



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave
Speiderveien 6

Vår ref.: 192250144

FREDRIKSTAD 29.09.2025

1. Tilstandsrapport fra Nedre Glomma Takst as, datert fredag 19. september 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

 Leilighet

 Speiderveien 6, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 208, bnr. 794

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 19.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 20043-2134

Referansenummer: IP1942

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av leilighet på et plan som ligger i u.et. Eier har også en parkeringsplass og en bod i samme etasje. Leiligheten har en normalt bra standard. Innglasset balkong på ca. 13 m2 + noe som ikke er innebygd, endel utsikt fra denne.

Fliselagt normalt utstyrt bad, dette er sannsynligvis originalt. Kjøkken med intrigert utstyr fra 2019 i følge sist salg. Jeg fant ingen store mangler under befaringen, graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

For det meste teglstein på yttervegger. Noe trekledning. Alt greit rundt denne leiligheten. Yttervegger er borettslaget sitt ansvar.

Originale vinduer med tolags isolerglass. Aluminiumsbeslått utvendig.

Malt dør inn til leiligheten. Original terrassedør med tolags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Hellelagt terrasse på ca. 23 m2. Ca. 13 m2 er innebygd. Noen ujevne heller. Utsikt. Screen gardiner. Det har vært noe lekkasjer i taket fra terrassen over som borettslaget har utbedret.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taker. Parkett og laminat på gulver. Deler av overflater trenger noe oppussing.

Etasjeskille sannsynligvis i betongdekke i hele leiligheten. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det foregår kontinuerlig målinger for radon. Det er målinger på mellom 55 og 232 Bq/m3 over lang tid. Før anbefale myndighetene tiltak når det var over 200 Bq/m3 nå anbefaler de tiltak når det er over 100 Bq/m3.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er sannsynligvis originalt. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, wc, innredning med vask, skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Håndkletørker. Originalt sluk i dusj, ingen synlig membran. Fall på gulv men det er en kant rundt dusjen som er høyere enn terskel på dør så vann utenfor dusjsone vil renne ut av badet og ikke i sluk. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken. Nytt 2019 i følge sist salg. Malte vegger og tak, parkett på gulv. Hvit innredning, bra med benk og skaplass. Heltre benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap. Åpent mot stue.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom. Malerstrie på vegger, belegg på gulv, malt tak. Wc og

vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør). Stoppekran bak deksel i bod (dette er ikke sjekket). Fordelerskap med avrenning i bod, avrenning går ikke til sluk.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Flexit ventilasjon over ventilator på kjøkkenet, denne er original.

El.skapet står i gang/hall. 63 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

6 kg brannslukningsapparat fra 2017. Røykvarsler er i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

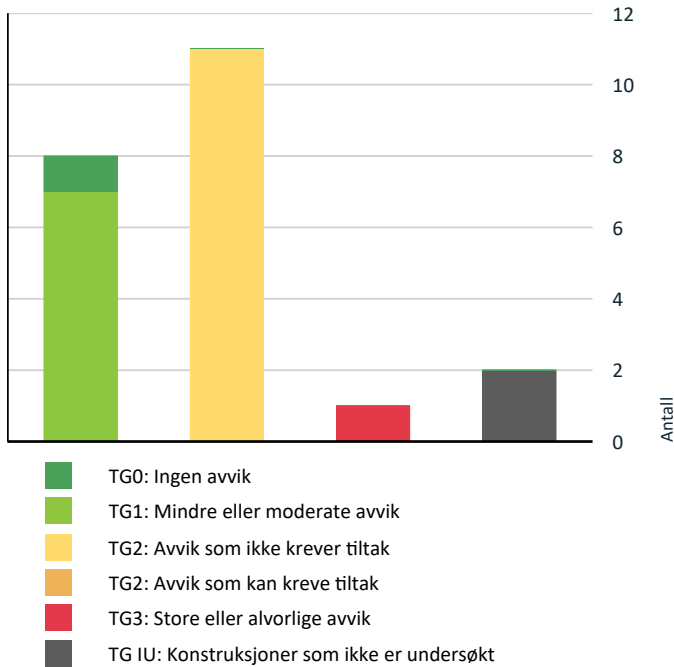
[Gå til side](#)

Leilighet

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

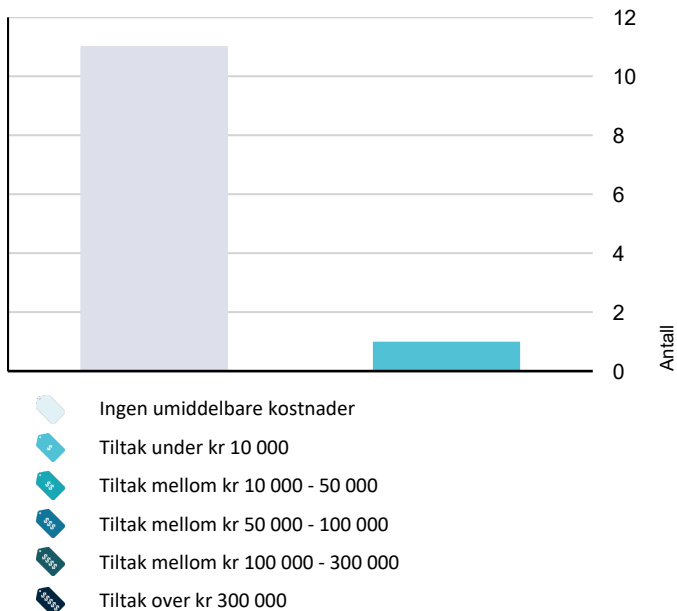
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1999

Standard

Eiendommen består av leilighet på et plan som ligger i u.et. Eier har også en parkeringsplass og en bod i samme etasje. Leiligheten har en normalt bra standard. Innglasset balkong på ca. 13 m² + noe som ikke er innebygd, endel utsikt fra denne.

