9 Den viste plassering og utforming av bebyggelse og utomhusarealer i illustrasjonsplanen/ reguleringsplanen er ikke bindende, men veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Det samme gjelder plassering av interne kjøreveier, parkeringsarealer, gangveier, avfalls-håndtering og snuplass for renovasjonskjøretøy, lekeområder og parkområder. Det skal i utomhusplanen anvises en gangforbindelse langs bropillarene mellom GS3 og Glommastien samt plassering av 1-2 trafostasjoner innenfor plangrensen avhengig av fremtidig effektbehov knyttet til utbygging av boligformål. Utformingen av

fremtidige trafostasjoner skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk. Dette skal gå klart frem av utomhusplanen.

0.10 Det skal opparbeides minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet for boligområder. Tilsvarende tall for andre byggeområder er 1 parkeringsplass pr. 25 kvm salgslokale for forretninger, 1 parkeringsplass pr. 25 kvm kontor, 1 pr. 50 kvm industri og 1 pr. 100 kvm for lager. Kommunen kan sette både et høyere og et lavere krav i de tilfeller der overnevnte parkeringsdekning åpenbart blir feil i forhold til omsøkt bebyggelse.

0.11 Før utbygging kan igangsettes må det foreligge geotekniske undersøkelser som viser at det ikke foreligger fare for ras eller store setninger.

0.12 Dersom utbyggingen foregår i etapper skal krav til lekeareal og parkeringsareal oppfylles suksessivt etter som boligene blir tatt i bruk.

0.13 Det skal tilstrebes universell utforming i planen.

0.14 Boligbebyggelsen i planen skal knyttes til fjernvarme.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Blokkbebyggelse (område B1)

Bebyggelsen i område B1 utgjøres i sin helhet av eksisterende bygninger som forutsettes opprettholdt og tillates bruksendret til boligformål. Det tillates ikke nye frittstående bygninger. Se forøvrig særskilte vernebestemmelser under kap. 6.3 Spesialområder (verneverdig bygningsmiljø) vedrørende den største av bygningene.

Maks. tillatt BYA settes lik det bebygde areal som i planen er vist med omriss av typen "bygninger som skal bestå" og "bygninger som skal rives" dog innenfor angitte byggegrenser.

Det tillates mindre endringer i grunnplan som er nødvendig for å omgjøre bygningene til et nytt formål (bolig) – som for eksempel endrede inngangspartier, utenpåliggende heis, trapperom, rømningstrapper m.v. (se pkt. 6.3)

Maks. gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng settes lik den som er for de respektivt bestående bygg. Det tillates dog takoppløft etc. ut over dette ved godkjenning av Fylkeskonservatoren.

Parkering skal skje på markplan og fortrinnsvis som vist i illustrasjonsplanen. Det tillates også at deler av parkeringen kan skje i parkeringskjeller sammen med bebyggelsen i område B3 eller i søndre/bakre del av eksisterende bebyggelse.

Det tillates at bebyggelsen i område B1 kan inneha fellesfunksjoner for beboerne i område B1-B3. Videre tillates mindre forretningsareal, service, og/eller kontor i 1. etg av teglsteinstilbygg i sørvest.

1.2 Blokkbebyggelse (område B2)

I område B2 tillates eksisterende industribygg ombygd og bruksendret til boligformål. Dersom teknisk/økonomiske vurderinger viser at eksisterende konstruksjon er uegnet til slik ombygging, tillates bygningen revet og erstattet med en ny boligblokk.

Maks. tillatt BYA er 95 %.

Bebyggelsen skal avtrappes mot elva med tilsvarende graderte krav til maksimal bygningshøyde. Maks. gesims- og mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal således ikke overstige et skråplan som ligger på cote 7.5 i byggegrensen mot elva og på cote 23.5 - 52 m lengre bak (mot øst). For bebyggelse videre møt øst skal maksimal gesims- og mønehøyde ikke overstige cote 23.5.

Trappetårn, heistårn, ventilasjonstårn og lignende tekniske installasjoner tillates å stikke inntil 2 m over maksimalt tillatt bygningshøyde.

Parkering skal fortrinnsvis skje i bygningen.

1.3 Blokkbebyggelse (område B3)

I område B3 tillates oppført ny blokkbebyggelse.

Maks. tillatt BYA er 25 %.

Bebyggelsen skal avtrappes mot elva. Maks. gesims- og mønehøyde skal således ikke overstige et skråplan angitt av kotehøyder mot elva og kotehøyder mot Nabbetorpveien (se snitt på reguleringsplanen).

Trappetårn, heistårn, ventilasjonstårn og lignende tekniske installasjoner tillates å stikke inntil 2 m over maksimalt tillatt bygningshøyde.

Parkering skal fortrinnsvis skje i parkeringskjeller under bebyggelsen og/eller under grøntanlegg. Eventuell parkeringskjeller som ligger utenfor vegglivet til boligblokkene skal ikke medregnes i BYA dersom de ligger under bakken og arealet over kan nyttes som fullverdig del av boligområdets parkmessig opparbeidede utomhusanlegg.

Eventuell parkering på markplan tillates kun i områdets søndre del bak eksisterende bygg samt ved adkomsten til området (FA1).

1.4 Underjordisk garasjeanlegg (område GA)

Det tillates opparbeidet et underjordisk garasjeanlegg som skal fungere som parkering for beboerne i området. Formålets avgrensning og adkomst kan justeres noe for å optimalisere arealet og skal godkjennes endelig av kommunen.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveier (V1-V3), gang/-sykkelveier/fortau (GS1-GS3) og annen veigrunn (AV1-AV5) som vist i reguleringsplanen. Der det er

eksisterende trær i området AV1-5 skal disse beholdes og trekkene/alleen skal forsterkes og reetableres dersom trær går ut.

I område AV2 skal eksisterende vegetasjon beholdes som en skjerm mellom byggeområdene og området for kombinerte formål. Beboerne i område B1-B3 skal ha ansvaret for skjøtsel av vegetasjonen i området. Det tillates trafikkrelaterte tiltak i området (parkering etc), men tiltaket skal ha en grønn karakter, og tiltaket skal godkjennes i kommunen. Statens vegvesen skal godkjenne all bruk av AV2 og AV5.

Videre skal område TS nyttes til trafikkområde i sjø med de bestemmelser som forvalter dette (Lov om havner og farvann som forvaltes av det lokale havnevesen).

4. OFFENTLIGE FRIMRÅDER

Formålet omfatter offentlig turvei (område OT) med tilhørende sideareal (områdene OF1 - OF4). Turveien utgjøres av eksisterende Glommasti som skal beholde sin nåværende trasé. Trasèen kan legges om innenfor formålene OF1-OF4 etter kommunens godkjenning av plan for tiltaket.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I område OF1-4 tillates kun fjerning av trær ved sykdom eller fare for allmennhetens sikkerhet. I tillegg skal det etableres vegetasjon i områder som i dag mangler dette, men kun der hvor vegetasjonsetablering er mulig å gjennomføre. Bebyggelse i område OF2 skal fjernes før det gis brukstillatelse for ny/endret bebyggelse i tilgrensende byggeområde.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Parkbelte (område PB1-PB2)

Område PB1 skal fungere som vegetasjonsskjerm mot tilgrensende næringsområde i vest (område FKI). Eksisterende trevegetasjon skal bevares i størst mulig grad og suppleres der den er mangelfull og ved naturlig avgang. Det tillates ikke vesentlige endringer i terrenget.

