

aktiv.

Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

**Moderne 4-roms hjørneleilighet
med fantastisk elveutsikt | Heis |
Parkering | Innglasset balkong**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 3 936,-
Omkostn.: Kr 193 960,-
Total ink omk.: Kr 7 897 896,-
Felleskostn.: Kr 5 139,-
Selger: Lillian Berg
Hans Magnus Berg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 88/111 kvm
Tomtstr.: 6739 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 1332
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1111260013

Moderne 4-roms hjørneleilighet med fantastisk elveutsikt | Heis | Parkering | Innglasset

Velkommen til denne gjennomførte hjørneleiligheten i første rekke mot elven, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og rammer inn den flotte utsikten. Stue og kjøkken er i åpen løsning, og boligen har tre soverom, bad og eget vaskerom/bod.

Med hele 18 kvm innglasset balkong får du et privat uterom som kan brukes uansett vær, med plass til både loungehjørne og planter, samtidig som du nyter elveutsikten.

Leiligheten har egen parkeringsplass i garasje, utvendig bod og heis. Kort gangavstand til Fredrikstads sjarmerende gamleby med kafeer og restauranter, samt enkel tilgang til ferge, gjør dette til en bolig som kombinerer komfort, praktiske løsninger og en unik beliggenhet.

Dette er en god anledning til å sikre seg en gjennomført leilighet med flott beliggenhet ved elven.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Nabolagsprofil	186
Budskjema	195

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 18 kvm

BRA totalt: 111 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 88 kvm Stue/Kjøkken, Bad, Vaskerom, 3 soverom og Entré/Gang.

BRA-b: 18 kvm Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6739 kvm

Tomtebeskrivelse

Asfaltert parkeringsplass, og asfalterte adkomster til de forskjellige blokkene. Parkmessig opparbeidede grøntarealer med gressplen og prydbusker. Diverse støttmurer i granitt og stein. Det er meget gode sol og lysforhold, flott utsikt mot Glomma.

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet, rett ved Gamlebyen og fergeleiet til bysiden. Kort gangavstand til Gamlebyen med restauranter, kafeer, gallerier og forretninger. Gamlebyen er åsted for en rekke kulturelle arrangementer og begivenheter, fra gateteater til populære frihandelstorg. Fergeforbindelse til Fredrikstad sentrum med sentrumsfasiliteter som brygge med restauranter, uteliv, togstasjon, kjøpesenter, kino m.m. Flotte turområder langs Glommastien.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig: Boligen har støpt plate på mark. Trolig oppført i dels treverk/betong og stål. Utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon som er tekket med papp/membran. Trolig betongdekke mellom etasjer.

Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår. Det er screens på alle vinduer, samt persienner på balkong.

Dører: Ytterdør i tre fra byggeår.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det adkomst til innglasset balkong på 18 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Innvendig: På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av malt tapet og fliser. I tak er det slettmalte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Pipe og ildsted: Gasspeis i stue/kjøkken.

Felles tank i sameiet.

Serviceavtale.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er noe problem med vanninntrengning i innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak: Forholdet er meldt til utførende/leverandør, men forholdet er ikke utbedret enda.

2. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke membran/vanntett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

2. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fuger. Stedvis oppsprukket fugemasse.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på

kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum.

TGIU

2. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Helse, miljø og sikkerhet

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

I følge Eiendomsverdi ligger eiendommen i en risikosone for «200-års stormflo».

Konsekvens/tiltak:

Forholdet er knyttet til offentlig planstatus og aktsomhetskart. Kontakt kommunen og eventuelt fagkyndige for ytterligere informasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?

Ja. Arbeid utført av faglært. Liten lekkasje i veggen bak vaskemaskin. Isolasjon ble skifta og avfukter ble brukt i 2 døgn.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller liknende?

Ja. Samlet seg vann på 2 steder i vinterhagen. Årsak er ukjent. Det er en pågående reklamasjonsak med Fastec.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja. Se punkt 2.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eier?

Ja. Arbeid utført av faglært. Se punkt 2.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Arbeid utført av faglært. Rotorreim og hjul på ventilasjonsanlegget er skiftet i januar 2026. Rens av ventilasjon ble foretatt samtidig.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

Ja. Tilstandsrapport utført av takstmann Erik Pedersen, Norsk Boligtakst.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. Garasje og utvendig bod.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom og entré/gang

Standard

Velkommen til denne lyse og attraktive hjørneleiligheten i første rekke mot elven, med en usjenert beliggenhet som virkelig gir ro og utsikt i særklasse.

Leiligheten holder en god standard og tilbyr gjennomtenkte løsninger med tre soverom, romslig stue og Strai kjøkken fra i 2017 i åpen planløsning, samt bad og eget vaskerom/bod. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys og rammer inn den flotte utsikten mot elven – et naturlig blikkfang fra alle oppholdsrom.

Med hele 18 kvm innglasset balkong får du et privat uterom som kan brukes uansett vær, med plass til både loungehjørne og planter, samtidig som du kan nyte utsikten over elven som setter prikken over i-en på hjemmet. Det er screens på alle vinduer, samt persienner på balkong. Innvendig er det plisségardiner.

Her følger praktiske fasiliteter med på kjøpet: egen parkeringsplass i garasjeanlegg, utvendig bod som gir ekstra oppbevaringsmuligheter, samt heis. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom.

Leiligheten ligger i gangavstand til Fredrikstads sjarmerende gamleby med koselige kafeer og restauranter, og har enkel tilgang til ferje som går hyppig – perfekt for både hverdagsliv og fritid.

Dette er en god anledning til å sikre seg en gjennomført leilighet med flott beliggenhet

ved elvebredden – lys, romslig og med fantastisk utsikt.

OPPLYSNINGER FRA TILSTANDSARPPORT

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2011. God og innholdsrik planløsning, beliggende i byggets 2. etasje. Standarden er normalt god. Seksjonen disponerer egen bod på 5 kvm i utvendig fellesanlegg. Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

VÅTROM

Vaskerom fra byggeår. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

Strai kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg. Service i januar 2026.
Vannbåren gulvvarme via fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 7399818

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Gasspeis i stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 700 000

Omkostninger kjøper

7 700 000 (Prisantydning)

3 936 (Andel av fellesgjeld)

7 703 936 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

192 570 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

193 960 (Omkostninger totalt)

205 860 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

208 660 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

7 897 896 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 909 796 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 912 596 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Eiendomsskatt kr 6.501,-.

Eiendomsskatt

Kr 6 501 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 119 038 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 476 152 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

88/4049

Felleskostnader inkluderer

2.877,- Felleskostnader (bl.a. varmtvann og internett)

835,- Oppvarming

454,- Gass

973,- Kommunale avgifter

5.139,- Totale felleskostnader pr d.d.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 139

Andel Fellesgjeld

Kr 3 936

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 23 850

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11

Organisasjonsnummer

996 962 997

Om sameiet

Sameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1332 i Fredrikstad kommune.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet vedtekter, så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 303, bruksnummer 1332, seksjonsnummer 9 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/303/1332/9:

25.08.1900 - Dokumentnr: 914205 - Bestemmelse om vannledn.

RETTIGHETSHAVER: FREDRIKSTAD KOMMUNE

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1900 - Dokumentnr: 914223 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: FR.STAD KOMMUNE

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1931 - Dokumentnr: 919288 - Elektriske kraftlinjer

RETTIGHETSHAVER: AS HAFSLUND

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2010 - Dokumentnr: 478636 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra dokument "Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten."

17.01.2011 - Dokumentnr: 37619 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra dokument "Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten.

17.01.2011 - Dokumentnr: 37619 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Bestemmelse om telefonledning/telesentral

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2011 - Dokumentnr: 171895 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS

Org.nr: 981 666 577

Bestemmelse om å anlegge fjernvarmerør

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1332

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag fra dokument "FFAS får herved en stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende (uten plikt til omlegging), vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør med nødvendige avgreninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og signalkabler med tilhørende utstyr. Hovedledningstrasèen er vist på vedlagte kartutsnitt. Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer trasen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektpåkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adkomst til trasèen for både maskiner, materiell og personell til anleggets forberedelse, herunder stikking av trasè, utførelse, og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og annet som følger av denne avtale. Ved arbeid i trasèen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kunne oppstå."

24.05.2011 - Dokumentnr: 396023 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til å benytte hverandres grøntareal/fellesareal
Gjensidig rett til adkomst for vedlikehold av vann, avløp, kabler m.m
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.2011 - Dokumentnr: 403011 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Utdrag fra dokument "Fredrikstad kommune får herved en stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende vannledninger, kloakkledninger, overvannsledninger og signalkabler med tilhørende utstyr, (kummer, koplingsbokser etc), slik dimensjonert som kommunen til enhver tid finner det nødvendig. Ledningstraseener vist på baksiden av denne erklæring. Kommunal ledning er mellom kum BK-1 og BK-2. Kommunen skal ha uhindret adkomst til traseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeide i traseen skal grunneieren varsles på forhånd, dersom dette er mulig. Grunneieren må ikke oppføre bygg eller andre faste innretninger nærmere ledningstraseen enn 5 meter uten samtykke fra ledningseier. Det må ikke foretas gravearbeider m.v. som kan skade ledningene. Ved slike arbeider må alltid kommunen varsles med "gravemelding".

04.02.2026 - Dokumentnr: 133236 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Fredrikstad AS
Org.nr: 898 489 582
Elektronisk innsendt

06.05.2011 - Dokumentnr: 347937 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/4049

01.01.2020 - Dokumentnr: 684047 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1332 Snr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 824278 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:1332 Snr:9

24.05.2011 - Dokumentnr: 396023 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1808 Snr:1 - Snr:30
Rett til bruk av felles avkjøring
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2011 - Dokumentnr: 396023 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1808 Snr:1 - Snr:30
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2011 - Dokumentnr: 396023 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1807 Snr:1-Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1808 Snr:1-Snr:30
Rett til å ha hus og carport helt inntil eiendomsgrense
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.11.2011. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 30.06.09. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.11.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Formål/Hensynssone: Ras- og skredfare H310, 1001 Bebyggelse og anlegg, 3002

Blågrønn struktur.

Godkjent/Vedtatt: 15/6-23.

Reguleringsplan navn: 563 Spinneriet og 1050 Reguleringsplan Gamle Spinneriet.

Formål/Hensynssone: 113 Blokkbebyggelse, 611 Parkbelte, 113 Boligbebyggelse

blokkbebyggelse, 113.

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

Områdeanalyse:

- 100-meters belte kyst: Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetsområde flom.
- Løsmasse av type Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.
- Marin grense.
- Svært stor mulighet for marin leire. Løsmasstype av Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.
- Stormflo.
- Størkartlegging vei, kategori G.
- Strategisk støykartlegging vei, støyintervall 50 dB.

Se vedlagt områdeanalyse for ytterligere og utfyllende informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende iht. vedtektene.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 250 Fotograf
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 5 329 Opplysninger fra forretningsfører
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 900 Visninger/overtakelse per stk. (4 stk gratis)
- 6 725 Eierskiftegebyr (varierer)

8 750 Tilstandsrapport fra takstmann (faktureres direkte)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
2 030 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (7 stk)

Totalt kr: 103 129

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 950 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler bistås av

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

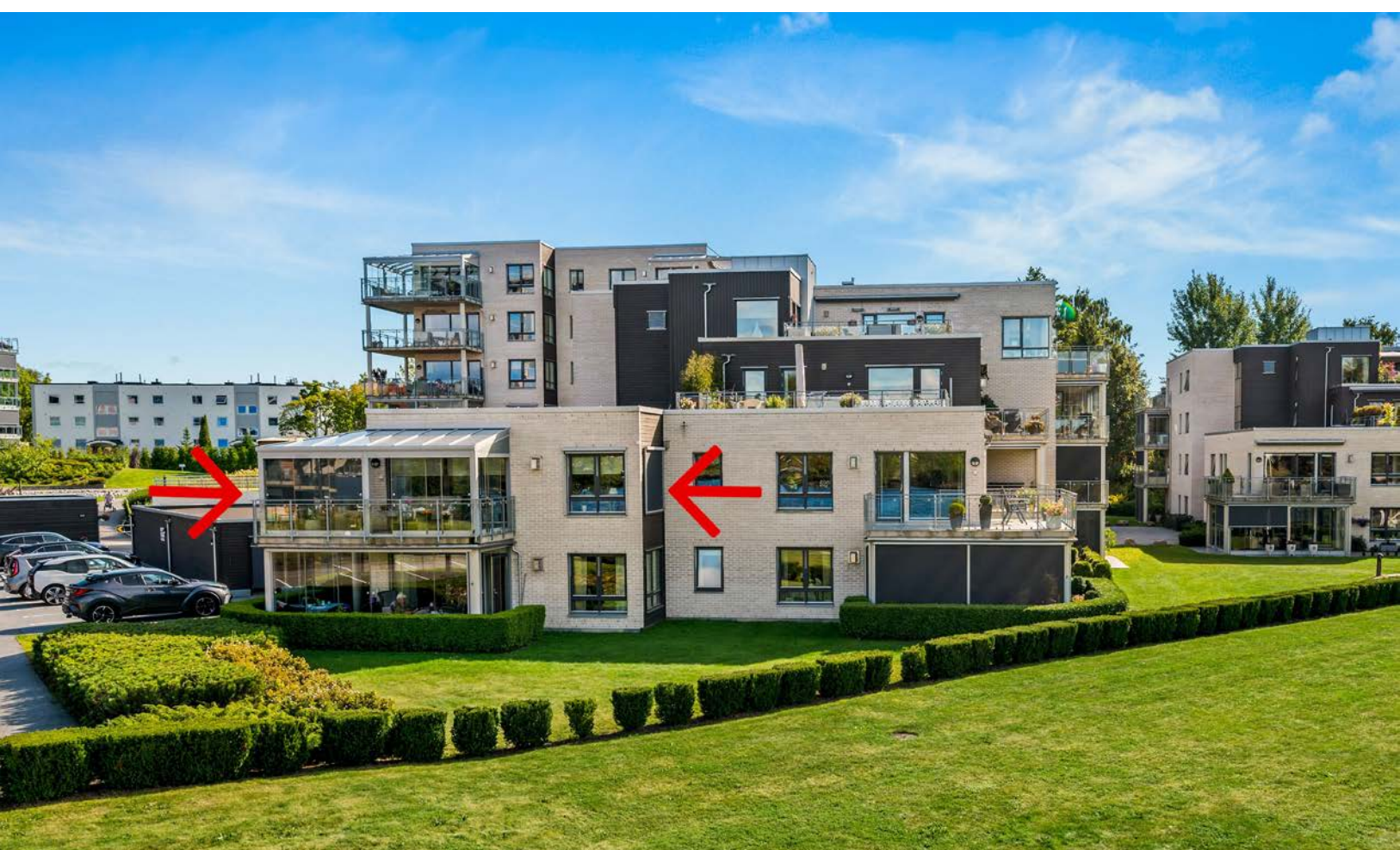
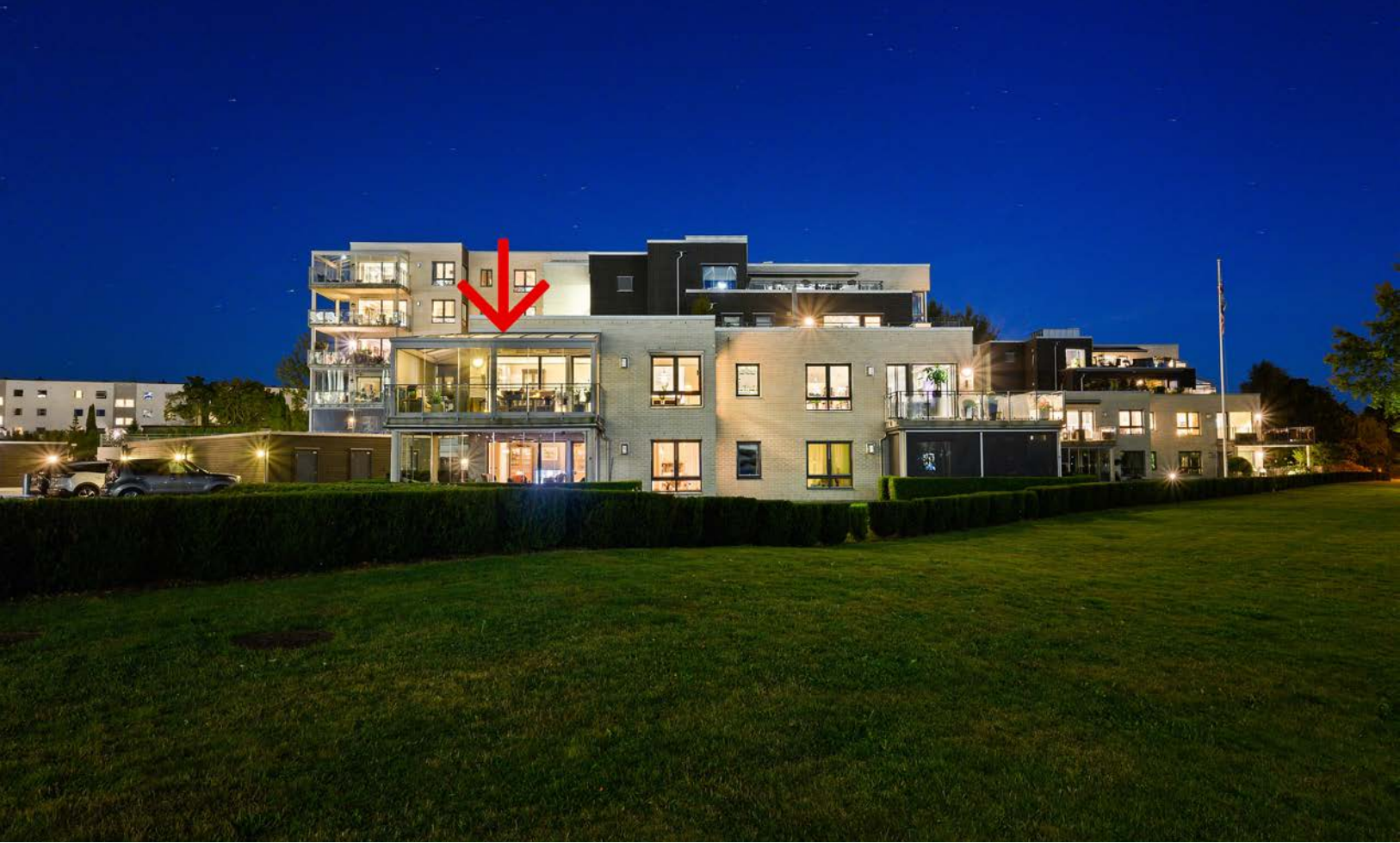
Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