Vedlikehold

Fliselagt normalt utstyrt bad, dette er sannsynligvis originalt. Kjøkken med intrigert utstyr fra 2019 i følge sist salg. Jeg fant ingen store mangler under befaringen, graderinger i rapporten er stort sett normal slitasje ut fra alder.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Veggkonstruksjon

For det meste teglstein på yttervegger. Noe trekledning. Alt greit rundt denne leiligheten. Yttervegger er borettslaget sitt ansvar.

Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er borettslaget sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt dør inn til leiligheten. Original terrassedør med tolags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er borettslaget sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellelagt terrasse på ca. 23 m². Ca. 13 m² er innebygd. Noen ujevne heller. Utsikt. Screen gardiner. Det har vært noe lekkasjer i taket fra terrassen over som borettslaget har utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen ujevne heller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er borettslaget sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Malte vegger og taker. Parkett og laminat på gulver. Deler av overflater trenger noe oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av overflater trenger noe oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille sannsynligvis i betongdekke i hele leiligheten. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Radon

Det foregår kontinuerlig målinger for radon. Det er målinger på mellom 55 og 232 Bq/m³ over lang tid. Før anbefale myndighetene tiltak når det var over 200 Bq/m³ nå anbefaler de tiltak når det er over 100 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det foregår kontinuerlig målinger for radon. Det er målinger på mellom 55 og 232 Bq/m³ over lang tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med, gjøre tiltak etter behov.

Før anbefale myndighetene tiltak når det var over 200 Bq/m³ nå anbefaler de tiltak når det er over 100 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis originalt. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, wc, innredning med vask, skyllekum og opplegg til vaskemaskin.

Håndkjetørker. Originalt sluk i dusj, ingen synlig membran. Fall på gulv men det er en kant rundt dusjen som er høyere enn terskel på dør så vann utenfor dusjsone vil renne ut av badet og ikke i sluk. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

U. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall på gulv men det er en kant rundt dusjen som er høyere enn terskel på dør så vann utenfor dusjsone vil renne ut av badet og ikke i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall på gulv men det er en kant rundt dusjen som er høyere enn terskel på dør så vann utenfor dusjsone vil renne ut av badet og ikke i sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på fliser, membran og varmekabler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne så det blir tilgang til sluket for vann utenfor dusjsone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt sluk i dusj, ingen synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, wc, innredning med vask, skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Håndkjetørker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

U. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt 2019 i følge sist salg. Malte vegger og tak, parkett på gulv. Hvit innredning, bra med benk og skaplass. Heltre benkeplater. Ventilator med mekanisk avtrekk. Integrrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfryseskapp. Åpent mot stue.

U. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Malerstrie på vegger, belegg på gulv, malt tak. Wc og vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Stoppekran bak deksel i bod (dette er ikke sjekket). Fordelerskap med avrenning i bod, avrenning går ikke til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

! TG 2 Ventilasjon

Flexit ventilasjon over ventilator på kjøkkenet, denne er original.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, byttet etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skapet står i gang/hall. 63 amp hovedsikring, 8 kurser.

Automatsikringer. Jordfeilbrytere. Kurser er merket. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Generelt om anlegget

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Generell kommentar

Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2017. Røykvarsler er i orden.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. Etasje	102	3	13	118	10
SUM	102	3	13		10
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Gang/hall, gang, kjøkken, bad, toalettrom, stue, soverom, soverom 2, bod	Bod 2	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	98	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Eivind Fauske	Sønn

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	794		0	3053 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Speiderveien 6

Hjemmelshaver

Speiderfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SPEIDERFJELLET BORETTSLAG	977248558			Inger Fauske,s bo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor Fredrikstad sentrum. Kort vei til alle nødvendigheter. Utsikt.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

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

Om tomten

Utvendige fellesarealer. Parkering i u.et. Utsikt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer	19.09.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IP1942>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Speiderveien 6, 1605 FREDRIKSTAD

23 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Speiderveien 6	Speiderveien 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtatt som del av dødsbo. August 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fauske, Eivind

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra terrasse over. Husker ikke når. Men ble rettet opp av borettslaget.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

"innglassing" av uteplass. Usikker på årstall...

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Måler er montert. Kontinuerlig måling
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95303756

Egenerklærings skjema

Name

Fauske, Eivind

Date

2025-09-23

Identification

 **bankID** Fauske, Eivind



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Fauske, Eivind

23/09-2025
13:53:42

BANKID

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 977248558 Andelsnr.: 2

SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 06.09.2025 kl. 23.15

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

2025/651267-1/200
10.06.2025 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Uskifte

FAUSKE INGER

F.NR: 121043 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2965634-1/200
03.09.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK PANTHAVER :

DNB BANK ASA ORG.NR: 984

851 006

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/21536-1/201
20.11.2006

REGISTRERING AV
BORETTLAGSANDEL



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 794	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Speiderveien 6 ▼		
Areal:	m ² *	Se vedlagte målebrev	
Antall boenheter:	18		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 421 Speiderfjellet vest	Formål/Hensynssone: 113 - Blokkbebyggelse	Godkjent/vedtatt: mars 12, 1998
Reguleringsbestemmelser: Regbest421_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