Område PB2 skal fungere som vegetasjonsskjerm mellom ny blokkbebyggelse i nord og eksisterende boligbebyggelse i syd. Eksisterende trevegetasjon skal bevares i størst mulig grad og suppleres der den er mangelfull og ved naturlig avgang.

6.2 Kommunalteknisk virksomhet (område KV)

Innenfor området tillates eksisterende pumpestasjon opprettholdt. Det er også satt av noe tilleggsareal for evt. utvidelse av pumpestasjonen. Ved utvidelse av pumpestasjonen skal det ved byggeanmeldelse anvises at arkitektoniske verdier og skjermende tiltak for bygget er ivarettatt.

6.3 Bevaring av bygninger (område BB)

I området merket med skravur for bevaring av bygninger skal eksisterende bygning bevares. Ved søknad om bygningsmessige arbeider skal søknaden forelegges fylkeskonservatoren for uttalelse før vedtak fattes. Det tillates også allmennyttig virksomhet i deler av bygget. Dette skal i så fall gå klart frem av byggesøknaden.

Formålet med reguleringen er å bevare et typisk industribygg fra siste del av 1800-tallet. Ved bruksendring tillates mindre fasadeendringer/tilbygg/påbygg som likevel ivaretar bevaringsaspektet.

6.4 Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (område FA1)

FA1 er felles og eneste avkjørsel for områdene B1- B3. Videre intern trasè skal anvises i samlet situasjonsplan.

8. KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Forretning /Kontor/Industri (område FKI)

Innenfor industriområdene kan arealene oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Innenfor området tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer. Maksimal gesims- og mønehøyde er 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Det tillates ikke oppført boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for vaktmester-leilighet.

Det tillates ikke etablert detaljhandelvirksomhet med bruksareal på over 1500 m² i en bygningsmessig enhet. Plasskrevende varegrupper tillates.

9. REGULERING SOM OPPHEVES

Dette området er tatt med i denne reguleringsplanen fordi det inngikk i avgrensingen av foregående reguleringsplan for Prestelandet, men området skal nå gis status som uregulert inntil det innlemmes i ny reguleringsplan for jordene øst for denne reguleringsplanen. Jordloven skal gjelde for området.

10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Etappevis utbygging

Utbygging av boliger skal følge Fredrikstad Kommunes utbyggingsprogram for boliger.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 6, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1806/0/0

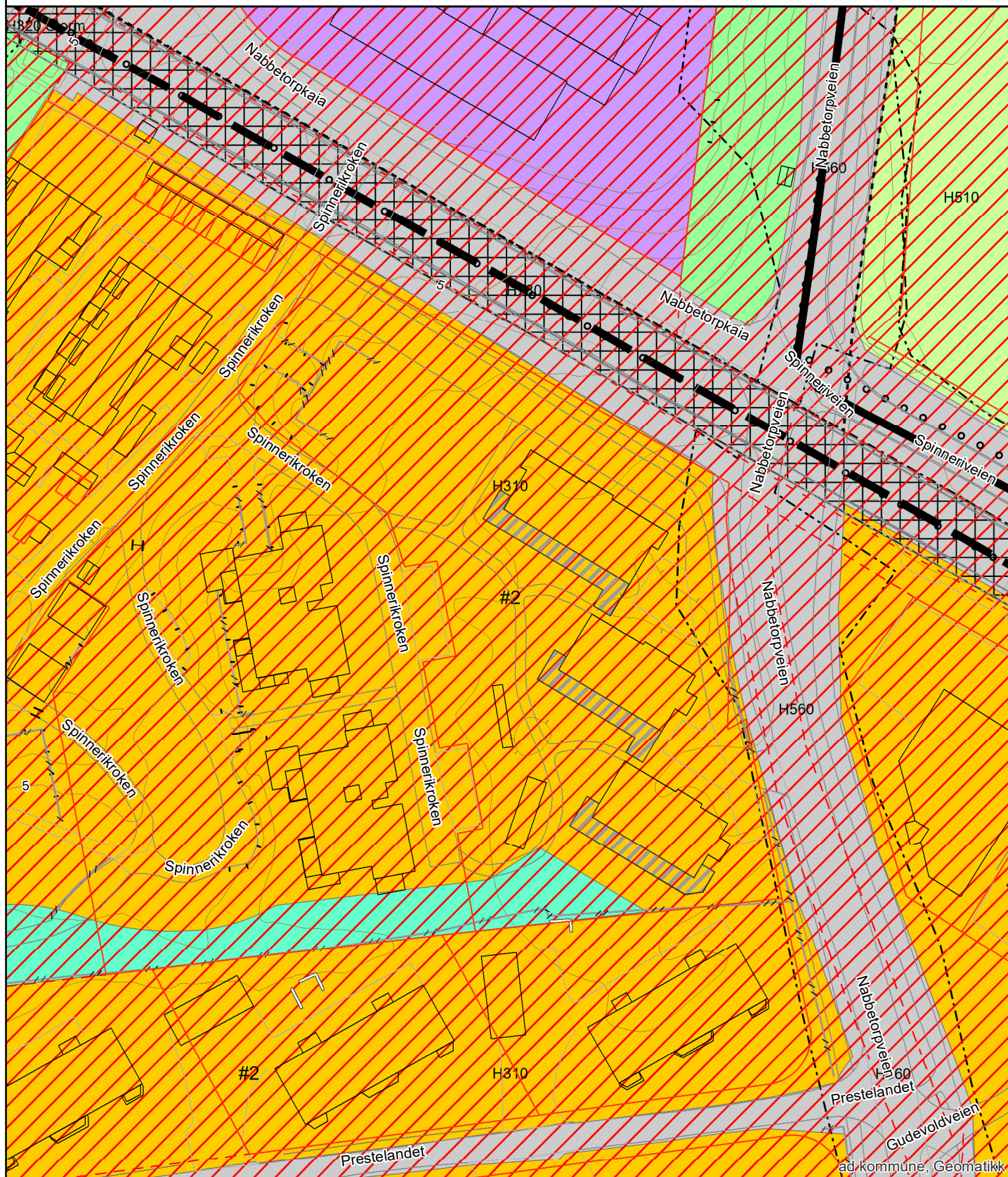
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 6, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1806/0/0