11.05.2026

























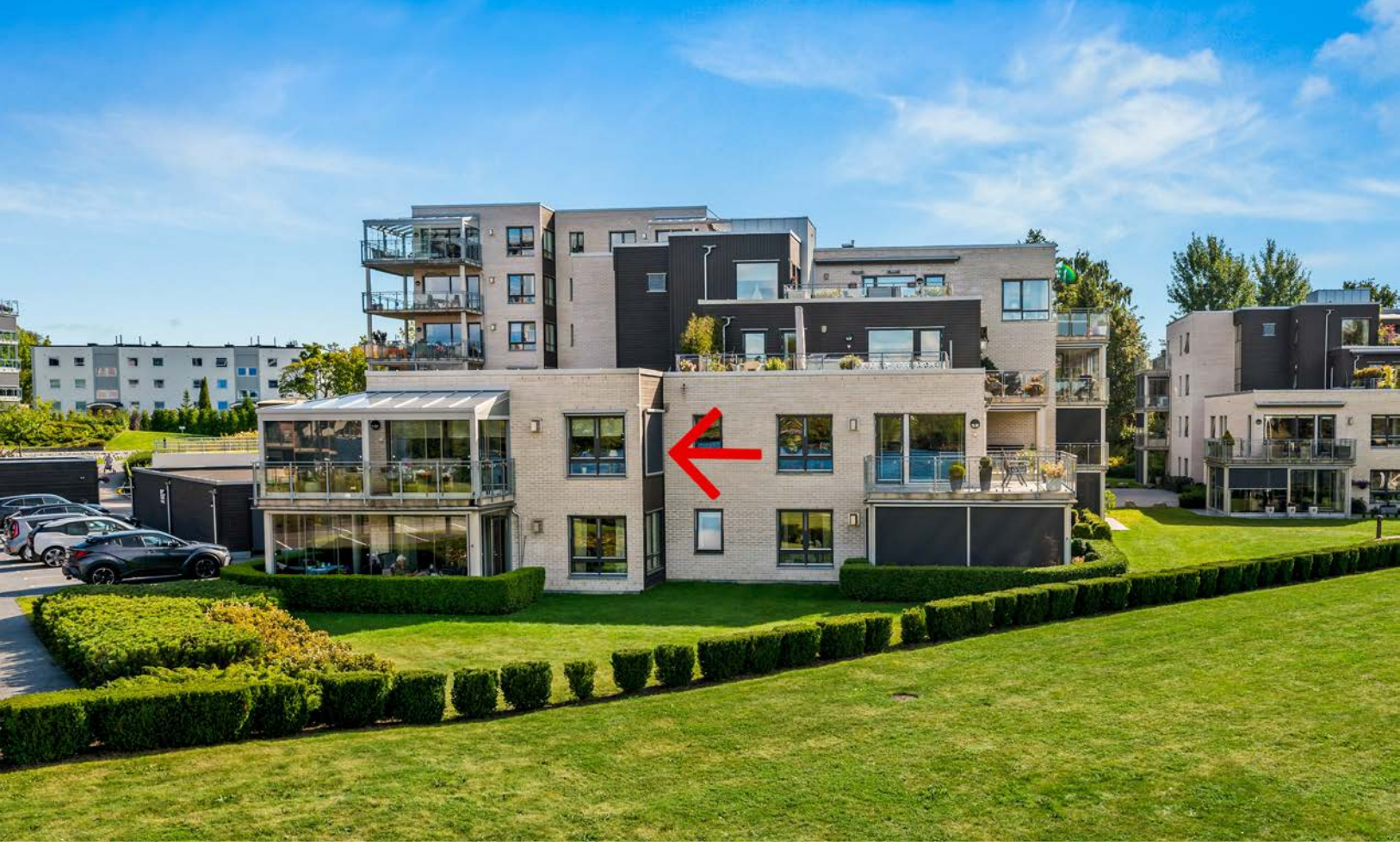










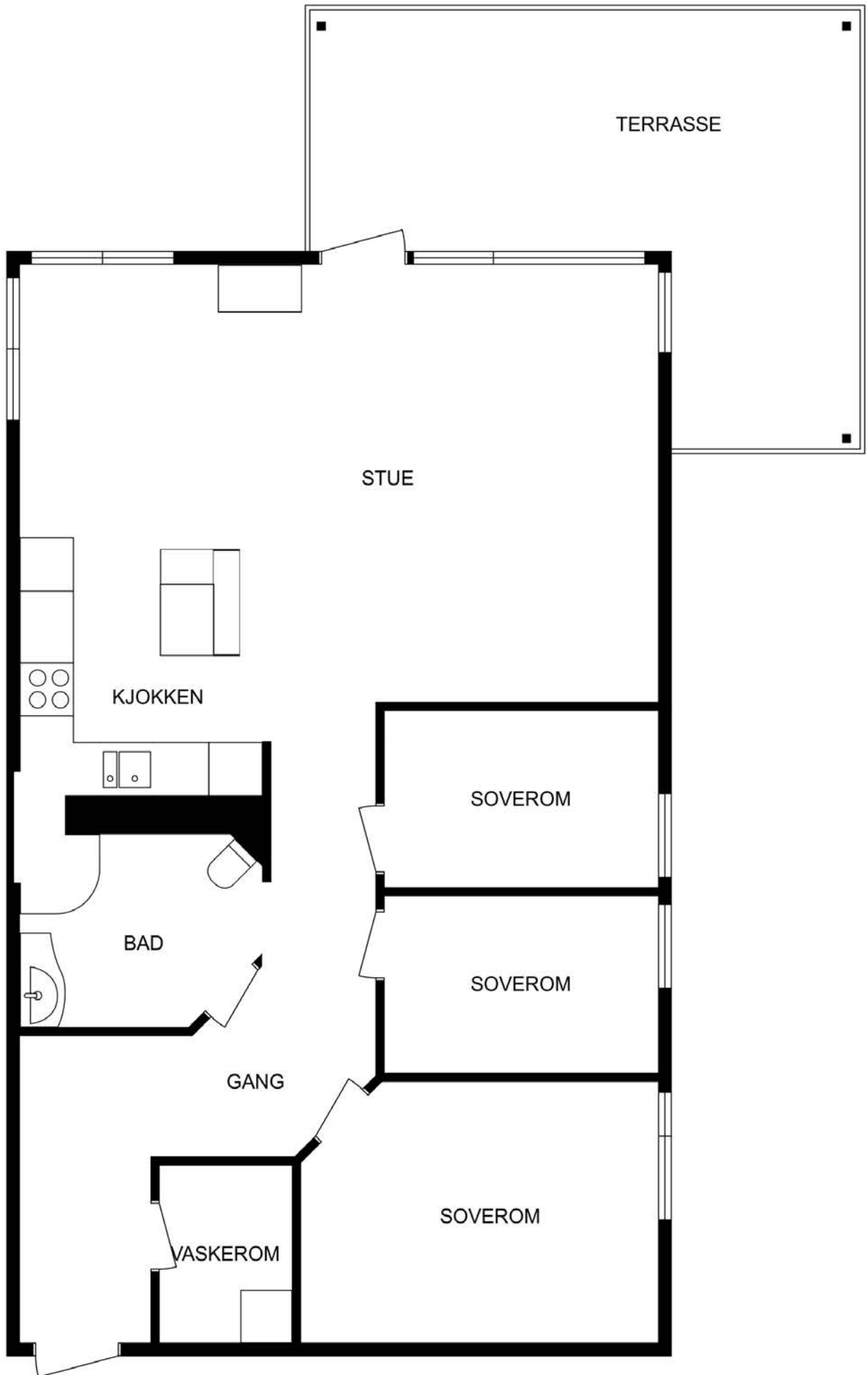












Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Selveierleilighet

📍 Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 1332, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 13784-4407

Referansenummer: VI3308

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2011.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i byggets 2. etasje.

Seksjonen disponerer egen bod på 5 kvm i utvendig fellesanlegg.
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2011

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Vannbåren gulvvarme i alle rom.
Gasspeis i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Strai kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integret komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg. Service i januar 2026.
Vannbåren gulvvarme via fjernvarme.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

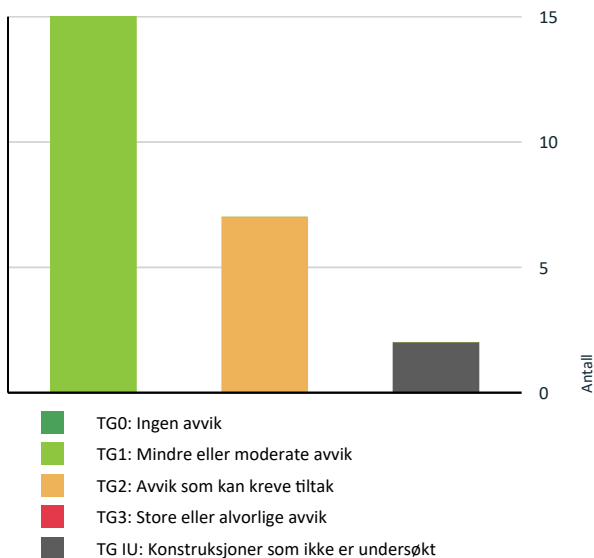
Selveierleilighet

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

📍 TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



📍 TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til innglasset balkong på 18 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Vurdering av avvik:

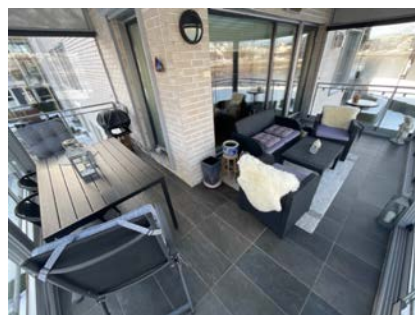
- Det er avvik:

Det er noe problem med vanninntrengning i innglasset balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet er meldt til utførende/leverandør, men forholdet er ikke utbedret enda.



INNENDIG

📍 TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.

Veggoverflater av malt tapet og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.



TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue/kjøkken.

Felles tank i sameiet.
Serviceavtale.



VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke membran/vannrett sjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 10 mm fra topp membran til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

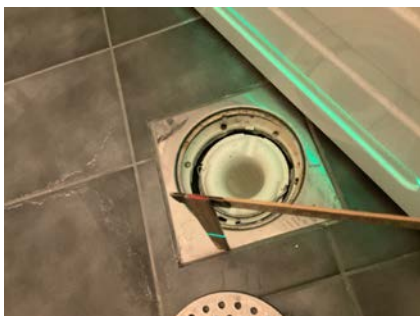
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

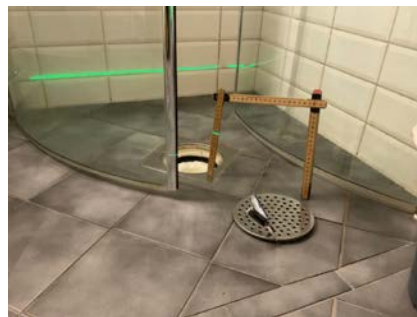
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp membran til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Stedvis oppsprukket fugemasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning fra 2017.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

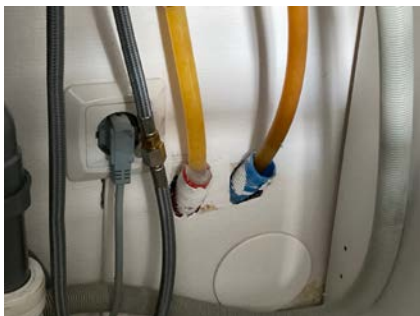
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

Det er utført service på anlegget i januar 2026.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme via fjernvarme.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Sikringskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.

Eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ifm oppføring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

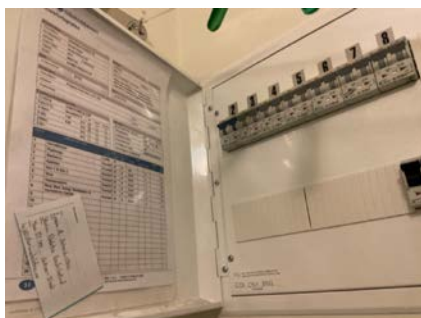
Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

Konsekvens/tiltak

Forholdet er knyttet til offentlig planstatus og aktsomhetskart. Kontakt kommunen og eventuelt fagkyndige for ytterligere informasjon.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

I følge Eiendomsverdi ligger eiendommen i en risikosone for «200-års stormflo».

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

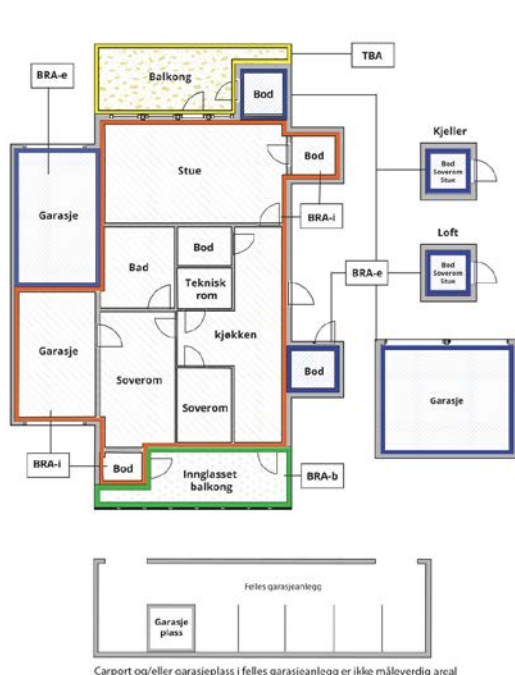
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	88			88	
Innglasset balkong			18	18	
Utvendig bod		5		5	
SUM	88	5	18		
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Lekkasje fra vaskerom utbedret i regi av forsikringsselskap i sameiet i 2023/2024. Service på det balanserte anlegget i januar 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lillian Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1332		9	6739 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Spinnerikroken 7

Hjemmelshaver

Hans Magnus Berg, Lillian Berg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med sentral beliggenhet, rett ved Gamlebyen og fergeleiet til bysiden. Kort gangavstand til Gamlebyen med restauranter, kafeer, gallerier og forretninger. Gamlebyen er åsted for en rekke kulturelle arrangementer og begivenheter, fra gateteater til populære frihandelstorg. Fergeforbindelse til Fredrikstad sentrum med sentrumsfasiliteter som brygge med restauranter, uteliv, togstasjon, kjøpesenter, kino m.m. Flotte tuområder langs Glommastien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Asfaltert parkeringsplass, og asfalterte adkomster til de forskjellige blokkene. Parkmessig opparbeidede grøntarealer med gressplen og prydbusker. Diverse støttemurer i granitt og stein. Det er meget gode sol og lysforhold, flott utsikt mot Glomma.

Byggemåte

Boligen har støpt plate på mark. Trolig oppført i dels treverk/betong og stål. Utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon som er teknet med papp/membran. Trolig betongdekke mellom etasjer. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Innhentet		Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Fremtind

Et forsikringselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 77B Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan
Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din
Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn <i>Lillian Berg</i>
Selger 2: fornavn og etternavn <i>Hans Magnus Berg</i>
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse <i>Spinnerikroken 7</i>	Postnummer <i>1632</i>	Sted <i>Gamle Fredrikstad</i>
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Året og måneden du overtok boligen <i>01 11 22</i>	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: *H. M. B.*

MB

Side 1

Våtrom, tak og fasade

<p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Liten lekkasje i veggen balle vaskemaskin. Isolasjon ble skifta og avfukter ble brukt i 2 døgn.</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>
<p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>
<p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p>Det samler seg vann på 2 steder i vinterhagen. Årsaken er ukjent.</p>
<p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer: *MB HM Beng*

<p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>
<p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p>

Drenering, fukt og lekkasje

<p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>

Selgers initialer:

H.M. Berg

<p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>


Tekniske installasjoner

<p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>
<p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>

Selgers initialer: HMB 003

<p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Rotorreim og hjul på ventilasjonsanlegget er skiftet 1 januar 2026. Rens av ventilasjonen ble foretatt samtidig.</p>
<p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>
<p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>

Selgers initialer:

H M B 

Eiendommen og omgivelsene

<p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Selgers initialer:

 H. M. B

<p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p>
<p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Tilstandsrapport utført av talustmann Erik Pedersen</p>

Selgers initialer:

HMB 

<p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>

Generelt

<p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Garasje og utvendig bad.</p>
<p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>
<p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>

Selgers initialer: *AS JMB*

<p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>
<p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>	<p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p>

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer: H M B OB

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

Selger 1: sted Fredrikstad	Selger 1: dato 14/2-26	Selger 1: underskrift Lillian Berg
Selger 2: sted Fredrikstad.	Selger 2: dato 14/2-26	Selger 2: underskrift Hans M. Berg
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1332/0/9

Eierrepresentant: Berg Lillian

Regningsmottaker: Berg Lillian

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	1332	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	9				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300198238	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		88,7

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERG HANS MAGNUS	Spinnerikroken 7	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
BERG LILLIAN	Spinnerikroken 7	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 031 700,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 6 501,00
						kr 6 501,00

**Aktiv Fredrikstad AS**

E-post: eirik.rotgard.ronning@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11**

16.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.02.2026

Boligselskap: Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11
Organisasjonsnr: 996 962 997
Gnr./bnr: 303 / 1332
Eier(e): Hans Magnus Berg / Lillan Berg

Seksjonsnr: 9
Adresse: Spinnerikroken 7, 1632 Gamle Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/sk7-9-11/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/sk7-9-11/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Fremtind Forsikring AS, avtalnr. 7399818
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører kjenner ikke til fordeling av parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.877,- pr. md.
Oppvarming kr 835,- pr. md.
Gass kr 454,- pr. md.
Kommunale avgifter kr 973,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 5.139,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 850	kr 3 936

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

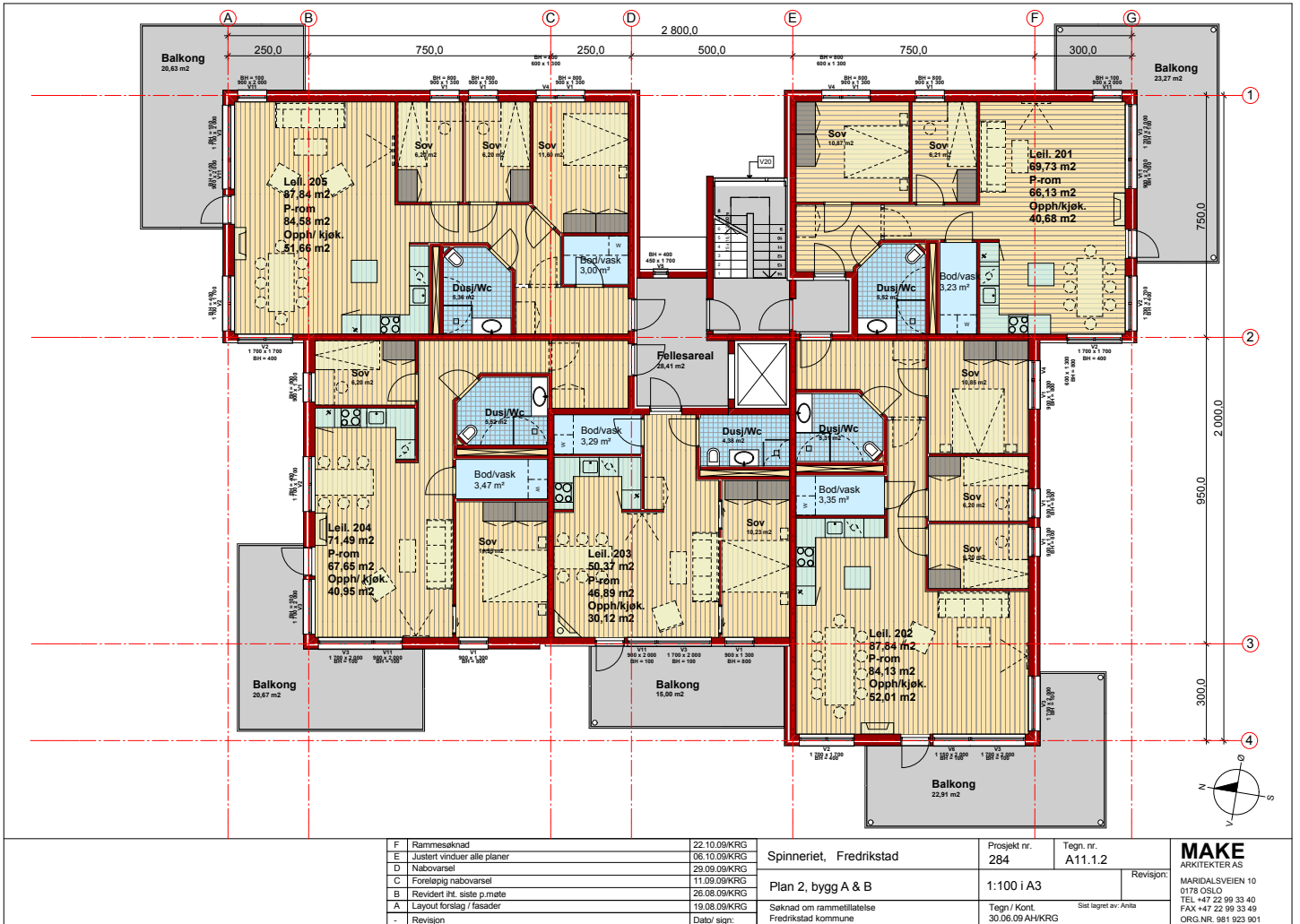
Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



F	Rammeseknad	22.10.09/KRG
E	Justert vinduer alle planer	06.10.09/KRG
D	Nabovarsel	29.09.09/KRG
C	Foretattig nabovarsel	11.09.09/KRG
B	Revidert iht. siste p.mute	26.08.09/KRG
A	Layout forslag / fasader	19.08.09/KRG
-	Revisjon	Dato/ sign.