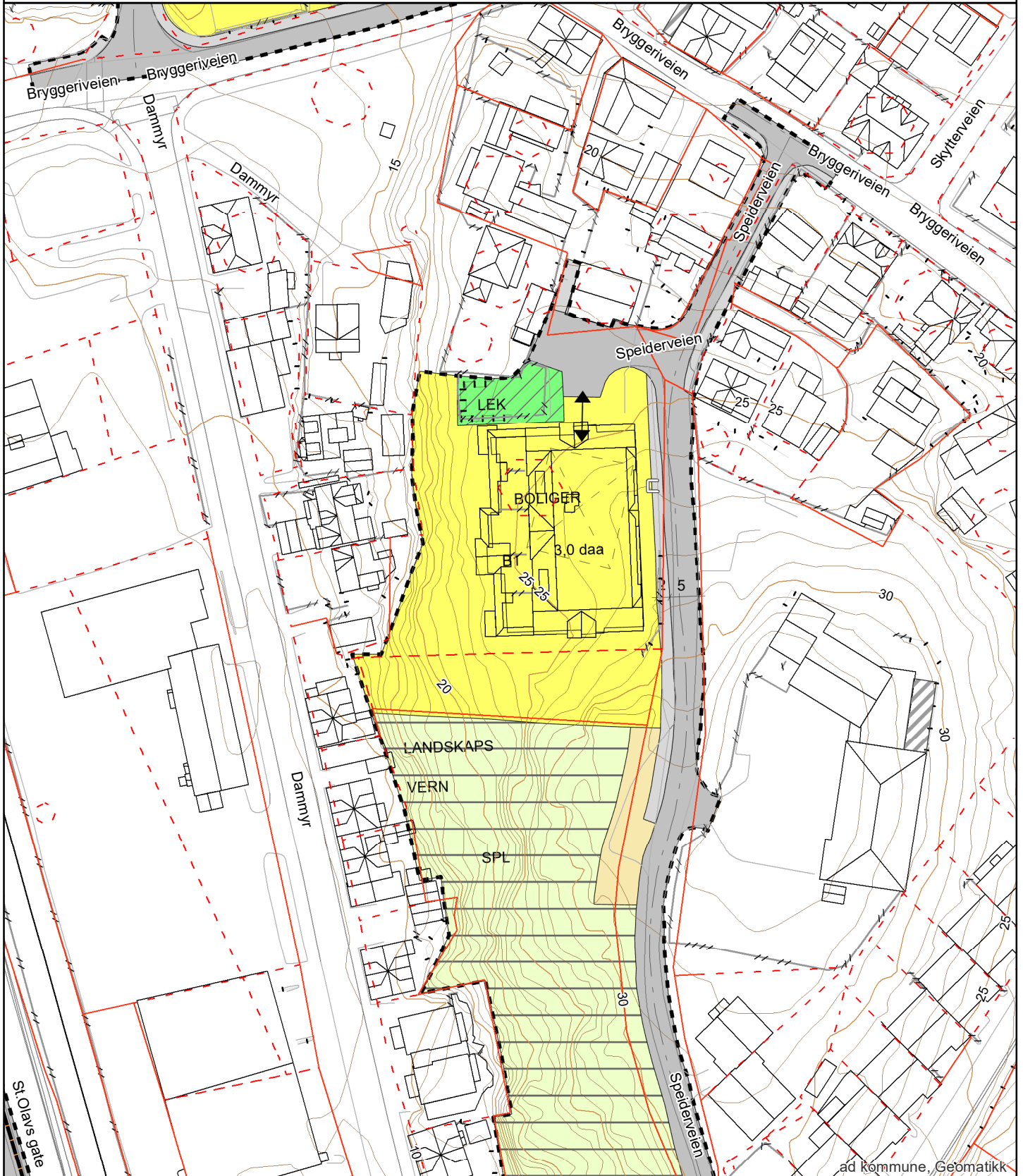
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-06



Planident: 421
Ikrafttredelsesdato: 12.3.1998
Plannavn: Speiderfjellet vest

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

I TILKNYTNING TIL

REGULERINGSPLAN FOR SPEIDERFJELLET VEST.

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist på vedlagte plankart innenfor viste begrensingslinje. Området reguleres til følgende formål :

Byggeområder, herunder :

- Boligformål

Offentlige trafikkområder, herunder :

- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei og fortau

Spesialområder, herunder :

- Område for påvist parkering
- Område for landskapsvern

Fellesområder, herunder:

- Område for lekeplass

§ 2 FELLESBESTEMMELSE

I områdene B1 (utom selve byggeplassen) og SPL skal eksisterende fjellformasjoner bevares i størst mulig grad.

§ 3 OMRÅDE FOR BOLIGER (B1)

1. I område for boliger tillates oppført boligblokk med inntil tre etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Maksimal mønehøyde settes til kote + 36,50.
2. Området tillates bebygd med et bebygd areal på inntil 35 % (BYA) av tomtens areal.
3. Sammen med byggesøknaden skal det foreligge detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde delen av tomta.
4. Bebyggelsen skal ikke ha for lyse eller skarpe farger utvendig. Farger og materialbruk skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.
5. Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

Fortau må være ferdig anlagt før området B1 tas i bruk.

§ 5 Fellesområde for lek

Området skal utrustes med lekeapparater og kombinert støyskjerm/gjerde mot vest. Det skal innsendes plan for opparbeidelse av plassen i M:1:100 til godkjenning av bygningsrådet. Plassen skal opparbeides av utbyggeren for felt B1 og skal stå ferdig til bruk før brukstillatelse kan utstedes.