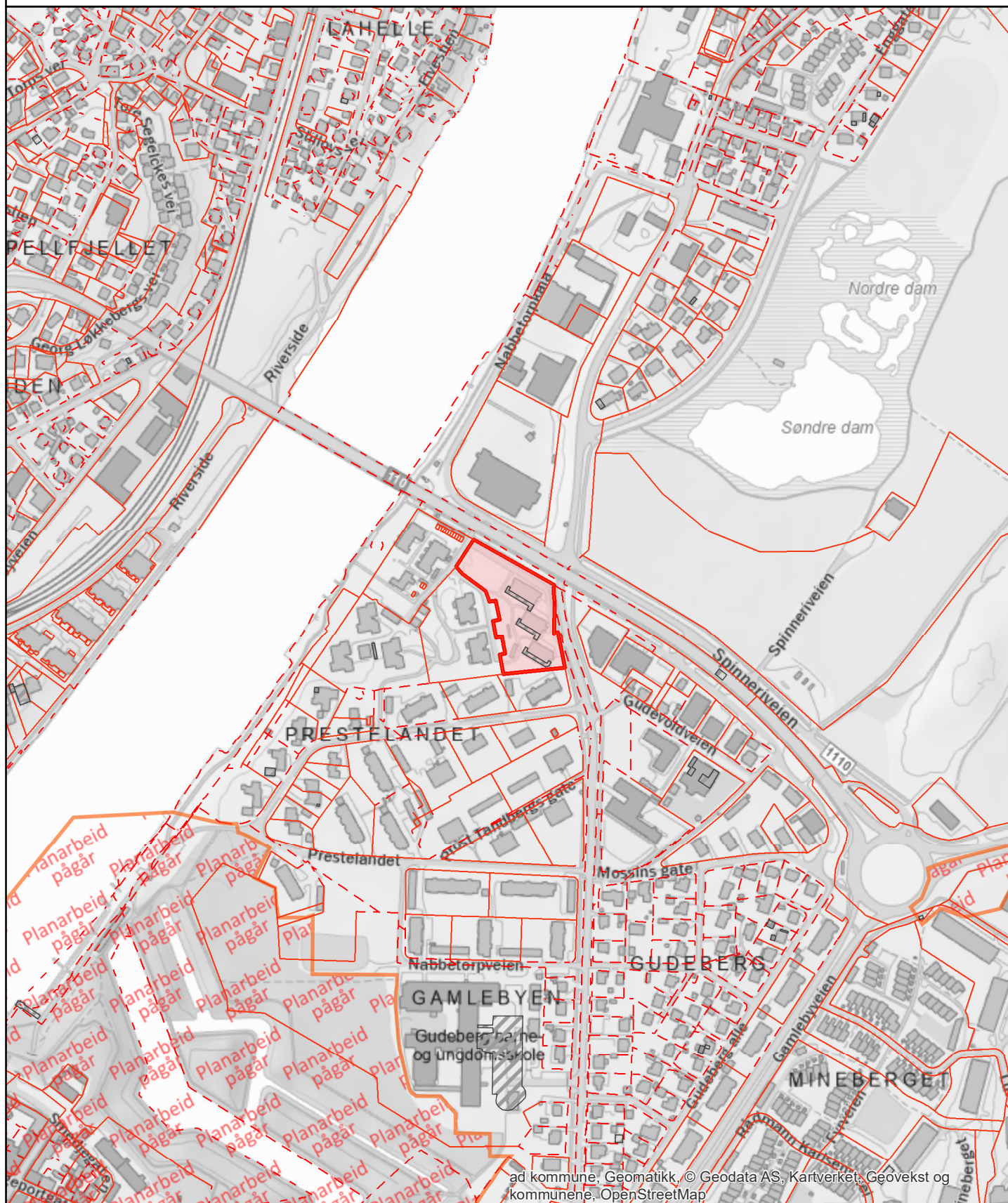
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-11



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





MAKE ARKITEKTER AS

Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2015/17883-45-257379/2018-SNHU

Klassering

303/1806

Dato

28.12.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
2064/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 21.12.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Spinnerikroken 4, 6 og 8
Gnr. 303 Bnr. 1806

Arbeidets art: Oppføring av tre boligblokker med underjordisk parkeringsanlegg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto:

HUSORDENSREGLER FOR

CHEVIOT BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 01.11.2017, endret på generalforsamling 18.04.23

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen. Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk grill på balkongen/verandaen.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Avfall

Utenfor Spinnerikroken 6 finnes det to containere beregnet til husholdningsavfall, to containere for papp og papir og en container for glass og metall. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Plastavfall kastes i egne beholdere levert av kommunen, og disse tømmes i henhold til kommunens tømmeplan.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 9 Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
 2. Styret avslår søknaden på grunn av
-, den/..... Styrets leder:

Vedtekter

for Cheviot borettslag org nr. 919 209 941 vedtatt i stiftelsesmøte den 22.05.2017.
Sist endret i ekstraordinær generalforsamling 09.11.2017, 20.03.2019, ordinær generalforsamling (digitalt) 27.04.2021 og ekstraordinær generalforsamling 27.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

(2) Cheviot borettslag etableres med en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Gjennom IN-ordningen kan andelseierne innbetale hele eller deler av fellesgjelden som er knyttet til andelene i borettslaget.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til borettslagets garasjeplasser i egen garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(5) Garasje plass nr 6, 17, 26, 32, 34, 61, 63 og 65 inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan, men er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes fritt, men det er en forutsetning at kjøper av bruksretten er andelseier i borettslaget. Garasjeplassen kan leies ut til beboere i borettslaget.

(6) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for HC-plass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(7) Andelseierne i borettslaget har mulighet til å etablere ladepunkt for elbil i tilknytning til sin garasje plass. Ladepunktet knyttes opp mot strømmåler i den enkeltes leilighet. Andelseier må i forkant av installeringen søke styret om godkjenning.

(8) For å komme frem til borettslagets parkeringsplasser må man kjøre gjennom en anleggseiendom som eies av Spinderiet boligsameie. Anleggseiendommen ligger under/ved siden av borettslagets eiendom. Spinderiet boligsameie har rett til å kjøre gjennom borettslagets eiendom for å komme frem til anleggseiendommen.

(9) Utvendige gjesteparkeringsplasser

Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester til andelseiere i borettslaget og kortere opphold for beboere.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Andelseier har anledning til å innglasse/sette opp screening på sin balkong. Man må benytte fargekode og type etter gjeldende FDV-dokumentasjon for et enhetlig preg på fasaden. Forut for innglassingen skal arbeidet meldes til styret. Eventuelle søknader som omhandler innglassing må gjennomføres av styret og dekkes av borettslaget.

(12) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

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

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 CHEVIOT BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 07.12.2017

Prosjekt nr.	Leil. nr.	Andels nr.	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.
A1001	1001	1	25		A1001
A1002	1002	2	2		A1002
A1003	1003	3	3		A1003
A1004	1004	4	16 + 17		A1004
A2001	2001	5	15		A2001
A2002	2002	6	7		A2002
A2003	2003	7	8		A2003
A2004	2004	8	31+32		A2004
A3001	3001	9	35		A3001
A3002	3002	10	10		A3002
A3003	3003	11	11		A3003
A3004	3004	12	14		A3004
A4001	4001	13	13		A4001
A4002	4002	14	12		A4002
A4003	4003	15	18		A4003
A4004	4004	16	19		A4004
A5001	5001	17	4	HC	A5001
A5002	5002	18	33 + 34		A5002
A5003	5003	19	20		A5003
A5004	5004	20	5 + 6	5 HC	A5004
A6001	6001	21	1		A6001
A6002	6002	22	21		A6002
A6003	6003	23	22		A6003
A6004	6004	24	23		A6004
B1001	1005	25	41		B1001
B1002	1006	26	42		B1002
B1003	1007	27	44		B1003
B2001	2005	28	36		B2001
B2002	2006	29	29	HC	B2002
B2003	2007	30	45		B2003
B3001	3005	31	46		B3001
B3002	3006	32	37		B3002
B3003	3007	33	24	HC	B3003
B4001	4005	34	28	HC	B4001
B4002	4006	35	26		B4002
B4003	4007	36	38		B4003
B5001	5005	37	50	HC	B5001
B5002	5006	38	39		B5002
B5003	5007	39	40		B5003
B6001	6005	40	43		B6001
B6002	6006	41	66		B6002