Spinneriet, Fredrikstad

Plan 2, bygg A & B

Seknad om rammetilrette
Fredrikstad kommune

Prosjekt nr.
284

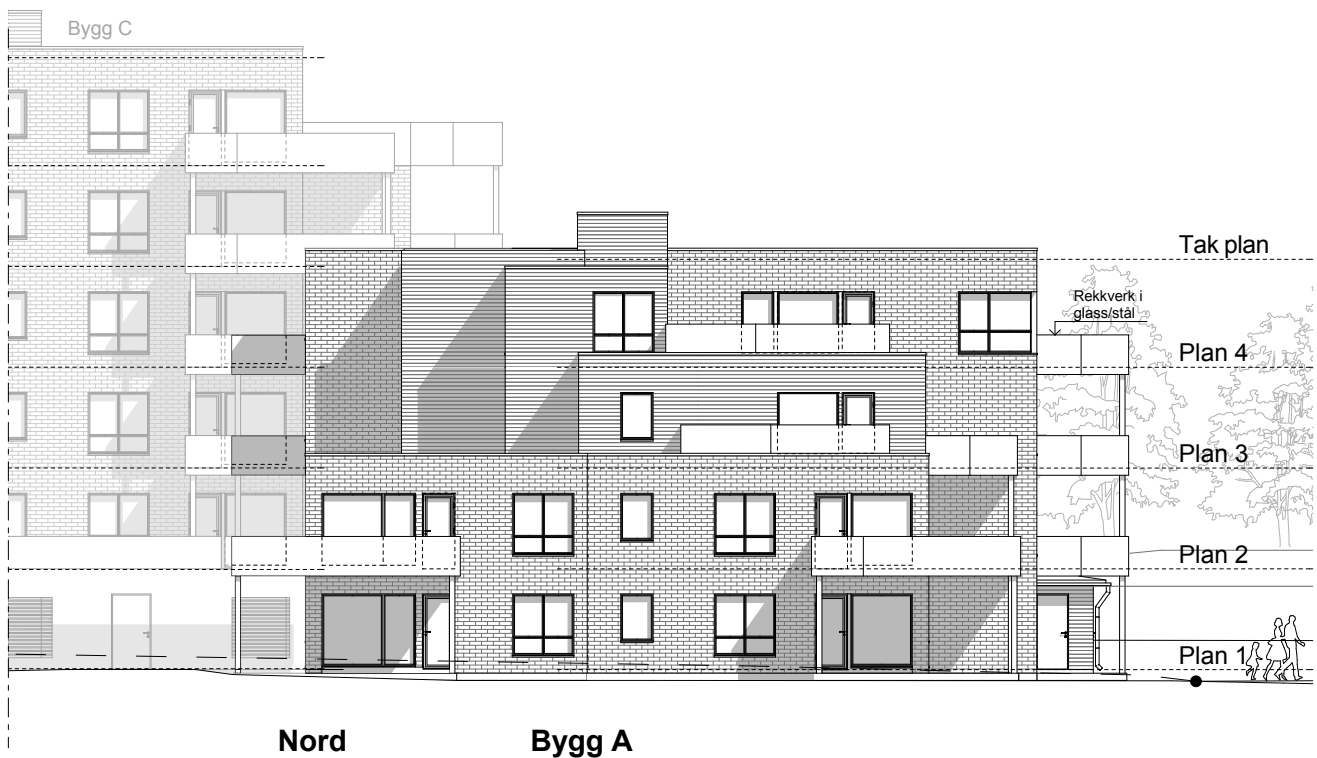
Tegn. nr.
A11.1.2

1:100 i A3

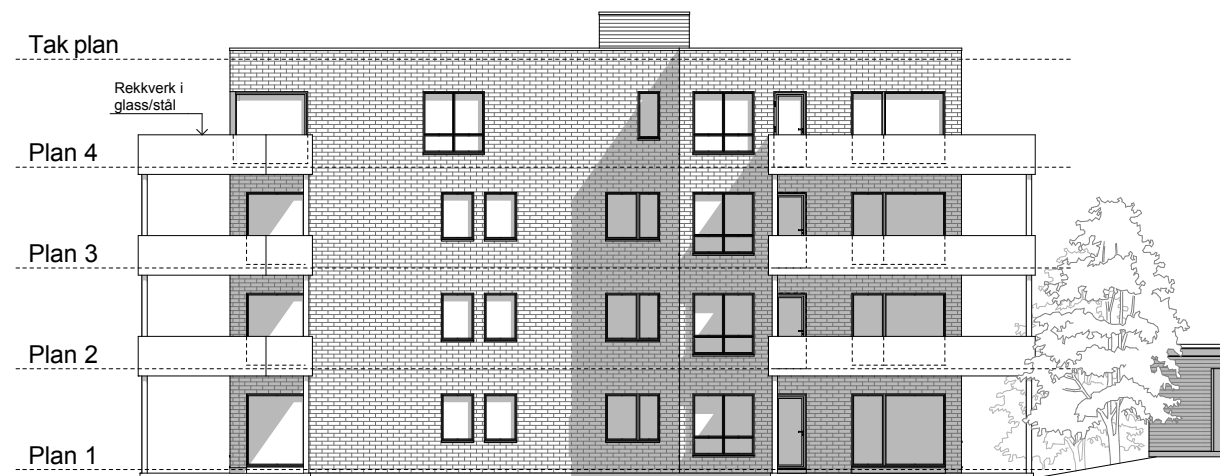
Tegn / Kont.
30.06.09 AH/KRG

Sist lagret av Anita

MAKE
ARKITEKTERAS
MARIDALSVEIEN 10
0178 OSLO
TEL: +47 22 99 33 40
FAX: +47 22 99 33 49
ORG.NR. 981 923 901



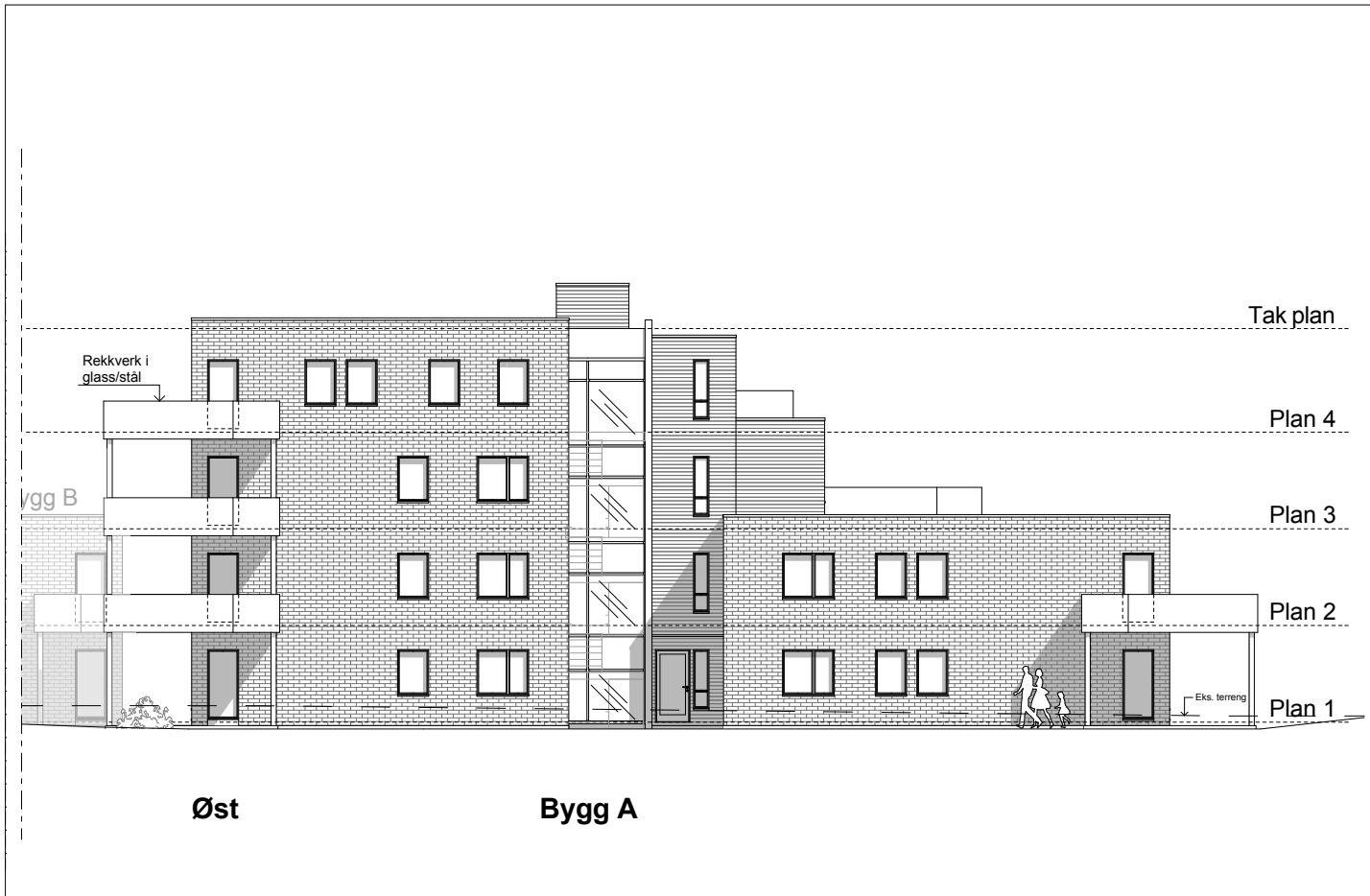
			Spinneriet, Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12.1.1.3	MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
B	Rammesknad	22.10.09 / KRG	Fasade nord, bygg A	1:100 i A3		
A	Justert vinduer alle planer	06.10.09 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont. 01.09.09 AH/KRG	Sist lagret av: Anita	Revisjon:
-	Revisjon	Dato/ sign:				



Syd Bygg A

			Spinneriet, Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12.1.1.4	Revisjon: MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
B	Rammesknad	22.10.09 / KRG	Fasade syd, bygg A	1:100 i A3		
A	Justert vinduer alle planer	06.10.09 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont. 01.09.09 AHKRG	Sist lagret av: Anita	
-	Revisjon	Dato/ sign:				





			Spinneriet, Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12.1.1.1	MAKE ARKITEKTER AS MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
			Fasade øst, bygg A	1:100 i A3		
B	Rammeskrnad	22.10.09 / KRG	Søknad om rammetilretteleggelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.	Sist lagret av: Anita	Revisjon:
A	Justert vinduer alle planer	06.10.09 / KRG		01.09.09 AH/KRG		
-	Revisjon	Dato/ sign:				



Make Arkitekter AS
Att. Kai R. Gundersen
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/15821-40-135996/2011-LHEN	303/897	25.11.2011

Godkjent søknad om ferdigattest hus A, B og hus C samt P- kjeller

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2020/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 25.10.2011

(jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse:

Gnr.303

Bnr.897/1332

Arbeidets art:

Ferdigmelding for oppføring av bygg A,B,C samt p-kjeller, for Spinneriet byggetrinn 1.

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Virksomhet Regulering og byggesak

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 62 Bankkonto:

FORSLAG TIL V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11, org. nr. 996 962 997

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 21.04.2021(digitalt) i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.05.2011, endret på sameiermøte 16.04.2012, 11.04.2013, 17.03.2014 og 24.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, 06.11.2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1332 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to til tre tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplass enten i garasjekjeller eller utendørs i carport

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. *Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til*

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre og sameiets forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4- 1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

[Kostnader knyttet til filtersett og gasskontroll likedeles. Strøm i bod likedeles på de som har dette.](#)

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift to styremedlemmer i fellesskap..

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BRANNINSTRUKS / HMS

VED BRANN:

1. **VARSLER** De som er i fare. Ringe brannvesenet Tlf. **110**
2. **REDDE** **Varsle og eventuelt** hjelpe folk vekk fra brannstedet.
3. **RØMNINGSVEIER** Trapp (Bruk aldri heis)
4. **SLUKKE** Slukke med brannslukningsapparat, teppe etc.
5. **LUKKE** Lukke alle vinduer og dører
6. **SAMLINGSSTED** Snarest samles på parkeringsplassen mot elven.

Varsle- og slukkeutstyr

Røkvarsler(e) er montert i tak i leilighetene og er batteridrevet.

Disse er lokale og er ikke tilkoblet brannalarmanlegget.

Batteri skiftes 1 gang pr år og det skal da foretas en test.

Røkvarsler-dagen er 1. desember.

Røkvarsler bør skiftes senest hvert 10. år.

Brannslukningsapparat skum 21A. Bruksanvisning følges. Det må sørges for vedlikehold/påfylling.

Det er brannventilasjon i trapperommene: aggregat som trykksetter trappesjakten i alle blokkene, 7-9-11.

I Spinnerikroken nr. 11 er det installert brannalarmanlegg med direkte overføring til brannvesenet. Branndetektorer i fellesarealer/topp trapperom og i garasjelegget er tilkoblet brannalarmanlegget.

Garasjelegget og Carporter.

Dette området er fellesareal og det skal ikke oppbevares brennbart materiale, avfall og miljøfarlige eller lett antennelige stoffer.

Det er lov til å ha oppheng av bildekk der hvor veggen tillater dette.

Ladestasjoner elbiler.

Det er anledning for den enkelte seksjonseier å installere ladestasjon på sin garasje/carportplass.

Det er egne **regler** for dette og det skal sendes søknad til sameierstyret før installasjon, **og benytte autorisert installatør.**

Gass

Sameiet har inngått avtale om kontroll 1 gang i året i hver leilighet.

Øvrig nødvendig service og vedlikehold må besørges av seksjonseier.

Rømningsveier og plasser/adkomst til blokkene

Holdes frie.

Komfyrvakt

Bør installeres. Komfyrvakt for fast tilkobling må monteres av elektriker. Husk å be om dokumentasjon på at produktet oppfyller kravene i normen.

Kaffetrakter/maskin, vannkoker

Tidsbryter bør installeres. **Eller kjøpe nye hvor dette skjer automatisk.**

Vask- og oppvaskmaskin

Brukes når det er folk i leiligheten og brukes ikke om natten.

Ventilasjon

Bytting av filter. Sameiet har inngått fellesavtale om dette og alle får levert filter for bytting 1 gang i året.

Viktig å støvsuge filtrene et par ganger mellom bytte av filtrene.

Kjøkkenvifte rengjøres regelmessig og filter kan tas i oppvaskmaskin.

Bod. Utvendig og innvendig

Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer.

Der hvor lyset ikke automatisk slukkes skal lyset slås av.

Hver beboer har ansvar for å bytte lyspærer i egen bod.

Det er ikke lov å oppbevare avfall i bodene.

Søppelanlegg:

Søppelposer skal knyttes igjen før de kastes. Alle har et ansvar for at det rent og ryddig ved anlegget. Det er ikke lov til å hensette søppel/ting utenfor søppelanlegget.

Lekeplasser og sandkasser.

Skal være til glede for sameiets barn og barnebarn og skal ikke benyttes av sameiernes hunder og katter. Hver enkelt sameier har et særlig ansvar for dette.

Dyrehold.

Hver enkelt dyreeier må ta ansvar for at deres dyr ikke er til irritasjon for andre beboere. På den måte kan de to og firebente ha en glede av å bo sammen i vårt flotte sameie.

Tilførselsveier og stier.

Disse skal vedlikeholdes.

Innkjøring til blokkene.

Skal kun benyttes der det er et særlig behov. Hvis kantstein, beplantning, lysanordning eller gressplen blir ødelagt er man erstatningspliktig. I tillegg skal dette umiddelbart meldes til styret.

Adkomst til blokkene.

Viktig at ingen slippes inn i blokkene uten at disse er gjenkjent av sameierne.

Glomma.

Det vil ikke bli gjort sikringstiltak i forhold til elven, men hver beboer oppfordre til å tenke sikkerhet når en ferdes i nærheten av elven.

Corona: Sameier må forholde seg til myndighetenes råd.

Styret i Sameiet 7-9-11.

Fredrikstad den 21.12.2020

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET SPINNERIKROKEN 7-9-11

Møtedato: torsdag, 15. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Østsiden klubbhus

Møtet ble åpnet av styreleder **Svein Mathisen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina B. Liland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Unn Birgit Hovsem og Kjell Arne Grøsdal foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

29 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 30 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets underskudd overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 103.000,-**/_____ for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år, ble **Svein Mathisen** foreslått.

Som styreleder for 2 år, ble _____ foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Toril Rostad** foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble **Thor Svendsen** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **Karoline Friis** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble _____ foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Pernille Storhaug Daleneans J. Aronsen** foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble **Thor Svendsen** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.4. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble

_____ foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	<u>Svein Mathisen</u>	På valg: 2027
Styremedlem:	<u>Toril Rostad</u>	På valg: 2027
Styremedlem:	<u>Karoline Friis</u>	På valg: 2027
Styremedlem:	<u>Thor Svendsen</u>	På valg: 2026
Styremedlem:	<u>Terje Harsem</u>	På valg: 2026
Varamedlem:	<u>Pernille Storhaug Dalene</u>	På valg: 2026
Varamedlem:	_____	På valg: 2026
Valgkomitee:	<u>Finn Ivar Pettersen</u>	På valg: 2026
Valgkomitee:	<u>Eva Hønn</u>	På valg: 2026
Valgkomitee:	<u>Anne Grethe Nordgård</u>	På valg: 2026

6. Innkomne forslag

6.1 MERKING AV PLESS FORAN SØPPELCONTAINERNE

Forslagstiller: Stein G. Guterud

Saksgrunnlag:

Biler parkerer ofte foran søppelecontainere hvilket blokkerer fri tilgang søppelecontainerene.

Se innkalling for ytterligere informasjon

Forslag til vedtak:

Det stemmes for at denne plassen merkes slik at man hindrer blokkering av fri tilgang avhending søppel.

Styrets vurdering:

Styret går inn for at plassen blir merket med reservert for hjemmesykepleien. Avstemming på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til at plassen merkes med «reservasjon for hjemmesykepleien». *kommunale ~~til~~ kjøretøy kun for*

Endringsvedtak fra styret
All gir styret fullmakt til at plassen merkes med "reservasjon for hjemmesykepleien"

Vedtaket: Årsmøtet vedtok med 2 stemmer at ~~det~~ plassen merkes med "reservasjon kun for kommunale kjøretøy"

Møtet ble hevet kl. 1855

Protokollen signeres av:

Møteleder/Protokollfører:

Gina Hilland /s/

Protokollvitne:

[Signature] /s/

Protokollvitne:

[Signature] /s/

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET SPINNERIKROKEN 7-9-11

Møtedato: torsdag, 15. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Østsiden klubbhus

Møtet ble åpnet av styreleder **Svein Mathisen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina B. Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Unn Birgit Hansen** og **Kjell Arne Græsdal** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

29 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 30 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets underskudd overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 103.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år, ble **Svein Mathisen** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Toril Rostad** foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble **Thor Svendsen** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **Karoline Friis** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Pernille Storhaug Dalene** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.4. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **Finn Ivar Pettersen, Eva Hunn** og **Anne-Grethe Nordgård** foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Svein Mathisen	På valg: 2027
Styremedlem:	Toril Rostad	På valg: 2027
Styremedlem:	Karoline Friis	På valg: 2027
Styremedlem:	Thor Svendsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Terje Harsem	På valg: 2026
Varamedlem:	Pernille Storhaug Dalene	På valg: 2026
Valgkomitee:	Finn Ivar Pettersen	På valg: 2026
Valgkomitee:	Eva Hunn	På valg: 2026
Valgkomitee:	Anne-Grethe Nordgård	På valg: 2026

6. Innkomne forslag

6.1 MERKING AV PLESS FORAN SØPPELCONTAINERERE

Forslagstiller: Stein G. Guterud

Saksgrunnlag:

Biler parkerer ofte foran søppelecontainere hvilket blokkerer fri tilgang søppelecontainerene.