§ 6 Støy

Boliger skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering og planløsning slik at innendørs støynivå tilfredsstiller de grenseverdier i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

ark. Per Kristian Pedersen AS
20. mai 1997
revidert 8. desember 1997

Godkjent av:
Fredrikstad kommunestyre 12.03.98

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-06



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

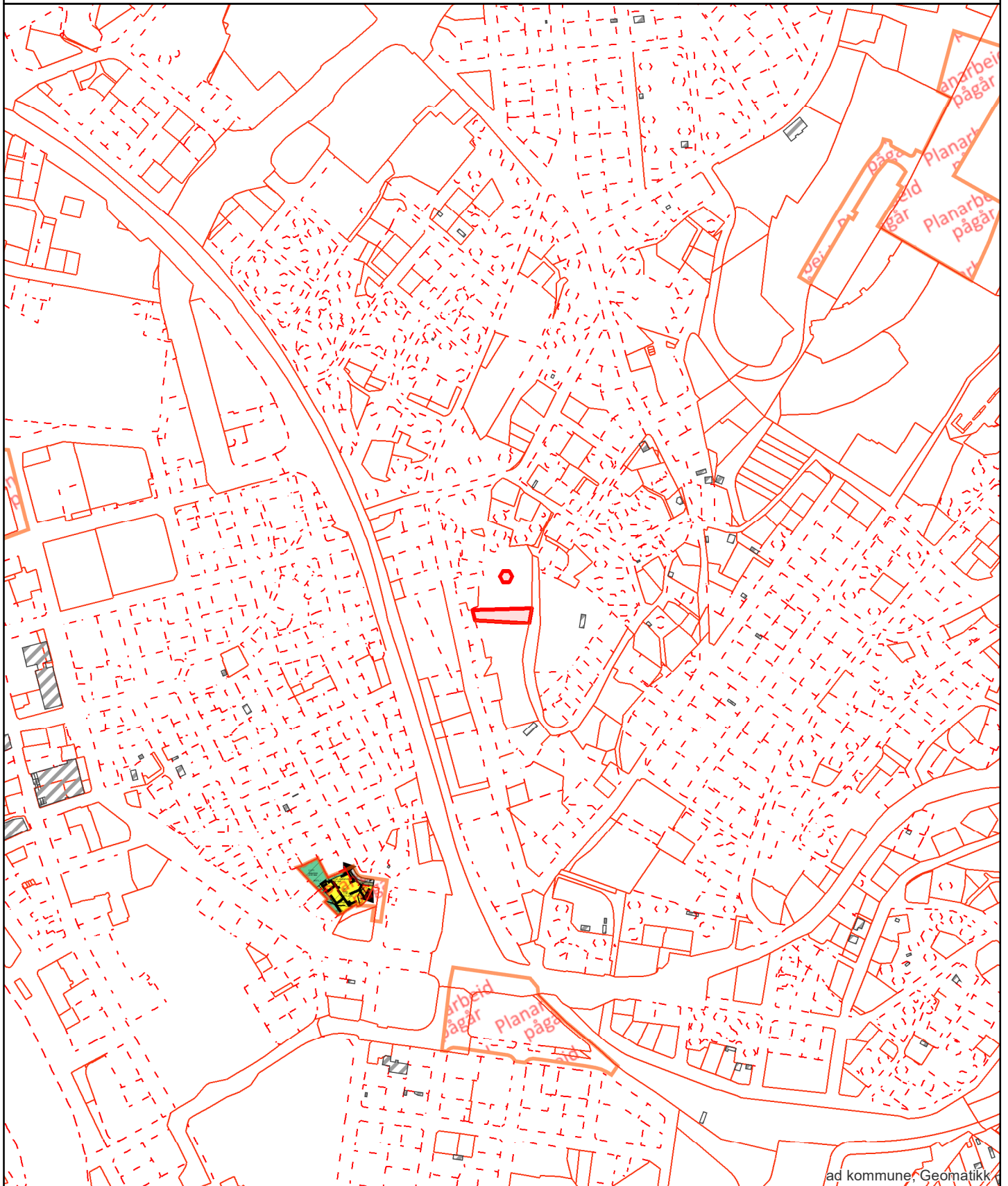
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-06



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/794/0

Bruksnavn	SAFIR	Beregnet areal	740.6
Etablert dato	04.03.1949	Historisk oppgitt areal	3 053.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	2
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SPEIDERFJELLET BORETTSLAG	977248558	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	28.01.2013	28.01.2013		
AF - Annen forretningstype	08.01.2013	08.01.2013		
DL - Kart- og delingsforretning	11.01.2010	11.01.2010	Jnr 319/2009	
FE - Feilretting	30.07.2009	30.07.2009		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SF - Sammenslåing	10.11.1989			
SF - Sammenslåing	10.11.1989			
SK - Skylddeling	04.03.1949			

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
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	12.12.2006	93.6	FG - Fiktive grenser
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		647.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16308854	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 16308854: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 602.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	2 602.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.04.1998	14.08.1998
IG - Igangsettingstillatelse	19.05.1998	14.08.1998

TB - Tatt i bruk

26.03.1999

08.11.2001

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	129.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	103.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	102.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	102.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	103.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	108.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	129.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	129.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	102.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	103.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	108.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	129.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	105.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	95.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	96.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	99.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	105.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	3	960.0	0.0	960.0	0.0
H01	5	571.0	0.0	571.0	0.0
H02	5	571.0	0.0	571.0	0.0
H03	5	500.0	0.0	500.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Speiderveien	6		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