B6003	6007	42	27		B6003
C1001	1008	43	58		C1001
C1002	1009	44	48		C1002
C1003	1010	45	62 + 63		C1003
C2001	2008	46	49		C2001
C2002	2009	47	54		C2002
C2003	2010	48	56		C2003
C3001	3008	49	55		C3001
C3002	3009	50	57		C3002
C3003	3010	51	64 + 65		C3003
C4001	4008	52	53		C4001
C4002	4009	53	52	HC	C4002
C4003	4010	54	59		C4003
C5001	5008	55	47	HC	C5001
C5002	5009	56	51	HC	C5002
C5003	5010	57	60 + 61		C5003
50026	BRL	BRL	30	sykkelstativ	



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4127

Cheviot Borettslag

Velkommen til årsmøte i Cheviot 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:

16. april 2024 kl. 18:30, Østsiden klubbhus Lundheimveien 6, 1636 Gamle Fredrikstad.

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 Cheviot 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

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamling

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. 4127 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Elisabeth Minge

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magne Knudsen
- Odd Tommy Josefsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andries Van Bruggen
- Anne Karin Nyhus

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:

- Elisabeth Minge

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Odd Tommy Josefsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Egil Johansen	Spinnerikroken 4
Styremedlem	Andries Van Bruggen	Spinnerikroken 4
Styremedlem	Odd Tommy Josefsen	Spinnerikroken 8
Styremedlem	Elisabeth Minge	Spinnerikroken 6
Styremedlem	Jon Riis	Spinnerikroken 4
Varamedlem	Magne Knudsen	Spinnerikroken 6
Varamedlem	Anne Karin Nyhus	Spinnerikroken 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Stig Egil Johansen	Spinnerikroken 4
Varadelegert	
Odd Tommy Josefsen	Spinnerikroken 8

Valgkomiteen

Jan Roger Eilertsen	Spinnerikroken 4
Bente Enger	Spinnerikroken 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post cheviot@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Cheviot Borettslag

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Cheviot Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919209941, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1806

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

Cheviot 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

- Vi maser fortsatt på Fas-tec. Det er et firma vi fraråder å bruke. De har fortsatt utestående arbeider hos oss. Skal dere glasse inn sjekk andre leverandører. Men husk fargekoder. De finner dere på Vibbo.
- Vi har hatt to uavhengig solcelle firmaer her og sett mulighetene for at vi kan få nytte av det. Men begge firmaene sa at vi har ikke plass til å sette opp solceller og hvis vi likevel gjør det så vil vi aldri spare noe på det.
- Vi har hatt besøk av TT-Teknikk som har rensset avløp og sjekket ventilasjonen vår.
- Vi har fått inn rutiner ved samarbeid med Enøk som har byttet luftfilter til kullfilter pga. lukt og disse byttes ut 2 ganger i året.
- Vi har også i samarbeid med Gaardsservice vasket garasjen med vann.
- Laget oversikt over leverandørene våre
- Vi har overført midler til Nibor 90 så vi får høyere renter.
- Vi har bekjempet skjeggkre. Denne giften som er lagt ut har effekt i minst 3 år. I tillegg er det observert mange steder at effekten er lenger da de spiser hverandre og giften sprer seg ytterligere.
- Mange har fått rust på staga til rekkverket på verandaen sin. Dette har vi kontaktet Obos prosjekt som vi venter på svar fra. Dette vil vi fortsette å jobbe med
- I tillegg har vi fått en alvorlig lekkasje i nr 6. Det jobber vi også med.

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.

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 fratrasket 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 budsjettet er det hensyntatt 10% økning av kommunale avgifter, og ingen 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 Cheviot Borettslag.

Lån

Cheviot Borettslag har lån i Obosbanken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 6%.

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 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Cheviot Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cheviot 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, 15. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

CHEVIOT BORETTSLAG
ORG.NR. 919 209 941, KUNDENR. 4127

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 fratrasket 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 885 978	1 706 805	1 885 978	1 845 808
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 669 006	2 779 552	791 100	552 628
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-650 823	-1 031 785	-803 000	-542 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 056 495	-1 568 288	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 858	-305	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-40 170	179 174	-11 900	10 628

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 845 809	1 885 978	1 874 078	1 856 436
-----------------------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 332 739	2 122 622
Kortsiktig gjeld	-486 930	-236 644
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 845 809	1 885 978

CHEVIOT BORETTSLAG
ORG.NR. 919 209 941, KUNDENR. 4127

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		3 137 911	2 431 604	2 741 920	3 275 016
Innkrevde felleskostnader	2	2 588 160	2 447 100	2 588 080	2 886 984
Innbetalinger		14 719	0	0	0
Andre inntekter		0	20 012	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 740 790	4 898 716	5 330 000	6 162 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-17 484	-18 500	-18 500
Styrehonorar	4	-130 000	-124 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-5 625	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 305	-108 110	-114 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-26 101	-23 687	-70 000	-50 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	7	-496 260	-341 574	-450 000	-420 000
Forsikringer		-123 343	-112 946	-125 000	-136 000
Kommunale avgifter	8	-815 413	-722 986	-762 000	-864 472
Energi/fyring	9	-411 918	-345 953	-370 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 966	-216 259	-227 000	-272 000
Andre driftskostnader	10	-268 370	-266 038	-316 000	-301 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 668 782	-2 296 061	-2 599 900	-2 800 372
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 072 008	2 602 655	2 730 100	3 361 628
Innbetalt andel fellesgjeld		2 056 495	1 568 288	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 128 503	4 170 943	2 730 100	3 361 628
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 591	8 428	0	25 000
Finanskostnader	12	-2 487 088	-1 399 819	-1 939 000	-2 834 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 459 497	-1 391 391	-1 939 000	-2 809 000
ÅRSRESULTAT		2 669 006	2 779 552	791 100	552 628
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 669 006	2 779 552		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	186 664 425	186 664 425
Tomt		14 185 575	14 185 575
Miljøbankkonto, øremerket		87 716	61 414
SUM ANLEGGSMIDLER		200 937 716	200 911 414
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		70 560	61 493
Andre kortsiktige fordringer	14	40 429	72 134
Energiavregning	19	228 229	375 834
Driftskonto OBOS-banken		1 152 276	794 105
Skattetrekkskonto OBOS-banken		49	4
Sparekonto OBOS-banken		841 196	819 052
SUM OMLØPSMIDLER		2 332 739	2 122 622
SUM EIENDELER		203 270 454	203 034 036
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 57 * 5 000		285 000	285 000
Annen egenkapital	15	49 752 348	47 083 342
SUM EGENKAPITAL		50 037 348	47 368 342
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 235 623	54 942 941
Borettsinnskudd	17	100 425 000	100 425 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	85 553	61 109
SUM LANGSIKTIG GJELD		152 746 176	155 429 050
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		188 945	225 204
Påløpte renter		249 797	11 440
Påløpte avdrag		47 137	0
Annen kortsiktig gjeld	20	1 051	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		486 930	236 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		203 270 454	203 034 036

Pantstillelse	21	200 850 000	200 850 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.03.2024
Styret i Cheviot Borettslag