Se innkalling for ytterligere informasjon

Forslag til vedtak:

Det stemmes for at denne plassen merkes slik at man hindrer blokkering av fri tilgang avhending søppel.

Styrets vurdering:

Styret går inn for at plassen blir merket med reservert for hjemmesykepleien. Avstemming på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til at plassen merkes med «reservasjon for hjemmesykepleien».

Endringsvedtak fra styret

Årsmøtet gir styret fullmakt til at plassen merkes med «Reservasjon kun for kommunale kjøretøy».

Vedtak: Årsmøtet vedtok mot 2 stemmer styrets endringsvedtak at plassen merkes med «Reservasjon kun for kommunale kjøretøy».

Møtet ble hevet kl. 18:55

Protokollen signeres av:

Møteleder/Protokollfører:

Gina B. Liland /s/

Protokollvitne:

Kjell Arne Græsdal /s/

Protokollvitne:

Unn Birgit Hansen s/

Grunnkart



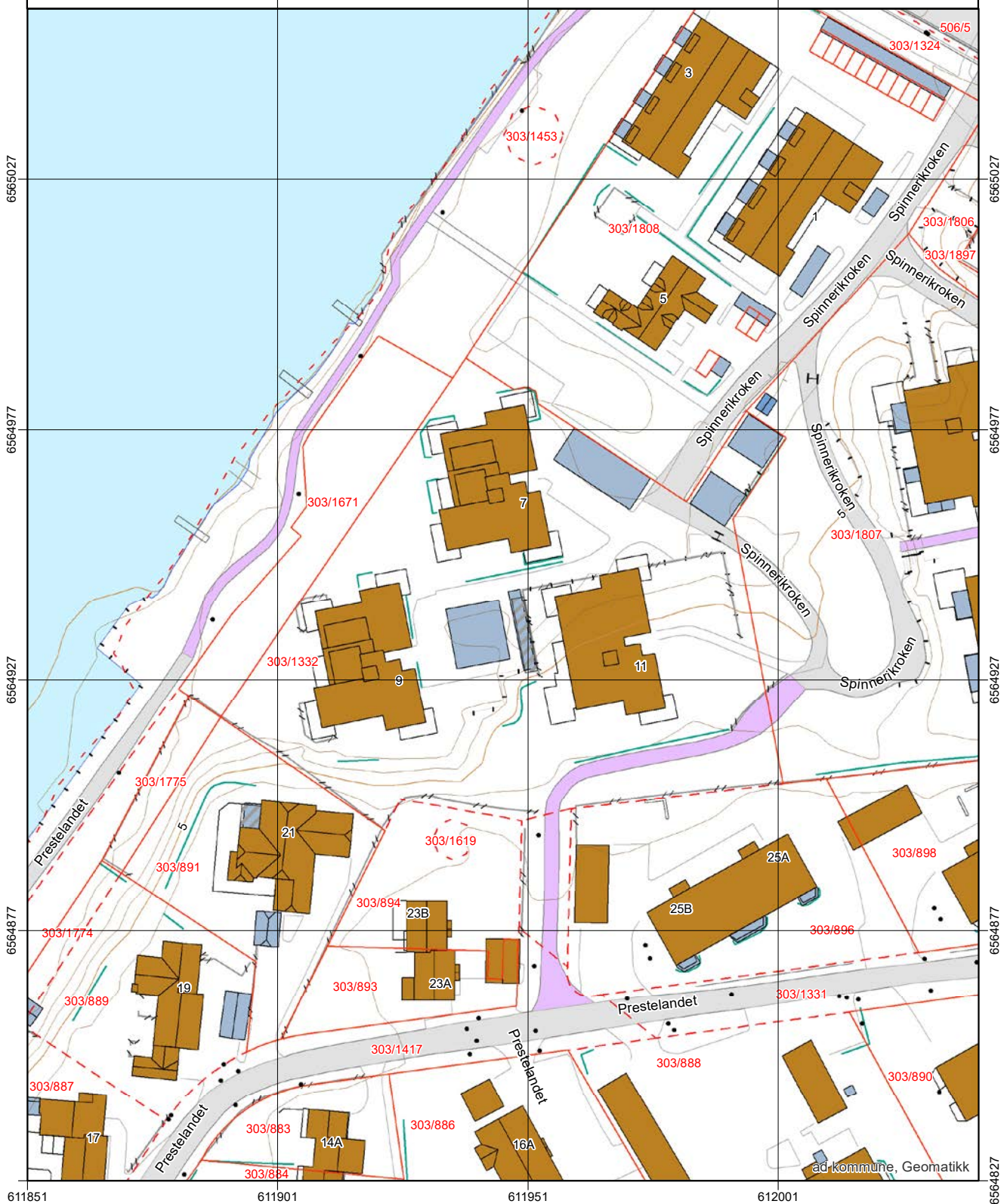
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-28



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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-303/1332/0/9

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.05.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
HANS MAGNUS BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LILLIAN BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	02.05.2011	04.05.2011	Jnr 14/11	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300198238	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300198238: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 115.1
Antall boenheter	14	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 115.1
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.12.2010	27.01.2011
IG - Igangsettingstillatelse	07.12.2010	27.01.2011
FA - Ferdigattest	25.11.2011	10.02.2016
EB - Endre bygningsdata	02.11.2022	02.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0204	88.7	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	2	161.3	0.0	161.3	0.0
H01	5	363.7	0.0	363.7	0.0
H03	3	212.9	0.0	212.9	0.0
H02	4	377.2	0.0	377.2	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Spinnerikroken	7		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart



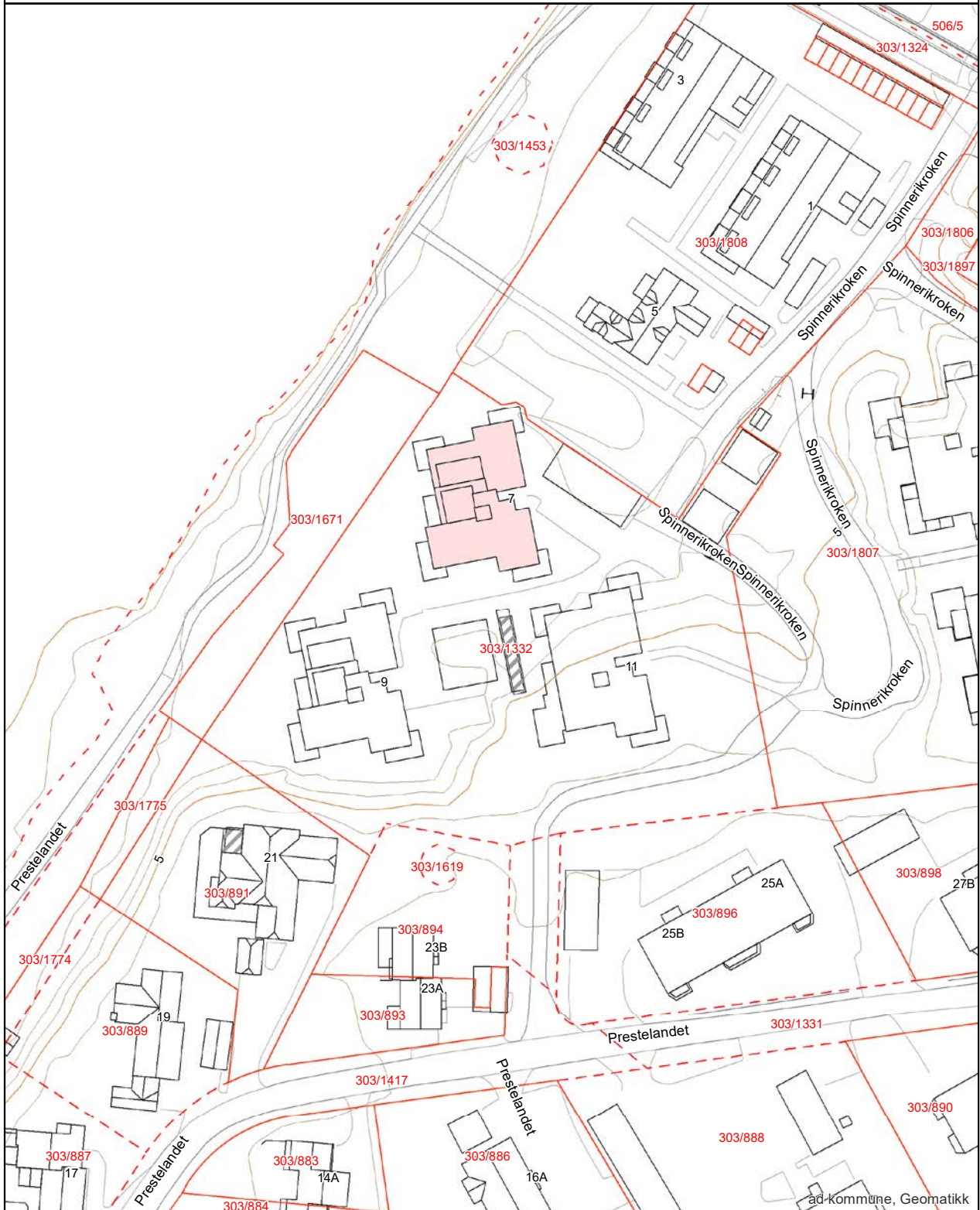
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2026-01-28



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



ad-kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-28



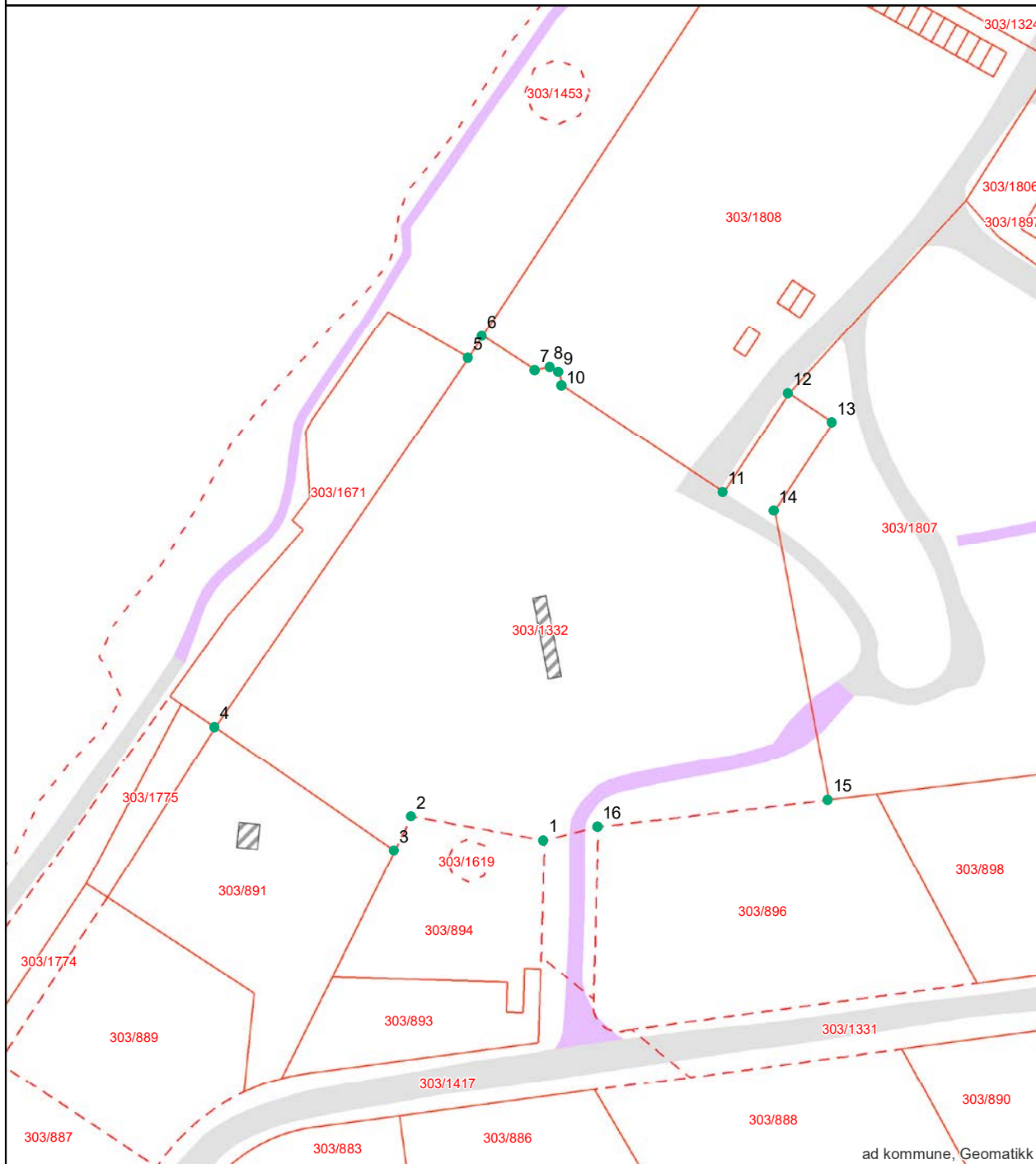
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.1.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6738.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564898.30981	611949.49022	Ikke spesifisert	24.59	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6564902.65063	611925.304077	Ikke spesifisert	7.01	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6564896.3772	611922.177025	Ikke spesifisert	39.88	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6564918.98574	611889.347742	Ikke spesifisert	82.07	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6564886.67328	611935.696397	Ikke spesifisert	4.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6564990.66037	611938.287109	Ikke spesifisert	11.48	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564984.41366	611947.912931	Ikke spesifisert	2.83	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564984.94569	611950.694972	Ikke spesifisert	1.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564984.05151	611952.240857	Ikke spesifisert	2.54	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6564981.57259	611952.79571	Ikke spesifisert	35.44	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6564962.02937	611982.337745	Ikke spesifisert	21.69	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6564980.11858	611994.29377	Ikke spesifisert	9.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6564974.79232	612002.331197	Ikke spesifisert	19.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6564958.61613	611991.667759	Ikke spesifisert	53.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6564905.76196	612001.605207	Jord	42.53	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6564900.78893	611959.392473	Ikke spesifisert	10.21	Umerket		Terrengmålt	51	0