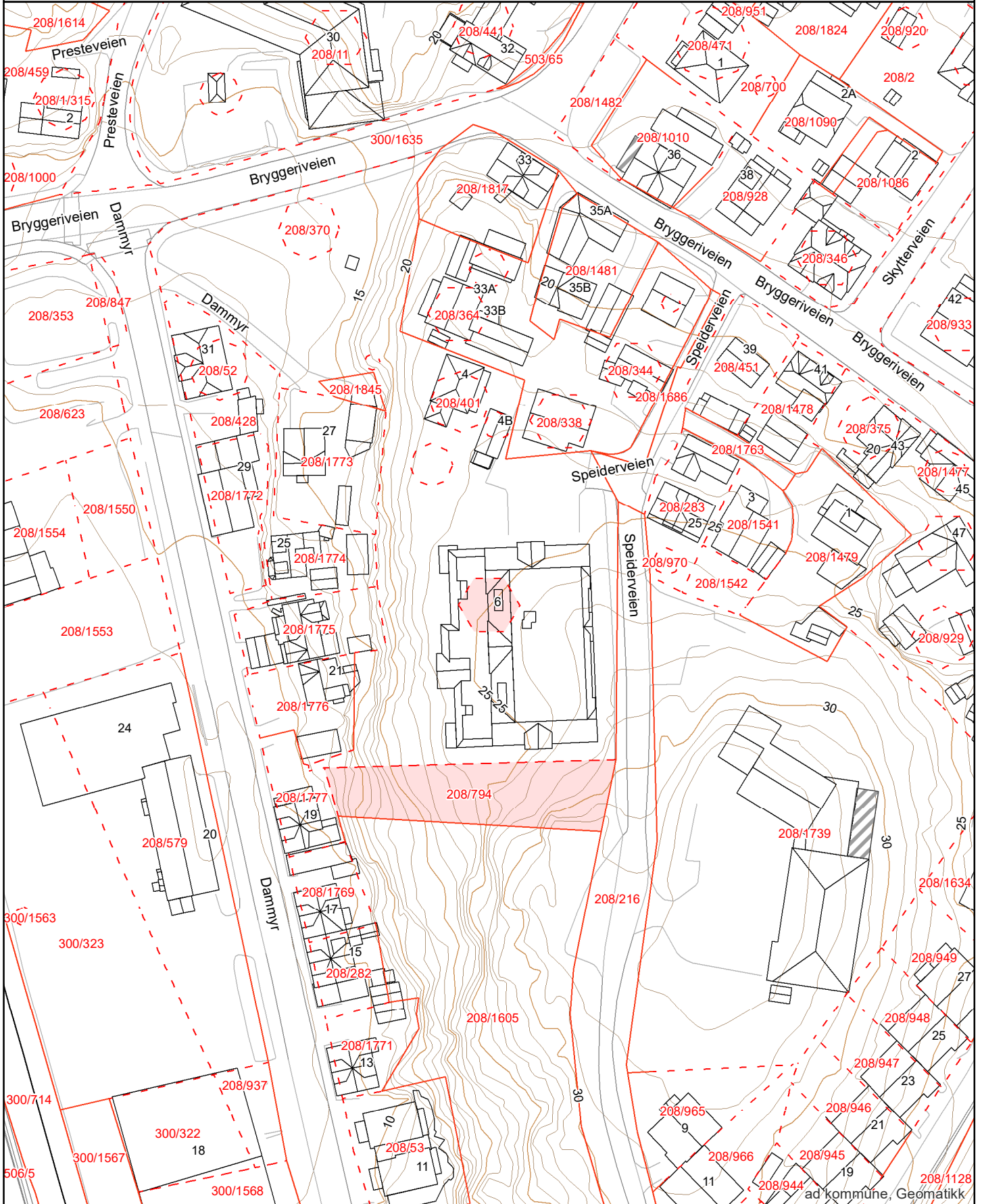
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-06



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



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 6.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 6.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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



Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag
Postboks 124
1601 FREDRIKSTAD

Deres referanse
Eilert Lillengen

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

Arkivkode
208/794 SPEIDERV

Dato
07.07.99

FERDIGATTEST

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

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

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

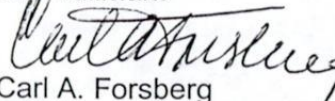
Hele bygget, med grunnlag i følgende dokumentasjon:

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

Ferdigattesten gjelder ikke Fredrikstad kommunes overtagelse av tekniske anlegg.

Fredrikstad
Dato: 07.07.99

etter fullmakt


Carl A. Forsberg
saksbehandler

Kopi: Veidekke ASA



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

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

Stavlund AS
v/Gunnar Olai Stavlund
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: gunnar@stavlund.no

Deres ref.: 192250144 . Vår ref.: 3605-1-02

Dato: 10.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: SPEIDERFJELLET BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 977248558
Andelseier: Fauske (bo), Inger
Medeier:
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Speiderveien 6, 1605 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 2
Gnr. 208
Bnr. 794

Borettsinnskudd: Kr. 655 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92641644.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF. 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering : Parkering i kjeller. Borettslaget har også parkeringsplasser utomhus som de leier. Brl har IN ordning. Innbet 01.01 og 01.07 Ansvarlig for nøkkel: Kontakt OBOS Østfold Nytt porttelefonlegg og ladeanlegg for elbil er installert i 2020.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	114388325
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	1 015 455,00
Innfrielsesdato:	30.12.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208363891
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	2 913 689,00
Innfrielsesdato:	30.07.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 029,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 6 029,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 014,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 782,-
Annen formue:	30 518,-
Gjeld:	151 820,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	114388325
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208363891
Restsaldo:	149 046,24
Kapitalkostnader:	1 071,93

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 149 046,24,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Leif Erik Hansen, e-post: speiderfjellet@styrerrommet.no

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 <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

Speiderfjellet Borettslag org nr 977 248 558

tilknyttet
Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

Borettslaget er tilknyttet Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100.-

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

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

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

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

Speiderfjellet Borettslag.

Generelle retningslinjer for installasjon av varmepumpe

Vedtatt av Styret i møte 19.11.2019

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

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

Alle søknader om installasjon av varmepumpe skal behandles av Styret.

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

Standard søknadskjema er vedlagt.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3605

SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Speiderhuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS 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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra obos fører protokollen og protokollvitner velges på årsmøtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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.