Stig Egil Johansen/s/

Odd Tommy Josefsen/s/

Elisabeth Minge/s/

Jon Riis/s/

Andries Van Bruggen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

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 andelseiernes 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 492 160
Garasjeleie	96 000
Kapitalkostnader på IN-lån	3 010 191
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	127 720
Overført til kapitalkostnader	-3 137 911
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 588 160

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-10 062
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 550
Andre konsulenthonorarer	-1 489
SUM KONSULENTHONORAR	-26 101

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 513
Drift/vedlikehold VVS	-85 670
Drift/vedlikehold elektro	-6 496
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 769
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 138
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 268
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-63 162
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-496 260

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-340 472
Vann- og avløpsavgift	-354 350
Feieavgift	-9 868
Renovasjonsavgift	-110 723
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-815 413

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-129 433
Andre fyringskostnader	-282 484
SUM ENERGI / FYRING	-411 918

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-242 000
Andre fremmede tjenester	-12 328
Trykksaker	-2 414
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-1 997
Telefon, annet	-107
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-268 370

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 313
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 047
Andre renteinntekter	231
SUM FINANSINNTEKTER	27 591

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 487 088
SUM FINANSKOSTNADER	-2 487 088

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2017	186 664 425
SUM BYGNINGER	186 664 425

Tomten ble kjøpt i 2017.

Gnr.303/bnr.1806

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	40 429
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 429

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 213 670
Egenkapital fra IN tidligere	39 935 720
Egenkapital fra IN 2023	2 056 495
Reduksjon EK fra IN	-4 453 537
SUM ANNEN EGENKAPITAL	49 752 348

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**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Renter 31.12.23 5,45 %, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2017

#####

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 546 339

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

650 823

Nedbetalt tidligere, IN

39 935 720

Nedbetalt i år, IN

2 056 495

-52 235 623

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-52 235 623**

Lånet er et annuitetslån.

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2017

#####

SUM BORETTSINNSKUDD

#####

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-85 553

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-85 553****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-436 044

SUM INNTEKTER**-436 044****KOSTNADER**

Techem

36 074

Fjernvarme

628 199

SUM KOSTNADER**664 273****SUM ENERGIAVREGNING****228 229**

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

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

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Til gode for mye innbetalt	-1 051
----------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 051
-----------------------------------	---------------

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 425 000
Pantelån	52 235 623
Påløpte avdrag	47 137
Beregnete IN-forpliktelser	37 538 678
TOTALT	190 246 438

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

Bygninger	186 664 425
Tomt	14 185 575
TOTALT	200 850 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6616263. 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.

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 ofef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09**. 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.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Montering av gjerde	Utført av Gaardsservice - kr. 28.500,-
-------------	---------------------	--

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 4127 Selskapsnavn: Cheviot 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
E-post: oef@obos.no

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

Ordre 8363715

4127/5007

14.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.03.2025.

Boligselskap: 4127 Cheviot Borettslag
Organisasjonsnr: 919.209.941
Andelseier: Elisabeth Minge Øyvind Olsen
Leieobjektnr: 5007
Adresse: Spinnerikroken 6, 1632 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 39
Borettsinnskudd: kr 2.175.000,–
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.

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: Tryg Forsikring - polisenummer 6616263.
- 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 deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

- Garasje følger leiligheten: Ja – men i tillegg er det noen omsettelige p-plasser, for mer informasjon se vedtektene.
- Bod følger leiligheten: Ja – se oversikt i vedtektene
- Ansvarlig for nøkkel: Nøkler bestilles ved å henvende seg til OBOS Østfold i Storgata 5, Fredrikstad. For bestilling er det behov for nøkkelnummer og det skal fremvises legitimasjon.
- Bestilling av skilt gjøres av styret - Lexow Låsservice AS - 69 20 60 80
- Bestilling av portåpner : ole@scanmark.no
- Andre eventuelle merknader: Spesifiser.
- IN-nedbetaling mulig 30.03 og 30.09. Andelseier som ønsker å innbetale bes ta kontakt med OBOS en måned i forveien. Pengene må stå på konto minimum 10 dager før forfall.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207511331 A		45.849.447,-	32 år 11 md.	12		Flyt	5,59%

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 5.378,- pr. md.

Herav:

Garasje	125,-
Felleskostnader	4.849,-
Akonto oppvarming	404,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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 fratrekk 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	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	806,-	26,-	16.230,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 04.03.2025

Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: eirik.karlsen@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

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/Elisabeth Minge Spinnerikroken 6, 1632 GML FREDRIKSTAD, e-post: elisabethminge69@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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS 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://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. 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 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

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

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Cheviot Borettslag

Møtedato: 16.04.2024

Møtetidspunkt: 18:30

Møtested: Lundheimveien 6 1636 Gamle Fredrikstad

Til stede: 33 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 34 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Karlsen.

Møtet ble åpnet av Stig Egil Johansen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Eirik Karlsen 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 Eirik Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble

Gerd Synnøve Lie og Magne Knudsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 130 000.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Ikke på valg: Jon Riis, ikke på valg som styremedlem Elisabeth Minge, men som leder.

A Som styreleder for 1 år, ble Elisabeth Minge foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Odd Tommy Josefsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Magne Knudsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Andries Van Bruggen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Anne Karin Nyhus foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Delegert Elisabeth Minge

Varadelegert Odd Tommy Josefsen

Vedtak: Godkjent

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

Jan Roger Eilertsen og Bente Enger

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:54. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen
Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne
Gerd Synnøve Lie/s/

Protokollvitne
Magne Knudsen/s/



Ekstraordinært årsmøde 2023

Cheviot Borettslag

Digitalt årsmøde avholdes 27. juni - 30. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Cheviot 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4127>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endring vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Cheviot 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

Eirik Karlsen (Obos) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stig Egil Johansen og Elisabeth Minge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Endring vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene til borettslaget står det:

4-1 (11) Andelseier har anledning til å innglasse/sette opp screening på sin balkong. Man må benytte fargekode og type etter gjeldende FDV-dokumentasjon for et enhetlig preg på fasaden. Forut innglassing skal arbeidet meldes til styret.

På generalforsamlingen i 2021 ble det vedtatt at søknad til kommunen og selve innglassingen skal belastes de som skal glasse inn. I ettertid har dette vedtaket vist seg å ha mangler på hvordan dette skal løses i praksis, særlig da det ikke var tenkt hvordan dette skulle løses for fremtidige søkere. forbindelse med Generalforsamlingen i 2023 fremmet vi i styret et forslag om at selve søknaden skal dekkes av borettslaget. Da forslaget visste seg å være noe ufullstendig og viste seg å ha noen ubesvarte spørsmål valgte vi å trekke forslag den gangen. Vi ønsker nå å rydde opp å få klarhet i saken.

Styret foreslår at borettslaget dekker søknader som gjelder innglassing av balkong nå og fremover i tid for de som måtte ønske dette senere. Det er borettslaget som har ansvar for infrastrukturen i borettslaget og det er bare borettslaget som har anledning til å sende søknader til kommunen, ikke andelseiere. Kjøp, montering og vedlikehold av balkongglasset dekkes av hver enkelt andelseier.