side: 1

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-28



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/9

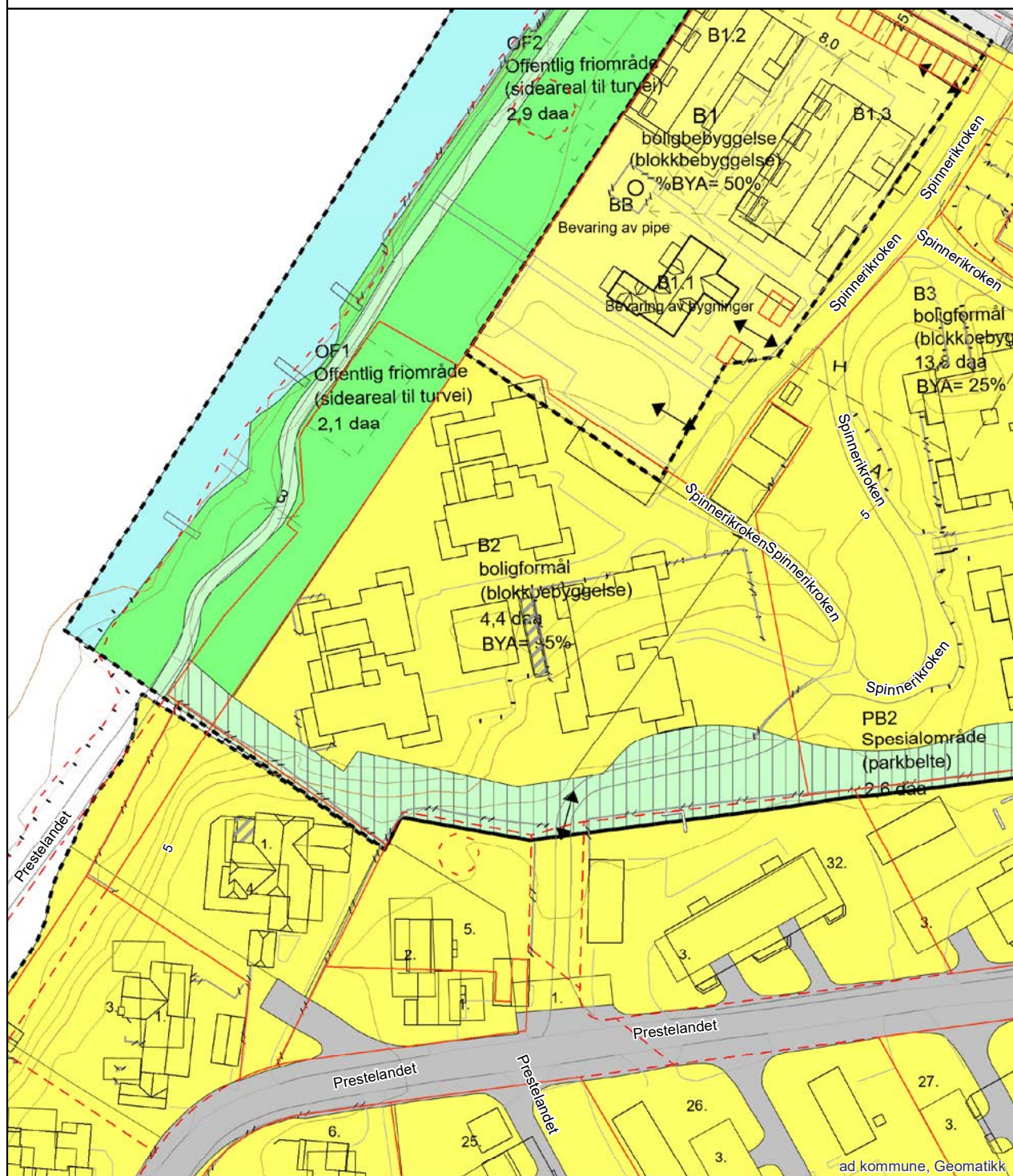
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-28



Planident: 1050,563
Ikrafttredelsesdato: 25.4.2013,10.5.2007
Plannavn: Reguleringsplan Gamle Spinneriet, Spinneriet

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 7, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/9

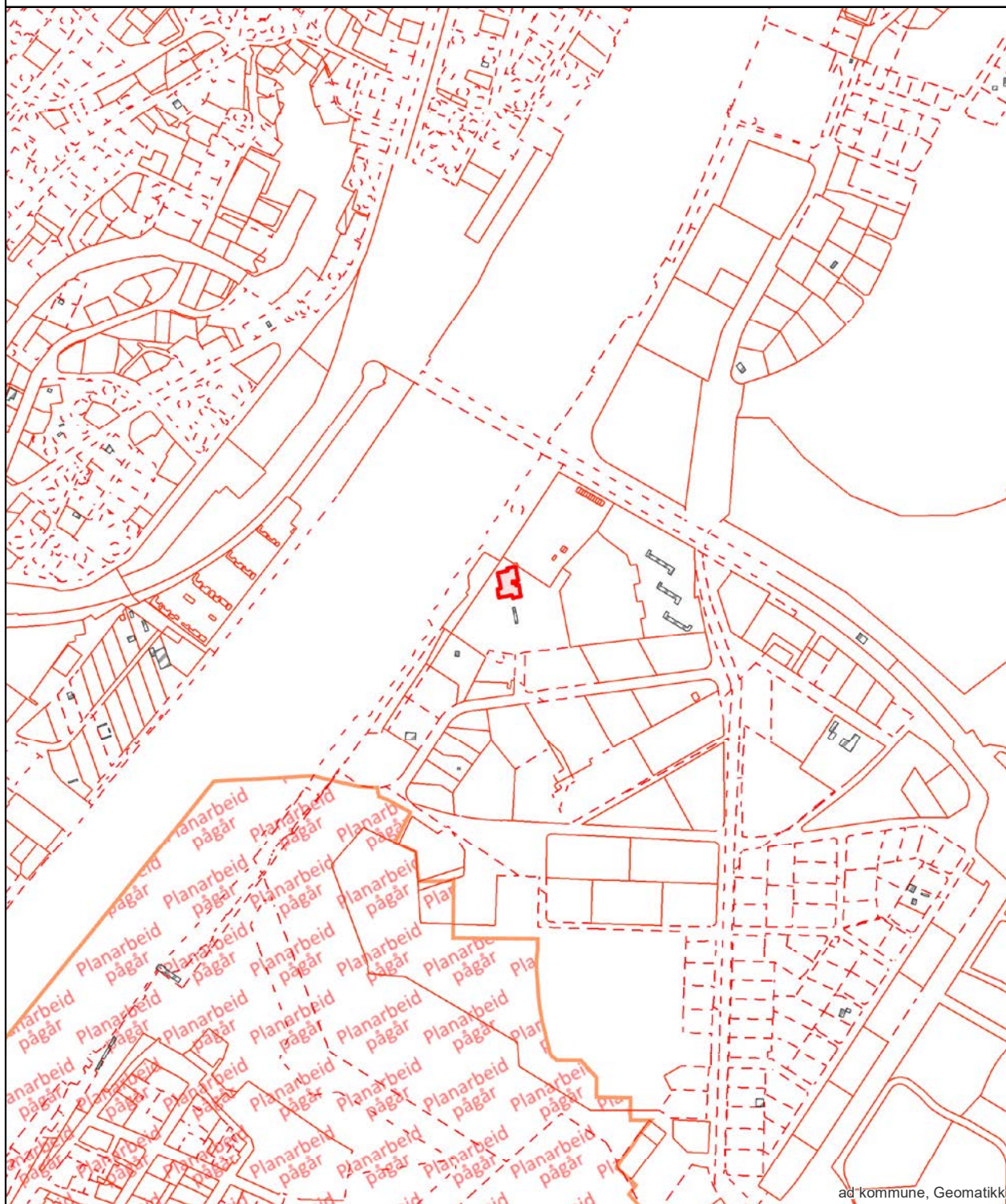
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-28



Planident:
Plannavn:

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

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





**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat F83
Dipla plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utseppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H451	Hensynssone ras- og siredfare
	H452	Hensynssone fomfare
	H453	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H454	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410	Krav vedrørende infrastruktur
--	------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H455	Hensynssone landbruk
	H456	Hensynssone friluftsliv
	H457	Hensynssone landskap
	H458	Hensynssone naturmiljø
	H459	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H471	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	H472	Båndlegging etter lov om naturvern
	H473	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480	Krav om felles planlegging
--	------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	På bakken
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrens	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler
Mars 2010

RIKSFORML

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend
1001	Byplan for sentrum	1	1	2010	2015	2015
1002	Byplan for boligområde	1	1	2010	2015	2015
1003	Byplan for næringsområde	1	1	2010	2015	2015
1004	Byplan for parkeringsområde	1	1	2010	2015	2015
1005	Byplan for skoleområde	1	1	2010	2015	2015
1006	Byplan for barneområde	1	1	2010	2015	2015
1007	Byplan for idrettsområde	1	1	2010	2015	2015
1008	Byplan for kultur- og rekreasjonsområde	1	1	2010	2015	2015
1009	Byplan for offentlig administrasjon	1	1	2010	2015	2015
1010	Byplan for offentlig utdanning	1	1	2010	2015	2015
1011	Byplan for offentlig helse- og omsorgstjenester	1	1	2010	2015	2015
1012	Byplan for offentlig kultur- og rekreasjonstjenester	1	1	2010	2015	2015
1013	Byplan for offentlig administrasjonstjenester	1	1	2010	2015	2015
1014	Byplan for offentlig utdanningstjenester	1	1	2010	2015	2015
1015	Byplan for offentlig helse- og omsorgstjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015
1016	Byplan for offentlig kultur- og rekreasjonstjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015
1017	Byplan for offentlig administrasjonstjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015
1018	Byplan for offentlig utdanningstjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015
1019	Byplan for offentlig helse- og omsorgstjenestetjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015
1020	Byplan for offentlig kultur- og rekreasjonstjenestetjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015

KANREGULERINGS- OG TEKNISKE VIFRATTRETTET

Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend
2001	Kanreguleringsplan for boligområde	1	1	2010	2015	2015
2002	Kanreguleringsplan for næringsområde	1	1	2010	2015	2015
2003	Kanreguleringsplan for parkeringsområde	1	1	2010	2015	2015
2004	Kanreguleringsplan for skoleområde	1	1	2010	2015	2015
2005	Kanreguleringsplan for barneområde	1	1	2010	2015	2015
2006	Kanreguleringsplan for idrettsområde	1	1	2010	2015	2015
2007	Kanreguleringsplan for kultur- og rekreasjonsområde	1	1	2010	2015	2015
2008	Kanreguleringsplan for offentlig administrasjon	1	1	2010	2015	2015
2009	Kanreguleringsplan for offentlig utdanning	1	1	2010	2015	2015
2010	Kanreguleringsplan for offentlig helse- og omsorgstjenester	1	1	2010	2015	2015
2011	Kanreguleringsplan for offentlig kultur- og rekreasjonstjenester	1	1	2010	2015	2015
2012	Kanreguleringsplan for offentlig administrasjonstjenester	1	1	2010	2015	2015
2013	Kanreguleringsplan for offentlig utdanningstjenester	1	1	2010	2015	2015
2014	Kanreguleringsplan for offentlig helse- og omsorgstjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015
2015	Kanreguleringsplan for offentlig kultur- og rekreasjonstjenestetjenester	1	1	2010	2015	2015

BRUK OG VERDI AV LUR OG KANREGULERINGS- MED TILBENEDENDE STRANDEKANT

Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend
3001	Plan for bruk og verdi av lur	1	1	2010	2015	2015
3002	Plan for bruk og verdi av kanregulerings- med tilbedende strandekant	1	1	2010	2015	2015

ANDRE JURDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend
4001	Plan for andre juridiske flater, linjer og punkter	1	1	2010	2015	2015

HEMNINGSSONER

Plannummer	Plannavn	Planstatus	Planart	Planperiode	Planstart	Planend
5001	Plan for hemningssoner	1	1	2010	2015	2015

Planstatus for reguleringsplaner under arbeid





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminnall		Naturvernområde (på land)
	Brukar		Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaveronsone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vassentlige terrenginnngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNENYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg (landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde (på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Beverting		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skiltype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Lairplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrens		Område reindrift		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrens		Område reindrift		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Område reindrift		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Område reindrift		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Område reindrift		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrens		Område reindrift		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Område reindrift		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Område reindrift		Privat parkering(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Område reindrift		Park(*)		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Område reindrift		Park(*)		Forretning/Offentlig
	Kommunegrens		Område reindrift		Parkbelte i industristrek		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Område reindrift		Campingplass		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Område reindrift		Friluftsområde (på land)		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Område reindrift		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Område reindrift		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyesområde		Område reindrift		Golfbane		Annet kombinert formål
	Røkkeløgeområde		Område reindrift		Grav- og urnelund		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formål		Område reindrift		Privat småbåtanlegg (land)		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER		Område reindrift		Privat småbåtanlegg (sjø)		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Område reindrift		Område for anlegg i grunnen		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse		Område reindrift		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse		Område reindrift		Drikkevannsmagasin		
	Blokkbebyggelse		Område reindrift		Vann- og avleppsanlegg		
	Garasjer i boligområder		Område reindrift		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Område for forretning		Område reindrift		Anlegg for telekommunikasjon		
	Område for kontor		Område reindrift		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Forts..		Område reindrift		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
			Område reindrift		Forts..		



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 1332	Fnr: 0	Snr: 9 ▼
Adresse:	Spinnerikroken 7 ▼		
Areal:	6738.9 m ² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg 3002 - Blågrønn struktur	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 563 Spinneriet 1050 Reguleringsplan Gamle Spinneriet	Formål/Hensynssone: 113 - Blokkbebyggelse 611 - Parkbelte i industriområde 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 113 - Blokkbebyggelse 611 - Parkbelte i industriområde 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	Godkjent/vedtatt: mai 10, 2007 april 25, 2013
Reguleringsbestemmelser: Regbest1050_130.pdf Regbest563_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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN "SPINNERIET", FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 10.05.07

Bestemmelsene er sist revidert: 12.02.07

1. GENERELT

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

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

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

§ 25, 2. ledd. Kombinerte formål:

- Forretning/kontor/ industri (område FKI)

0. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0.13 Det skal tilstrebes universell utforming i planen.

0.14 Boligbebyggelsen i planen skal knyttes til fjernvarme.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Blokkbebyggelse (område B1)

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

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

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

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

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

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

1.2 Blokkbebyggelse (område B2)

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

Maks. tillatt BYA er 95 %.

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

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

Parkering skal fortrinnsvis skje i bygningen.

1.3 Blokkbebyggelse (område B3)

I område B3 tillates oppført ny blokkbebyggelse.

Maks. tillatt BYA er 25 %.

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

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

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

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

1.4 Underjordisk garasjeanlegg (område GA)

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

Per André Hansen

landskapsarkitekt mla

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

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

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

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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

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

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Parkbelte (område PB1-PB2)

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

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

6.2 Kommunalteknisk virksomhet (område KV)

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

6.3 Bevaring av bygninger (område BB)

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

Side 5 av 6

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

6.4 Frisiktsoner

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

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (område FA1)

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

8. KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Forretning /Kontor/Industri (område FKI)

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

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

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

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

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

9. REGULERING SOM OPPHEVES

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

10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Etappevis utbygging

Utbygging av boliger skal følge Fredrikstad Kommunes utbyggingsprogram for boliger.

Reguleringsbestemmelser, Gamle Spinneriet felt B1, Fredrikstad kommune.

Plan ID 0106 1050

Datert, 20.09.12

Dato sist revidert, 25.04.13 etter bystyrets vedtak

§ 1 AVGRENSNING

(§12-5 nr. 1)

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Plan ID 0106 1050, og sist datert, 15.01.13.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan

(§12.7 nr. 1, 2 og 4)

Ved søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200.

Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, kjøreareal, sykkelparkering, parkering på terreng, gangareal og oppholds – og lekeareal, avfallshåndtering og beplantning. Det skal kun benyttes blendingsfri utebelysning. Det skal også foreligge en samlet situasjonsplan som viser området B1 inkludert regulerte felt B2 og B3 utenfor planen. Det skal anvises gangforbindelse langs bropilarene mellom OT og avkjøring FA1. Nødvendige trafostasjoner skal vises.

2.2 Vann- og avløp

(§12.7 nr. 2)

Kommunens hovedplan for vann og avløp må legges til grunn i planlegging av nye vann- og avløpsanlegg. Bestemmelser gitt i lov og forskrift, samt VA normen skal følges.

2.3 Fjernvarme

(§12.7 nr. 8)

Byggverk skal i likhet med øvrige felt på området tilknyttes kommunens fjernvarmeanlegg. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i kommunen skal legges til grunn.

2.4 Grunnundersøkelser

(§12.7 nr. 12)

Før det kan gis igangsetningstillatelse skal det foreligge geoteknisk undersøkelse som viser at det ikke foreligger fare for ras eller store setninger, eller forurensning i grunn.

2.5 Farger og materialer

(§12.7 nr. 1)

Før det kan gis igangsetningstillatelse skal farger og materialbruk godkjennes av kommunen.

2.6 Støy

(§12.7 nr. 12)

Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T- 1442, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes.

2.7 Luftforurensning

(§12.7 nr. 12)

Anbefalte grenser for luftforurensning i Miljøverndepartementets veileder T- 1520, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal overholdes.

2.8 Rekkefølgebestemmelser

(§12.7 nr. 10)

Utearealene skal være opparbeidet iht godkjent utomhusplan, med unntak av eventuelle sesongrelaterte arbeider, før brukstillatelse kan gis. Likeledes skal teknisk infrastruktur som fjernvarme, VA – anlegg inkludert drenering, renovasjon, og veisystem med avkjøringer være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Formål, byggegrenser, utnyttelse og høyder.

(§§12.5 nr. 1 og 12.7 nr. 1, 2 og 6)

Felt B1 omfatter;

B1.1 og BB Området for bevaring av bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse og pipe).

B1.2 og B1.3 Området for bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse).

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet og med kotehøyder som beskrevet under.

B1.1 Eksisterende gesimsh. og møneh. bevares.

B1.2 Maksimal gesimsh. = 11,5. Maks møneh. = 16,0

B1.3 Maksimal gesimsh. = 14,5. Maks møneh. = 19,0

BB Minimum gesimsh. = 20,0.

Maksimal utnyttelse for hele feltet B1 er % - BYA = 50%.

Parkeringsareal på terreng skal medregnes i grad av utnytting med 18 m² pr. plass.

Det tillates boder, frittstående garasjer og overdekket sykkelparkering på terreng, som medregnes i grad av utnytting.

Gesims arker hus B1.2 og B1.3 kan stikke inntil 2,4m over regulert gesims. Dette gjelder også trapp/ heisoppbygg, tak over svalgang og utvidet takoppløft fra nordre gavli i maksimal lengde 8m i nord – syd retning på hus B1.2 og B1.3.

Parkering, frittstående garasjer, avfallsstasjon og overdekket sykkelparkering på terreng kan plasseres utenfor byggegrenser.

Balkonger kan stikke utenfor byggegrenser maksimalt 2.8m for område B1.2 og B1.3, men ikke nærmere enn 6m fra tilstøtende bebyggelse, eller utenfor formålsgrense. Innkjøring til garasjer tillates utført med nødvendige støttemurer utenfor byggegrenser.

3.2 Utforming

(Pbl §12.7 nr. 1)

Bebyggelsen skal være utformet med saltak og tilstrebe en arkitektonisk videreføring eksisterende 1800- talls industriarkitektur med brent tegl.

Bebyggelsen skal utgjøre en arkitektonisk helhet med vekt på kvalitativ god utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til omgivelsene.

3.3 Riving bebyggelse

(Pbl §12.7 nr. 1)

Riving av bebyggelse er angitt på plankartet og omfatter alle bygninger unntatt eksisterende adminstriasjonsbygg og pipe som skal bevares.

3.4 Bevaring bebyggelse

(Pbl §12.7 nr. 6)

Eksisterende administrasjonsbygg og pipe, som angitt på plankartet, skal i sin helhet bevares.

Det tillates påsatt balkonger. Der eksisterende fasadetegl må repareres, eller om nødvendig deler av eksisterende åpninger tettes, skal tilsvarende rød brent tegl benyttes, eller gjenbrukes.

Gjeldende byggeforskrifter vedrørende tilgjengelighet for bolig og bygningsfysikk kan avvikes der det ikke er mulig å oppnå kravene grunnet bevaring konstruksjoner. Dette må avklares særskilt med kommunen ved søknad om rammetillatelse.

Tegninger skal godkjennes av Fylkeskonservatoren før behandling av rammesøknad.

3.5 Uteoppholdsareal

(Pbl §12.7 nr. 4)

Lek – ute – oppholdsarealer skal være minimum 50m² pr boenhet, og nærlekeplass pr 25 enheter mindre enn 50m fra innganger. Småbarnslekeplass. For maks hver 25- boenheter skal det avsettes områder på minst 100kvm til nærlekeplasser. Det skal være maks. 50 m avstand mellom plassen og boenhetene den er ment å betjene.

Balkonger og terrasser som skal medregnes i uteoppholdsareal skal ha et minimumsareal på 9m².

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Adkomst og parkering

(Pbl §12.7 nr. 7)

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Parkering for biler og sykler skal anordnes etter den til enhver tid gjeldene parkeringsnorm og kunne etableres både på terreng, i bygninger og i frittstående garasjer. Deler av parkering skal også kunne plasseres på sydvestre felt B3 i eksisterende plan øst for felt B1. Min. 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset bevegelseshemmede.

4.2 Avfallshåndtering

(Pbl §12.7 nr. 1)

Kommunens renovasjonsforskrift skal følges. Renovasjonsløsninger for byggetiltak legges under bakkenivå eller i bebyggelsen. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal plassering og dimensjonering renovasjonsløsning godkjennes av kommunen.

Eiendom	3107 303/1332		
Utskriftsdato	28.01.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

16 Berørte datasett

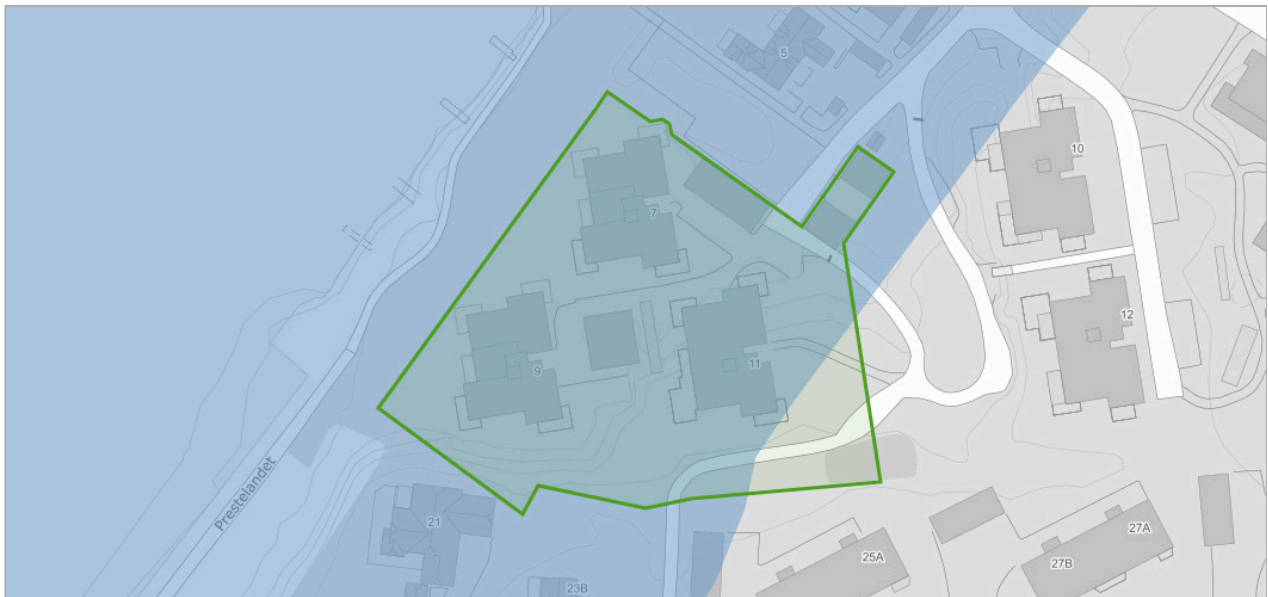
- ❶ 100-meter belte kyst
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ FKB-arealbruk
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Stormflo
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybde data
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredebye bygninger
- ❷ Låssettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrifft beitehage
- ❷ Reindrifft flyttlei
- ❷ Reindrifft høst/vinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft oppsamlingsområde
- ❷ Reindrifft reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrifft reindrifftsanlegg
- ❷ Reindrifft reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrifft sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrifft vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB-bane
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og puk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Radon
- ❷ Reindrifft ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrifft høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrifft konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ❷ Reindrifft Reinavtaleområde
- ❷ Reindrifft reinbeiteområde
- ❷ Reindrifft reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrifft siidaområde
- ❷ Reindrifft trekklei
- ❷ Reindrifft vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder

100-meter belte kyst

Kilde	Norkart	Versjon	13.06.2012
-------	---------	---------	------------



Om datasettet

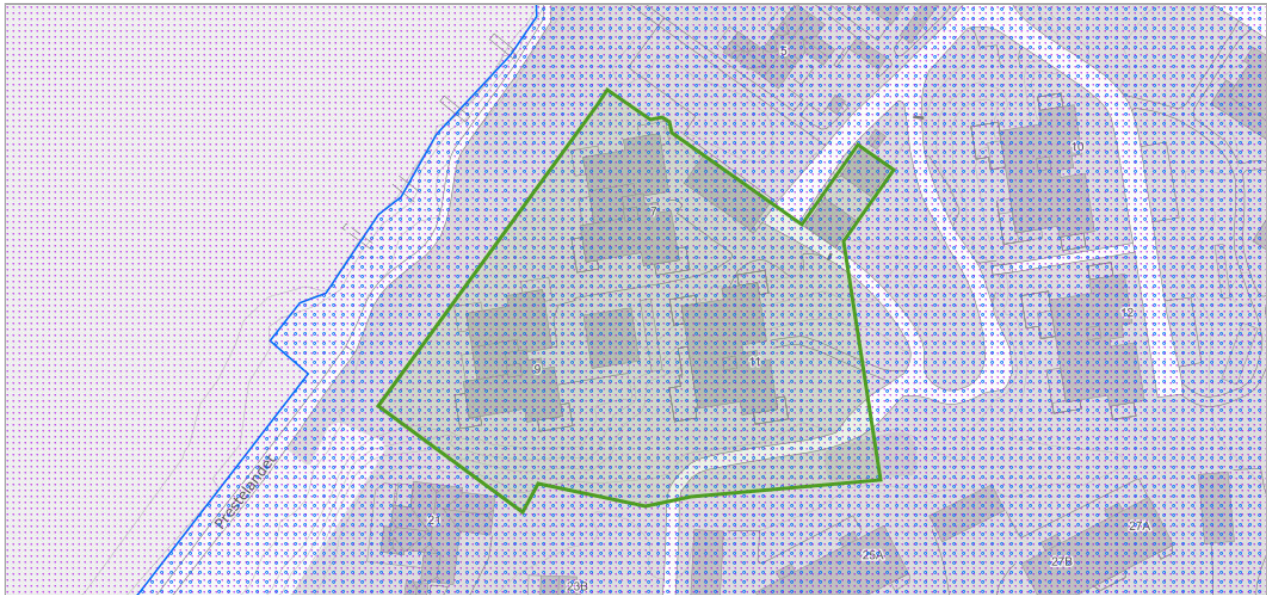
Datasettet viser buffersone 100 meter unna kystlinje som flater.

Tegnforklaring

100-metersbelte kyst
100m belte kyst

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	27.01.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
AndreTiltak	godkjent	-	-	-

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Åpen fastmark
Ferskvann
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

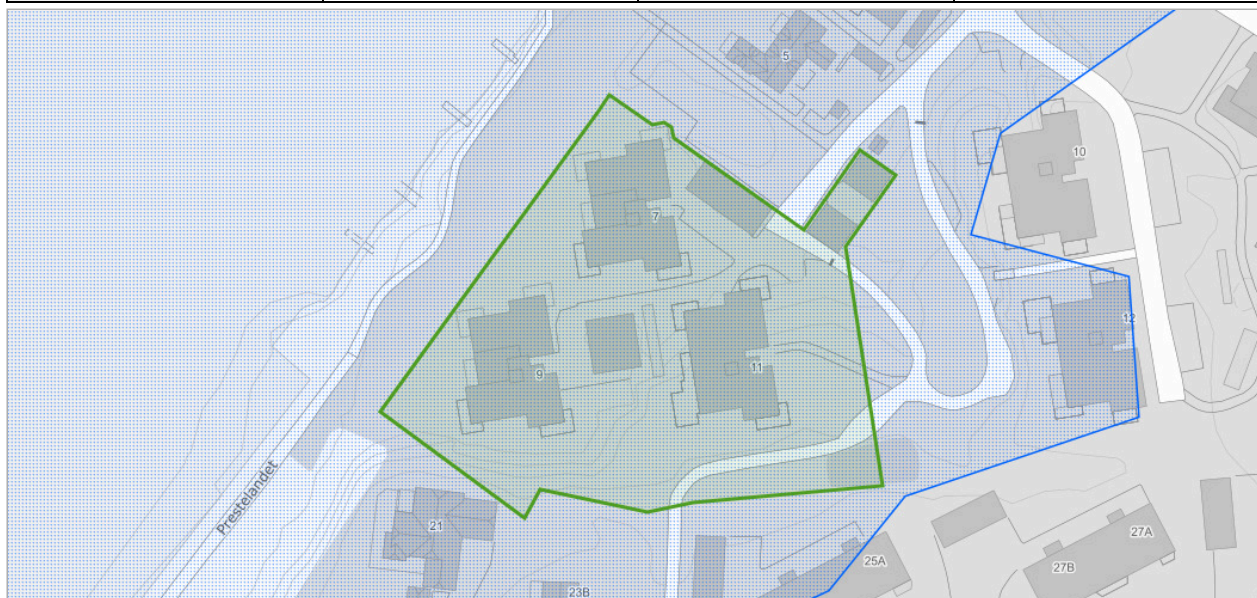
Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykket egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.01.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