Vedlegg

1. Styrets arbeid i 2024.pdf
 2. Revisjonsberetning for Speiderfjellet Borettslag - 2024.pdf
 3. Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 27 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Leif Erik Hansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne- Kirsti Pedersen
- Birgit Skøien

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Louise Eng Hansen
- Roald Pettersen

Valg av 1 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Kjell Andresen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Liv Eldal
- Margaret Larsen

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling,utfyllt_000132.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Leif Erik Hansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne-Kirsti Pedersen
-

Styrets arbeid i 2024

Vi har avholdt 7 styremøter i 2024.

Vedlikehold er vi alle opptatt av. Rapporten som ble utarbeidet i 2023 er et godt styringsverktøy. Konklusjonen var at bygningsmassen er i bedre forfatning enn vi fryktet. Men det må ikke bli noen sovepute. Og vi startet i 2024 med å bytte ut alle Veluxvinduer i 3. etasje. SR Mesterbygg AS sto for jobben, -raskt og ryddig. Alle er svært godt fornøyd med dem.

En kraftig storm i februar 2024 blåste takstein av taket. Damyr Bygg fikk rettet opp dette – takstein hadde vi selv.

Flisene i svalgangene er stadig i bevegelse. SR-Bygg gjorde også her en grei jobb i 2. etasje.

Søylene i garasjen er intet vakkert syn. For å forsikre oss om at det hele var kosmetisk, engasjert vi Diamantboring AS til å sjekke og sette i stand en søyle. Det er kun kosmetiske endringer og øvrige søyler blir derfor ikke prioritert foreløpig.

Våren 2024 fikk to av våre beboere av NAV innvilget automatiske døråpnere på utgangsdørene. Tilleggssøknader om automatikk til garasje og søppelrom ble også innvilget. Nødstrøm må søker selv betale for. Da dette er et gode som samtlige beboere daglig nyter godt av, spleiset vi på kostnaden. Alle er glad for at dette ble en realitet.

Aktiv Ventilasjon AS kom med et tilbud om ettersyn og rens av ventilasjonen i samtlige leiligheter. Alle ble med på dette – en jobb hver enkelt leilighet betalte for selv.

Vi har måttet øke fellesutgiftene fire ganger i 2024. Prisstigning på «alt» - ikke minst lånerentene i banken- gjorde dette helt nødvendig. Og i disse tider er det ikke rom for de store prosjektene på vedlikeholdssiden verken i eller på bygningen. Men vi holder stand!

Sosialt sett har vi heller ikke vært spesielt aktive i 2024. Boccia har heller ikke engasjert beboerne i år. En sommerfest var planlagt, men regnet mildest talt bort. Men grøttest til jul ble det – med god stemning og relativt godt fremmøte.

Leif Erik Hansen har vært aktiv som flislegger både i svalgangen og i gangen i underetasjen.

Som et ledd i radonsanneringen har han også fuget langs gulvet i gangen i underetasjen. En tung jobb, som ble anbefalt både av Diamantboring og OBOS-representant, **TUSEN TAKK!!**



Til generalforsamlingen i Speiderfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Speiderfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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, 6. mai 2025

PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		564 076	187 065
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		154 783	263 761
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-38 125	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	3 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 115 840	-286 162
Innsk. øremerk. bankkto		-380	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		438	-22 988
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		564 514	164 076
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		837 843	763 791
Kortsiktig gjeld		-273 329	-199 715
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		564 514	564 076

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		251 754	238 392	242 400	242 400
Innkrevde felleskostnader	2	1 285 740	1 175 928	1 224 600	1 347 000
Andre inntekter	3	27 724	56 504	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 565 218	1 470 824	1 467 000	1 589 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 807	-3 807	-3 807	-4 000
Styrehonorar	5	-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 800	-65 335	-69 255	-73 000
Konsulenthonorar	7	-6 191	-49 206	-2 000	-2 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-340 274	-159 567	-160 600	-141 000
Forsikringer		-129 740	-132 327	-145 559	-156 000
Kommunale avgifter	9	-326 063	-297 284	-312 971	-338 000
Energi/fyring		-46 325	-64 924	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 167	-109 948	-115 445	-120 000
Andre driftskostnader	10	-117 918	-116 655	-119 110	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 191 510	-1 035 278	-1 035 347	-1 065 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		373 708	435 546	431 653	524 400
DRIFTSRESULTAT		373 708	435 546	431 653	524 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 820	20 438	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-238 745	-192 223	-229 885	-236 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-218 925	-171 785	-215 885	-222 500
ÅRSRESULTAT		154 783	263 761	215 768	301 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		154 783	263 761		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	25 916 643	25 916 643
Tomt		1 500 000	1 500 000
Andre varige driftsmidler	14	77 358	39 233
Miljøbankkonto, øremerket		4 216	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		27 498 217	27 483 576
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 972	0
Forskuddsbetalte kostnader		97 129	55 520
Driftskonto OBOS-banken		620 745	593 639
Driftskonto OBOS-banken II		9 999	9 999
Sparekonto OBOS-banken		6 998	104 634
SUM OMLØPSMIDLER		737 843	763 791
SUM EIENDELER		28 236 060	28 247 367
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	15	8 480 594	8 325 811
SUM EGENKAPITAL		8 482 394	8 327 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 083 984	4 199 824
Borettsinnskudd		15 493 200	15 493 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	3 153	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 580 337	19 720 041
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 761	56 849
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		29 682	39 469
Påløpte avdrag		97 833	102 885
Annen kortsiktig gjeld	18	53	512
SUM KORTSIKTIG GJELD		173 329	199 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 236 060	28 247 367

Pantstillelse	19	30 243 200	30 243 200
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.04.2025
Styret i Speiderfjellet Borettslag

Anne-kirsti Pedersen

Johan Fauske

Leif Erik Hansen

Brit Tangen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra 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	1 285 740
Kapitalkostnader på IN-lån	251 295
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	459
Overført til kapitalkostnader	-251 754
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 285 740

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	24
Miljøfond	27 700
SUM ANDRE INNTEKTER	27 724

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 807
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 807

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 27 000.