Da prosessen startet var det et visst antall som ønsket å glasse inn, men det har i ettertid bare kommet flere og flere som ønsker det. Dette gjør det vanskelig å sette en sluttdato på prosjektet. I tillegg må borettslaget da ta en fastpris for de som eventuelt vil glasse inn senere. Da så mange har benyttet seg av muligheten, og det stadig kommer andelseiere som ønsker å glasse inn, mener vi det er rimelig at alle skal få den muligheten nå og i fremtiden, og at borettslaget står for denne jobben. På denne måten blir det likt for alle. I tillegg koster det også penger for borettslaget å kreve inn penger fra hver enkelt andelseier.

Styret har vært kontakt med arkitekten på prosjektet og han oppgir at det ikke er noe femårsregel på søknader til kommunen og at det eneste kravet er at det må ha vært oppstart innen tre år. Regningen på søknaden ble betydelig redusert da kommunen brukte for lang tid på søknaden. Vi ønsker at den skal komme hele borettslaget til gode nå og i fremtiden. Regningen er allerede betalt og utgjør ingen økonomisk forskjell for borettslaget. Dette blir da en gode for andelseiere som har glasset inn, vurderer å glasse inn og selgere og kjøpere i borettslaget.

Styrets innstilling

Vi ønsker et tillegg i vedtekt 4-1 (11) hvor det tilføres at eventuelle søknader som omhandler innglassing må gjennomføres av styret og dekkes av borettslaget.

Forslag til vedtak

Vedtekt 4-1 (11) oppdateres til: Andelseier har anledning til å innglasse/sette opp screening på sin balkong. Man må benytte fargekode og type etter gjeldende FDV-dokumentasjon for et enhetlig preg på fasaden. Forut innglassing skal arbeidet meldes til styret. Eventuelle søknader som omhandler innglassing må gjennomføres av styret og dekkes av borettslaget

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.23

Selskapsnummer: 4127 **Selskapsnavn:** Cheviot Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Karlsen (Obos) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stig Egil Johansen og Elisabeth Minge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Endring vedtekter

Vedtekt 4-1 (11) oppdateres til: Andelseier har anledning til å innglasse/sette opp screening på sin balkong. Man må benytte fargekode og type etter gjeldende FDV-dokumentasjon for et enhetlig preg på fasaden. Forut innglassing skal arbeidet meldes til styret. Eventuelle søknader som omhandler innglassing må gjennomføres av styret og dekkes av borettslaget

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

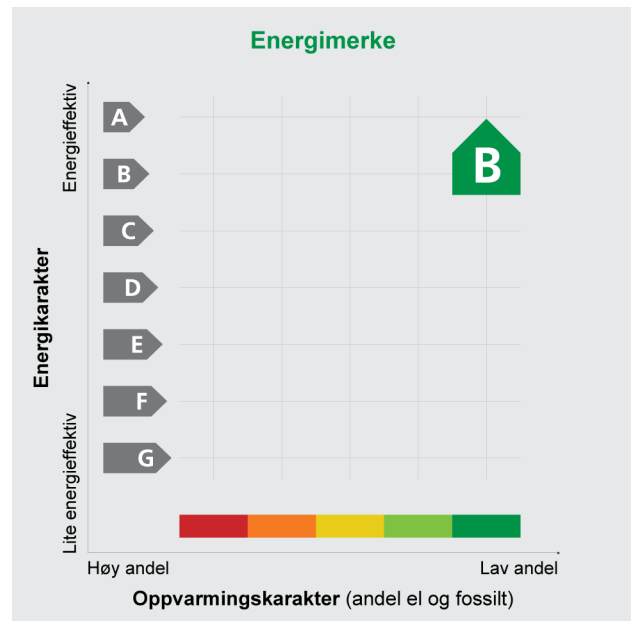
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

ENERGIATTEST

Adresse	Spinnerikroken 6
Postnr	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	303
Bnr.	1806
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300617529
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2017-790060
Dato	24.06.2017

Eier	SPINN AS
Innmeldt av	Ingeniør Jens Fredrik Borge v/ Jens Fredrik Borge

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 figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2000
BRA: 83,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.006

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Spinnerikroken 6	Gnr: 303
Postnr/Sted: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Bnr: 1806
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0503	Festenr:
Dato: 24.06.2017 11:40:56	Bygnnr: 300617529
Energimerkenummer: A2017-790060	
Ansvarlig for energiattesten: SPINN AS	
Energimerking er utført av: Ingeniør Jens Fredrik Borge v/ Jens Fredrik Borge	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	55 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	208 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	207,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,00 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	73 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	73 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,81 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,81 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	84 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling

Manuell eller automatisk solskjerming

MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,89

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.6.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Ingeniør Jens Fredrik Borge
Navn person	Jens Fredrik Borge

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	22,1
Ventilasjonsvarme	8,1
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	6,4
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8291 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5335 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,77 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8291 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2955 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5335 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8291 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------

Oversiktskart



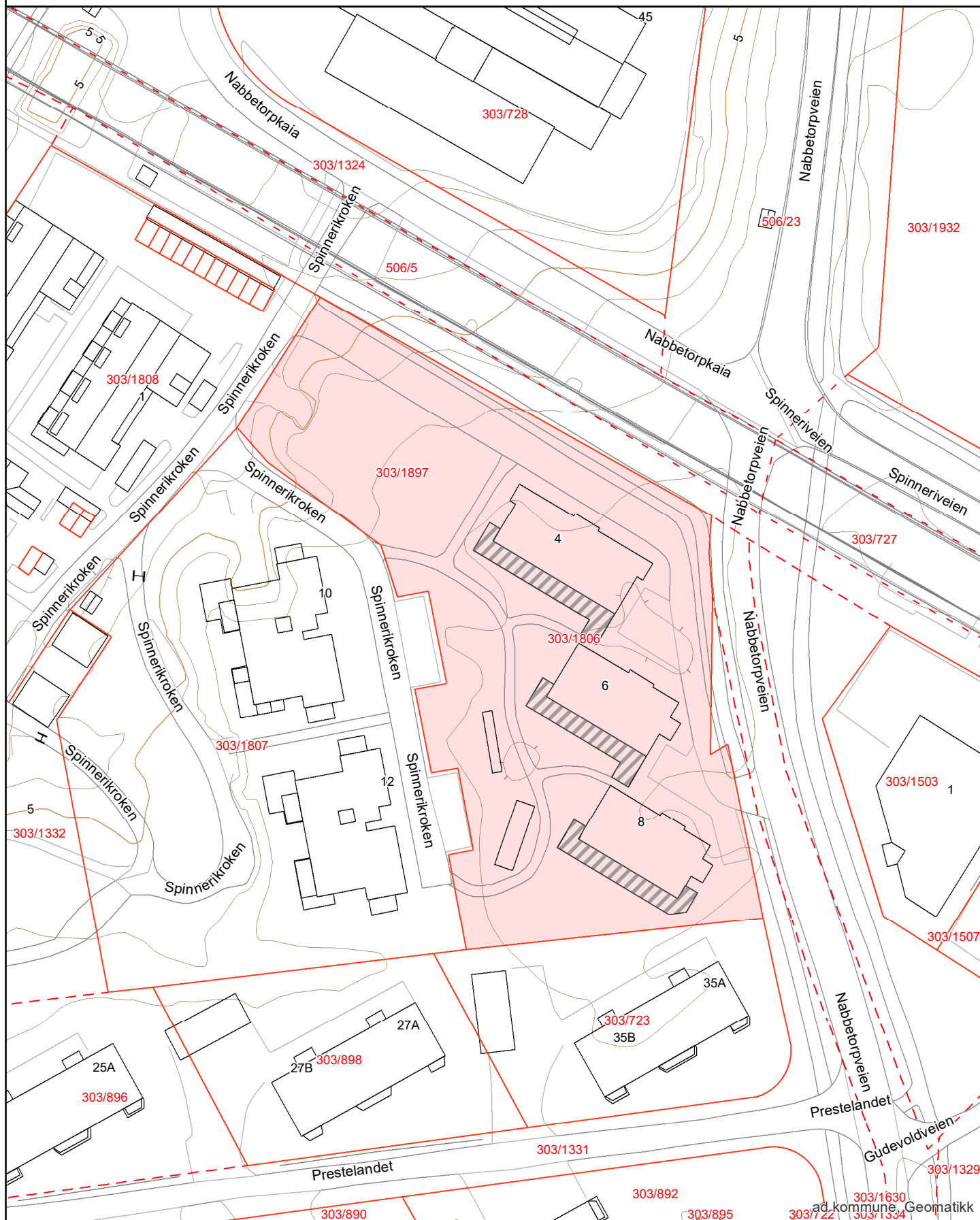
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 6, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1806/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 6, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1806/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-11



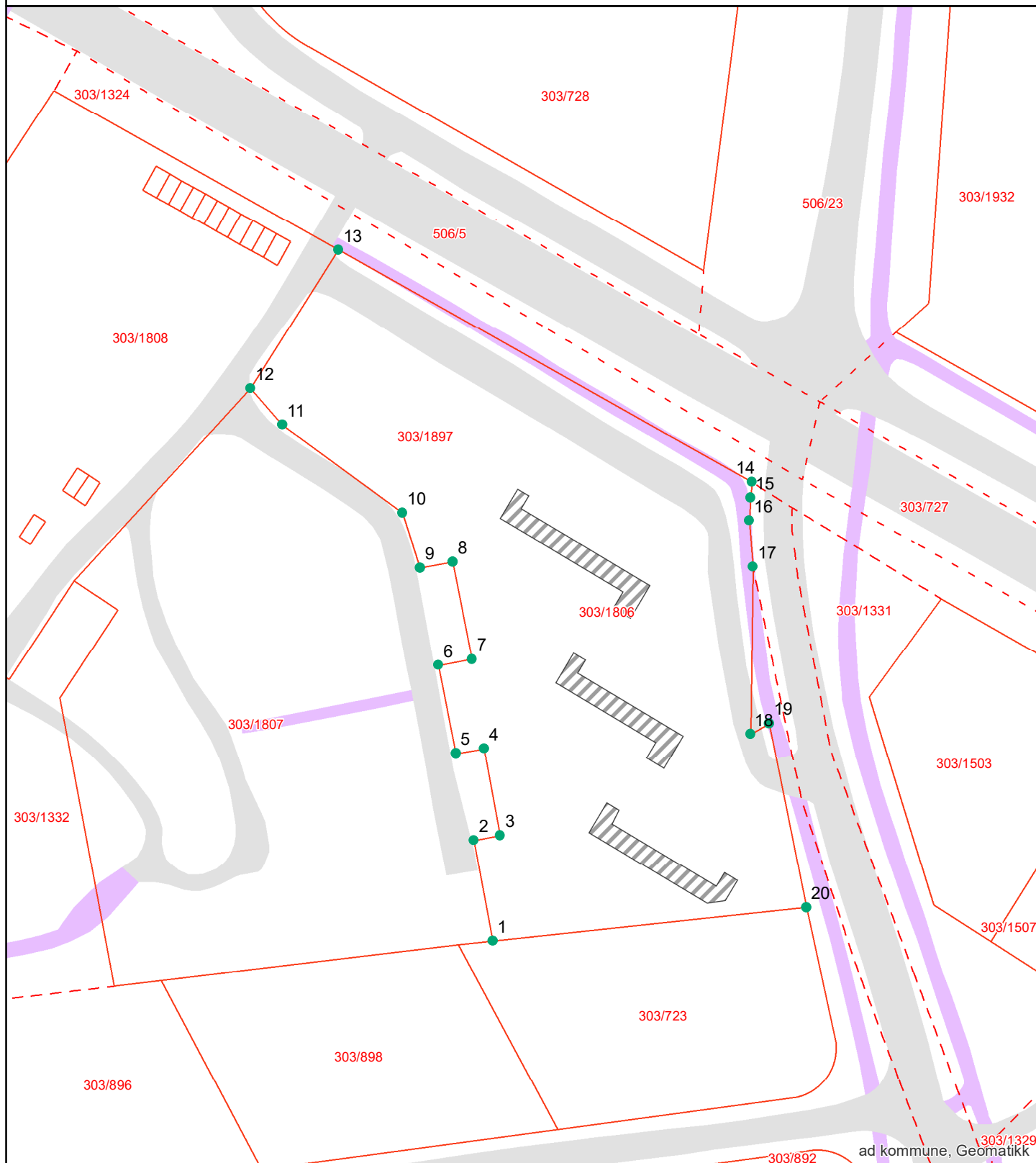
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6595.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 11.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564913.96882	612071.204447	Jord	18.78	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564932.42851	612067.802642	Ikke spesifisert	4.88	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564933.36187	612072.585708	Ikke spesifisert	16.18	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564949.26398	612069.645493	Ikke spesifisert	5.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564948.43226	612064.431761	Ikke spesifisert	16.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6564964.61414	612061.255552	Ikke spesifisert	6.27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564965.74204	612067.416017	Ikke spesifisert	18.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564983.62631	612063.865413	Ikke spesifisert	6.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564982.52543	612057.893187	Ikke spesifisert	10.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6564992.58748	612054.626896	Ikke spesifisert	27.36	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6565008.77299	612032.583361	Ikke spesifisert	8.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565015.45608	612026.681519	Ikke spesifisert	30.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565040.91022	612042.850306	Ikke spesifisert	87.22	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6564998.28685	612118.902715	Ikke spesifisert	2.95	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6564995.35061	612118.615696	Ikke spesifisert	4.23	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6564991.12575	612118.394775	Ikke spesifisert	8.44	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6564982.71868	612119.093145	Ikke spesifisert	30.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6564951.95208	612118.677928	Ikke spesifisert	3.87	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6564953.90987	612122.023784	Ikke spesifisert	34.48	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6564920.1341	612128.854851	Jord	58.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/1806/0