I tillegg har styret fått dekket styremøtebeverning for kr 170, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-2 828
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 364
SUM KONSULENTHONORAR	-6 191

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-281 003
Drift/vedlikehold elektro	-7 227
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 136
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 735
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 173
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-340 274

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-140 416
Kommunale avgifter	-185 647
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-326 063

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-8 239
Verktøy og redskaper	-848
Lyspærer og sikringer	-508
Vaktmestertjenester	-81 838
Andre fremmede tjenester	-20 031
Trykksaker	-980
Andre kostnader tillitsvalgte	-170
Andre kontorkostnader	4
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 080
Velferdskostnader	-1 098
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-117 918

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 379
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 744
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 670
Andre renteinntekter	27
SUM FINANSINNEKTER	19 820

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-57 709
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-107 116
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 920
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-238 745

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

Gnr.208/bnr.794

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Radonbrønner		
Tilgang 2022	39 233	
Tilgang 2024	38 125	
		77 358
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		77 358

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		7 240 578
Egenkapital fra IN tidligere		6 036 524
Egenkapital fra IN 2024		0
Reduksjon EK fra IN		-4 796 508
SUM ANNEN EGENKAPITAL		8 480 594

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-2 600 000	
Økning 2023	-400 000	
Nedbetalt tidligere	110 360	
Nedbetalt i år	2 889 640	
		0

OBOS-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	32 155	
		-2 967 845

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 1999	-11 470 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 123 292	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	194 045	
Nedbetalt tidligere, IN	6 036 524	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 116 139

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 083 984
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-3 153
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 153

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1999	-15 493 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-15 493 200

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-53
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-53

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 493 200
Pantelån	4 083 984
Påløpte avdrag	97 833
Beregnete IN-forpliktelser	1 240 016
TOTALT	20 915 033

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 916 643
Tomt	1 500 000
TOTALT	27 416 643

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

A. Som leder foreslås:

Navn: Leif Erik Hansen

Adresse: Speideveien 6
E-postadresse, leriha@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:

Adresse
E-postadresse

Navn:

Adresse
E-postadresse,

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Anne-Kirsti Pedersen

Adresse: Speiderveien 6
E-postadresse, pannekirsti@gmail.com

Navn: Kjell Andresen (1år)

Adresse: Speiderveie6
E-postadresse kjelleinarandresen@gmail.com

Navn: Birgit Skøien

Adresse: Speiderveien 6
E-postadresse, bosko@online.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Anne Louise Eng Hansen

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

2. Navn: Roald F Pettersen

Adesse Speiderveien 6
E-postadresse. mala49@live.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Leif Erik Hansen

Adresse Speiderveien 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Anne-Kirsti Pedersen Adresse Speiderveien 6

Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

Navn:.....

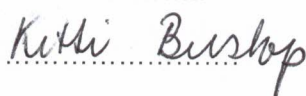
Adresse.....

E-postadresse.....

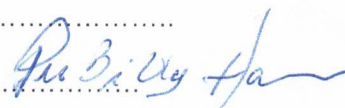
Dato 13.04.2025

I valgkomiteen for Speiderfjellet Borettslag

Kitti Buskop



Per Billy Hansen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 3605 Selskapsnavn: SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR

GENERALFORSAMLING I SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

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

Til behandling

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

Sak 1.

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

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

Sak 2.

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

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

Fredrikstad, 28.november 2023

Spiderfjellet Borettslag - Styret

Protokoll ekstraordinær generalforsamling 14. desember 2023

Speiderfjellet BL

Til behandling:

1. Valg av møteleder:

Valgt: Anne Kirsti Pedersen.

2. Valg av referent:

Valgt: Johan Fauske

3. Fastsettelse av antall stemmeberettigede:

Antall: 15 enheter representert.

4. Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt:

Beslutning: Lovlig innkalt.

5. Valg av andelshaver til å signere protokoll.

Valgt: Kjell Andresen.

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

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

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

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

Kjell Andresen.

Johan Fauske.

Protokollvitne

Referent

Protokoll til årsmøte 2025 for SPEIDERFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 977248558

Møtet ble avholdt 2. juni kl. 18:00, Speiderhuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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.

Styrets innstilling

Det foreslås at Joachim Wisbech fra obos fører protokollen og protokollvitner velges på årsmøtet

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble Liv Eldal foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 27 000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Leif Erik Hansen

Følgende stilte til valg:

Leif Erik Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne- Kirsti Pedersen

Birgit Skøien

Følgende stilte til valg:

Anne- Kirsti Pedersen

Birgit Skøien

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Louise Eng Hansen

Roald Pettersen

Følgende stilte til valg:

Anne Louise Eng Hansen

Roald Pettersen

Styremedlem 1år (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Andresen

Følgende stilte til valg:

Kjell Andresen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Eldal

Margaret Larsen

Følgende stilte til valg:

Liv Eldal

Margaret Larsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Leif Erik Hansen

Følgende stilte til valg:

Leif Erik Hansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne-Kirsti Pedersen

Følgende stilte til valg:

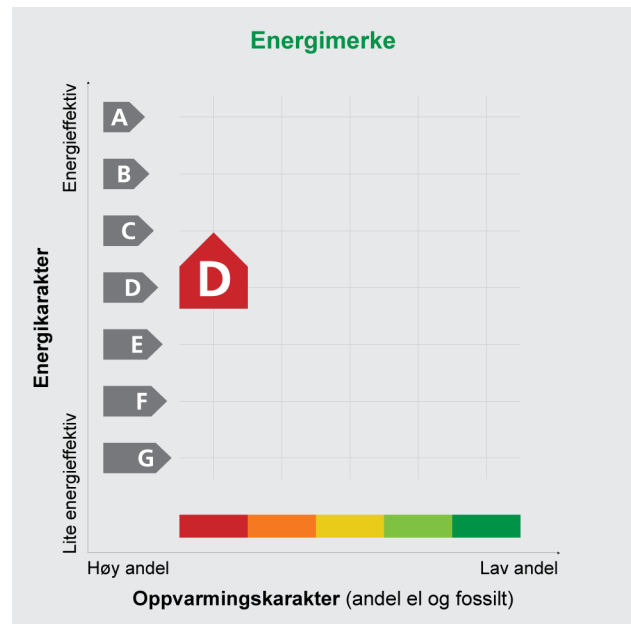
Anne-Kirsti Pedersen

Protokollen er signert digitalt av :
Protokollfører og møteleder C.N. Joachim Wisbech/s/
Protokollvitne Liv Eldal

ENERGIATTEST

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

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



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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 10 047 kWh pr. år

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

10 047 kWh elektrisitet

0 kWh fjernvarme

0 liter olje/parafin

0 kg gass

0 kg bio (pellets/halm/flis)

0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1999

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 108

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Speiderveien 6

Postnr/Sted: 1605 FREDRIKSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0102

Dato: 09.09.2018 14:49:54

Energimerkenummer: A2018-926025

Ansvarlig for energiattesten: Gunnar Fredrik Stray

Energimerking er utført av: Gunnar Stray

Gnr: 208

Bnr: 794

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 16308854

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

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Speiderveien 6 - Nabolaget Grønli/Damyr - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Ryenveien 5 Linje 8	3 min	0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min	0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min	0.9 km
Sentrum fergeleie Linje 805	11 min	0.9 km
Værste fergeleie Linje 805	15 min	1.3 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	12 min	1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	14 min	1.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	16 min	1.4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min	0.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min	

Ladepunkt for el-bil

Apenesfjellet P-hus	10 min
Fredrikstad Supercharger	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

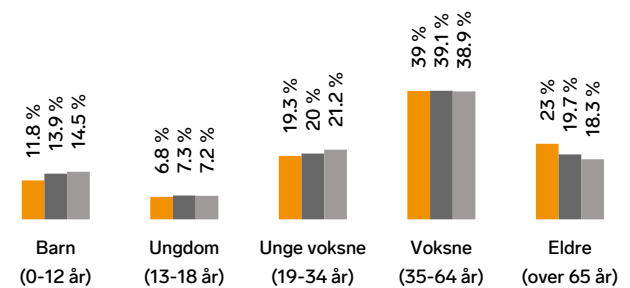
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	1 min	0.1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min	1.1 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	13 min	1.1 km


Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	7 min	0.6 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler









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

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

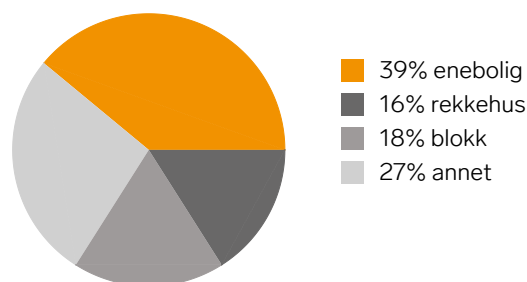
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100

Sport

-  Glemmen videregående 8 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Trara skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Centrum Helsestudio 5 min 
-  Family Sports Club Fredrikstad 8 min 

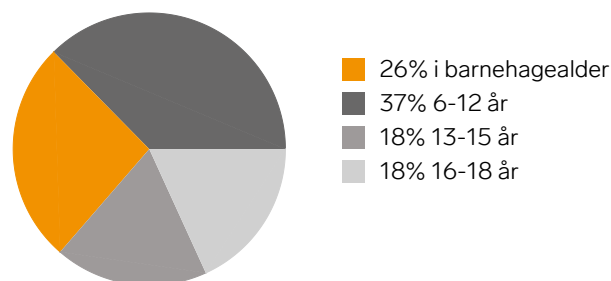
Boligmasse



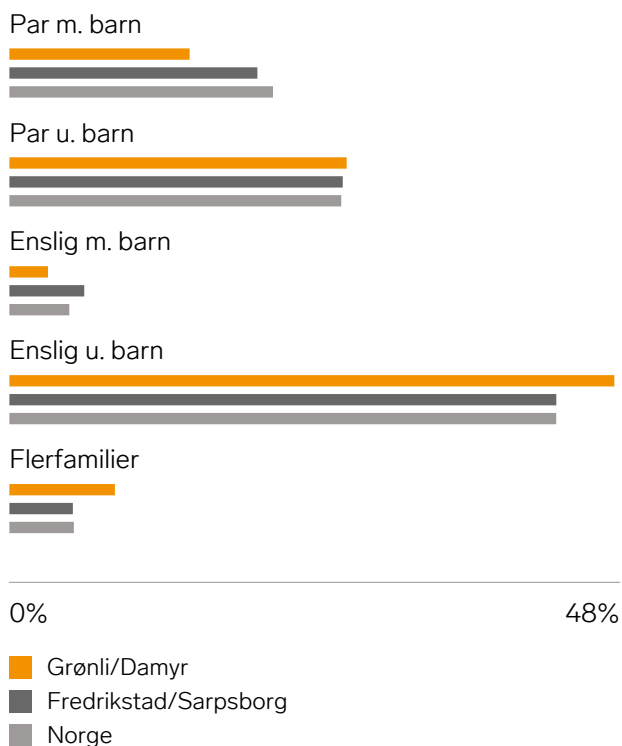
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 8 min 
-  Vitusapotek Torvbyen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