Bruksnavn		Beregnet areal	6 595.6
Etablert dato	03.05.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
CHEVIOT BORETTSLAG	919209941	H - Hjemmelshaver		Postboks 6666 St. Olavs gate	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	31.03.2016	17.10.2023	16/515	
OP - Oppmålingsforretning	31.03.2016	12.04.2016	16/515	
OP - Oppmålingsforretning	26.06.2012	29.06.2012	11/133	
FE - Feilretting	26.06.2012	29.06.2012	11/132	
FE - Feilretting	26.06.2012	29.06.2012	11/132	
OP - Oppmålingsforretning	26.06.2012	29.06.2012	132/11	
OP - Oppmålingsforretning	26.06.2012	29.06.2012	131/11	
SF - Sammenslåing	31.01.2012	30.01.2012	Sak 12/2526	
AF - Annen forretningstype	29.04.2011	29.04.2011		
OP - Oppmålingsforretning	28.04.2011	28.04.2011	131/11	
OP - Oppmålingsforretning	28.04.2011	28.04.2011	133/11	
OP - Oppmålingsforretning	28.04.2011	28.04.2011	132/11	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		6 595.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300617509	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
300617529	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest
300617544	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300617509: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 081.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	2 081.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.01.2016	20.04.2017
IG - Igangsettingstillatelse	18.08.2016	20.04.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.11.2017	16.11.2017
FA - Ferdigattest	28.12.2018	09.01.2019
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	76.1	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	47.5	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	47.5	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	47.5	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	47.5	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	47.5	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0504	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0601	84.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0602	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0603	47.5	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0604	84.9	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	4	347.0	0.0	347.0	0.0
H01	4	346.0	0.0	346.0	0.0
H04	4	347.0	0.0	347.0	0.0

H06	4	347.0	0.0	347.0	0.0
H02	4	347.0	0.0	347.0	0.0
H03	4	347.0	0.0	347.0	0.0

Bygning 300617529: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 719.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	1 719.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.01.2016	20.04.2017
IG - Igangsettingstillatelse	18.08.2016	20.04.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	12.11.2017	16.11.2017
FA - Ferdigattest	28.12.2018	09.01.2019
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	72.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	81.1	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	81.1	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	81.1	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	81.1	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0601	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0602	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0603	81.1	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	3	287.0	0.0	287.0	0.0
H06	3	287.0	0.0	287.0	0.0
H01	3	284.0	0.0	284.0	0.0
H05	3	287.0	0.0	287.0	0.0
H02	3	287.0	0.0	287.0	0.0
H04	3	287.0	0.0	287.0	0.0

Bygning 300617544: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 432.0
Antall boenheter	15	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 432.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.01.2016	20.04.2017
IG - Igangsettingstillatelse	18.08.2016	20.04.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	29.11.2017	12.12.2017
FA - Ferdigattest	28.12.2018	09.01.2019
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	72.3	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	81.1	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	81.1	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	81.1	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0501	83.9	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	63.5	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	81.1	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	3	287.0	0.0	287.0	0.0
H02	3	287.0	0.0	287.0	0.0
H01	3	284.0	0.0	284.0	0.0
H05	3	287.0	0.0	287.0	0.0
H04	3	287.0	0.0	287.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Spinnerikroken	4		1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Spinnerikroken	6		1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Spinnerikroken	8		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Nabolagsprofil

Spinnerikroken 6 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Prestelandet Linje 116, 199	2 min	0.2 km
	Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	11 min	0.8 km
	Cicignon fergeleie Linje 803	12 min	1 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	28 min	1.9 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min	2.7 km

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 386 elever, 21 klasser	7 min	0.5 km
Childrens International School Fredrikstad... 231 elever, 12 klasser	15 min	1.1 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	27 min	2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	6 min	2.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	24 min	1.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min	

Ladepunkt for el-bil

	Circle K Østsiden	15 min
--	-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

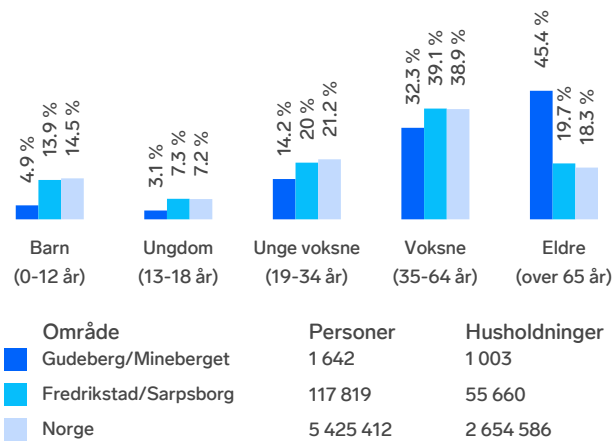
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	3 min	0.2 km
Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min	1 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 45 barn	22 min	1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	10 min	0.7 km
Kiwi Borgarveien PostNord	12 min	0.9 km



Primære transportmidler

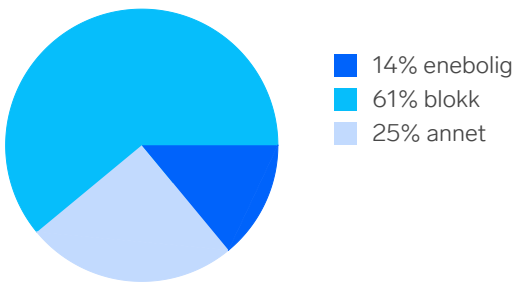
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  **Gateparkering**
Lett 90/100
-  **Støynivået**
Lite støynivå 87/100
-  **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Gudeberg barne og ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill 6 min  0.4 km
-  Fyrveien balløkke
Ballspill 10 min  0.7 km
-  Actic Kongstenhallen 17 min 
-  Centrum Helsestudio 5 min 

Boligmasse



«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

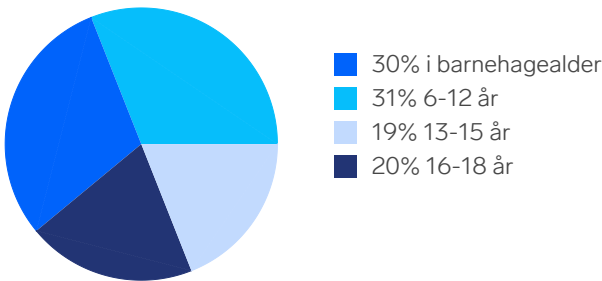
Sitat fra en lokalkjent



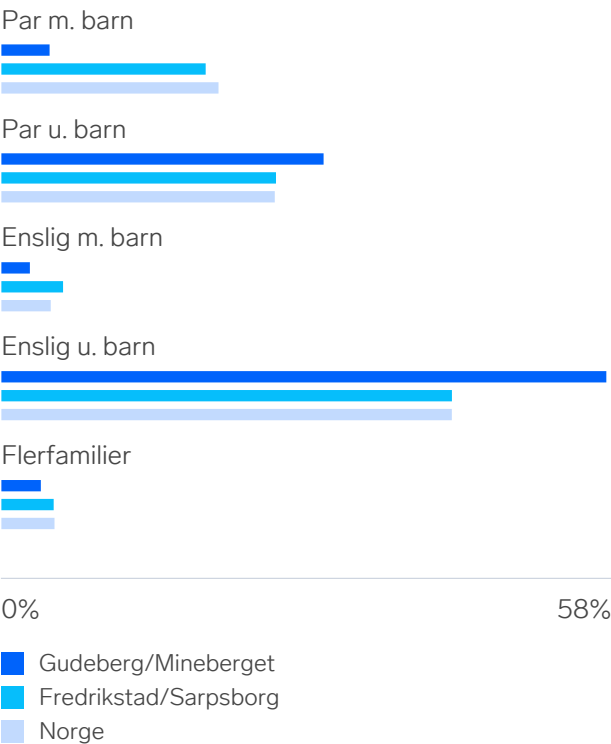
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 5 min 
-  Vitusapotek Svanen - Fredrikstad 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