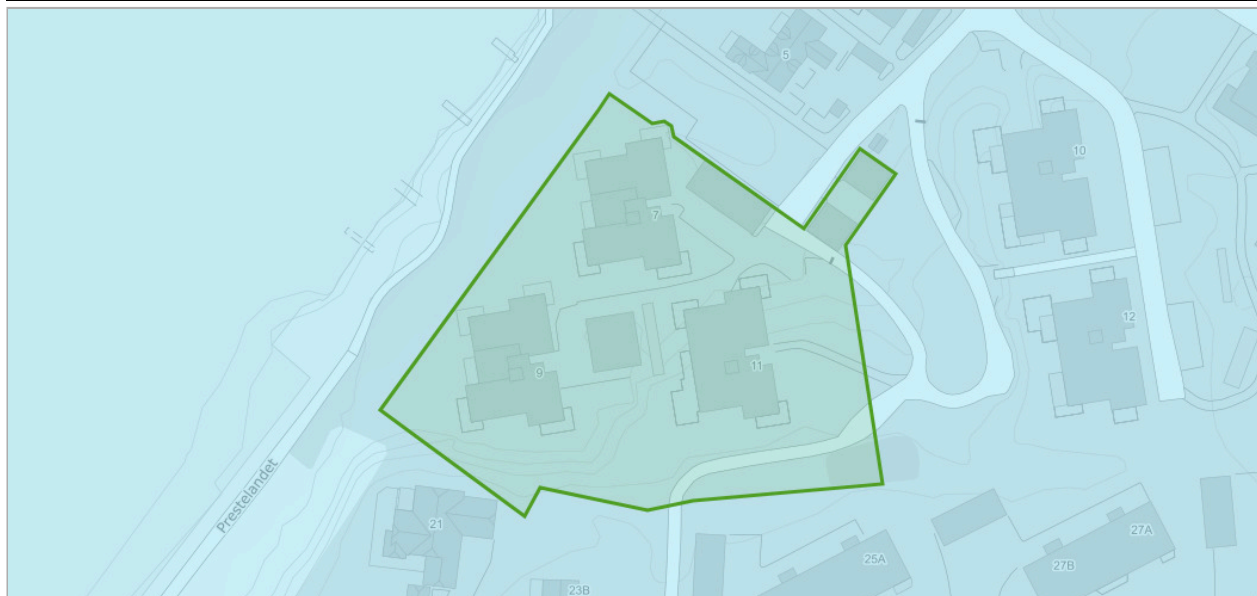
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

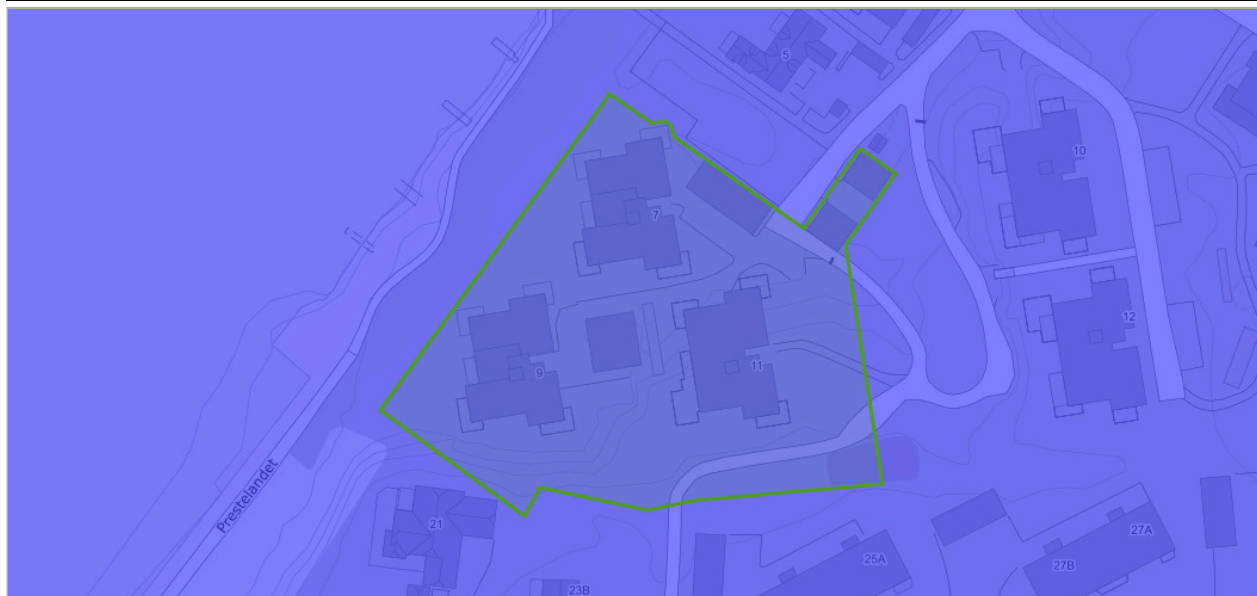
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	27.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

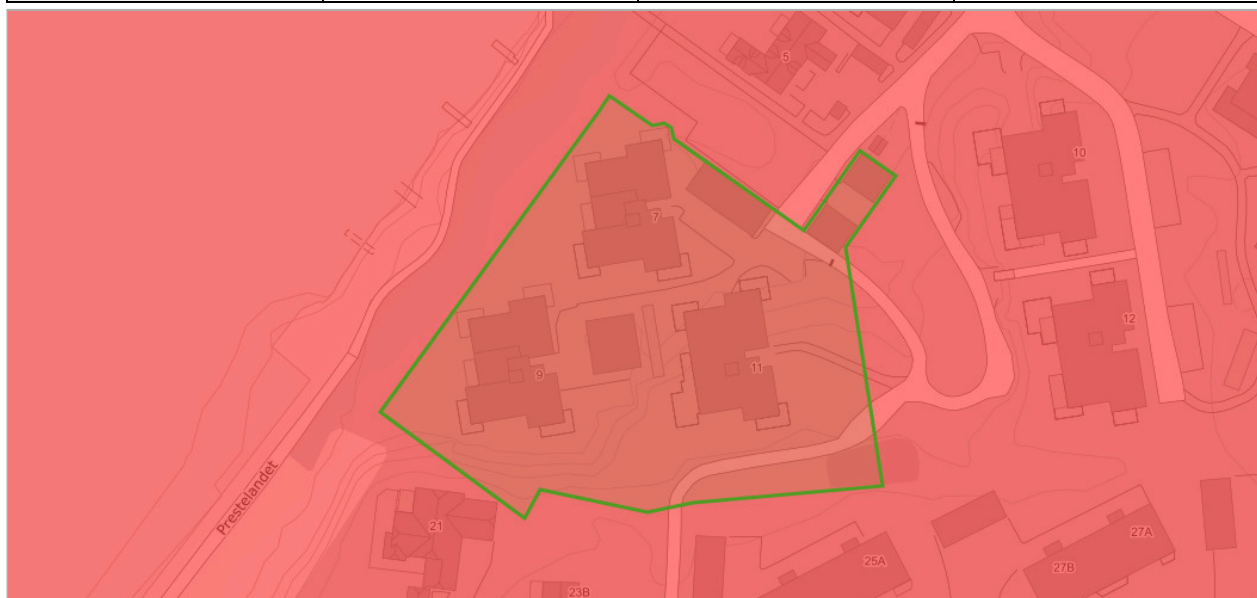
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	27.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

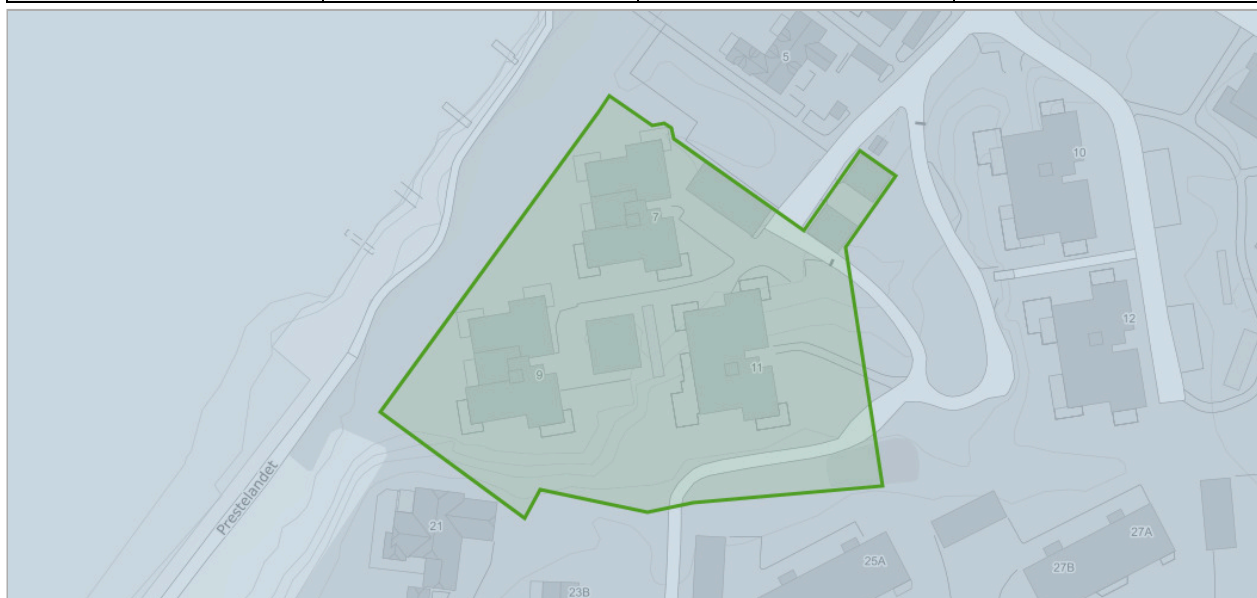
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	27.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

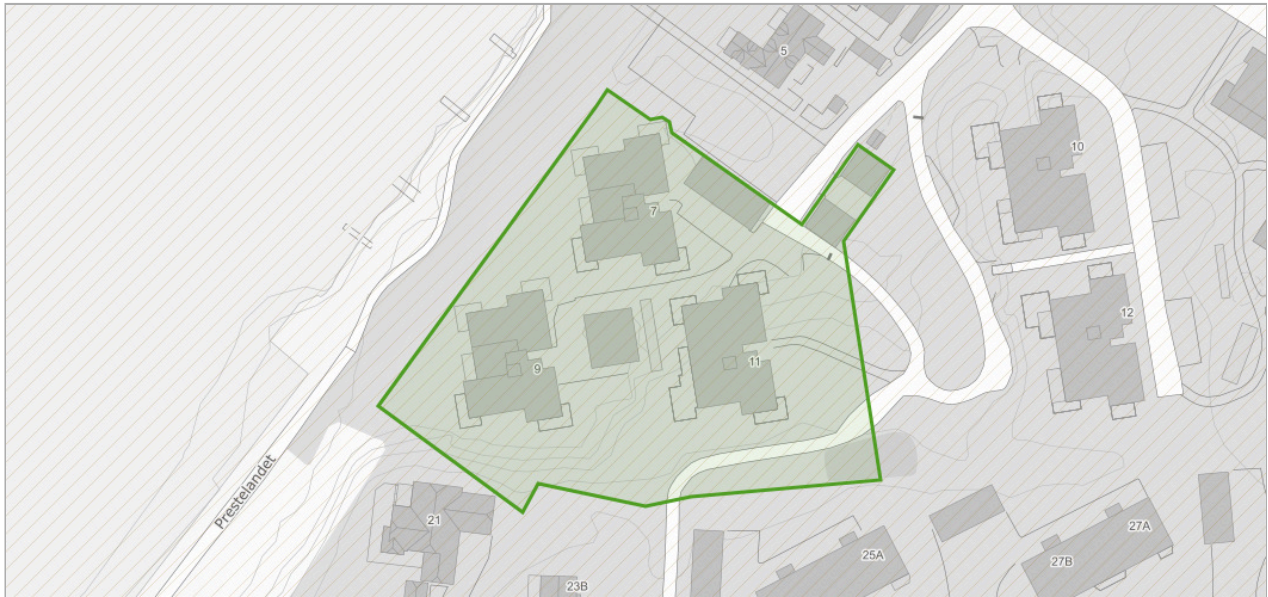
Kyst - slettelandskap
□ Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjernet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med by

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.01.2026
-------	-------------------	---------	------------

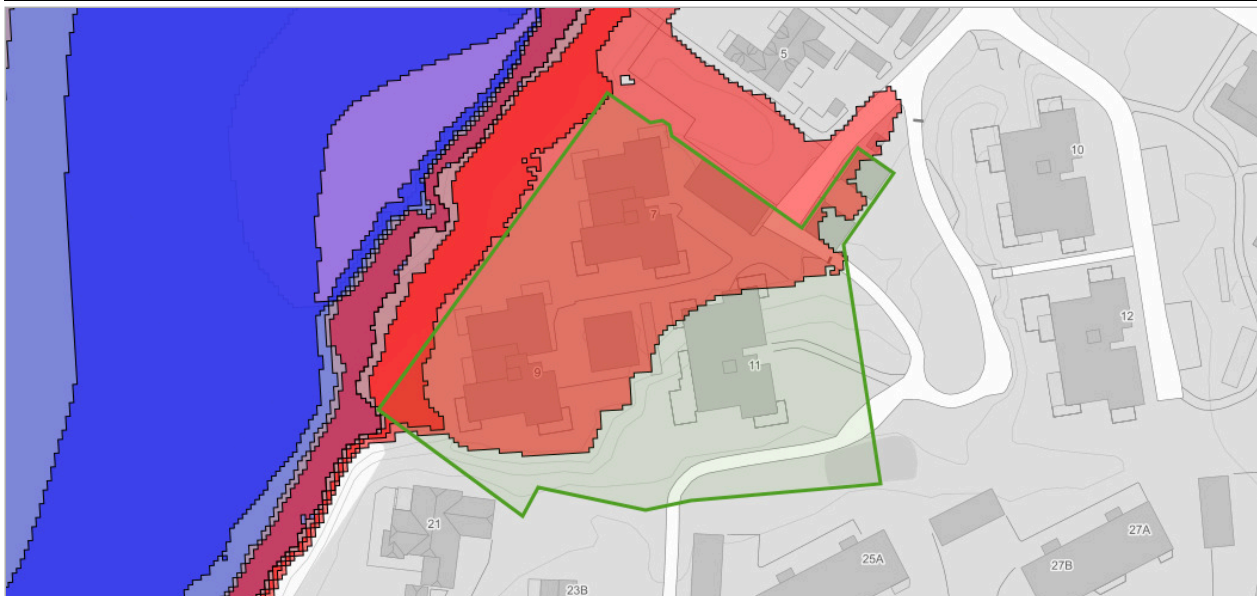


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Fredrikstad øst - supl2016	Rambøll Norge AS	2019

Stormflo

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet er modellert av Kartverket og viser stormflo med gjentakintervaller på 20, 200 og 1000 år, beregnet og korrigert for havnivåstigning og landheving. Datasettet er svært relevant for arealplanlegging, byggesak, klimatilpasning og arbeid med samfunnssikkerhet og beredskap. Datasettets innhold er tilpasset de krav til bl.a. byggesak som ligger i tekniske byggesaksforskrifter TEK17. På generelt grunnlag kan datasettet brukes for å visualisere framtidig havnivåstigning og arealer som kan bli påvirket av stormflo.

2100 - 1000 års stormflo

Sikkerhetsklasse	Vannstand over nn2000 (Normalnull)
F3	240

2100 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
280

2150 - Øvre estimat

Vannstand over nn2000 (Normalnull)
320

Støykartlegging veg etter T-1442

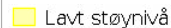
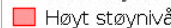
Kilde	Statens vegvesen	Versjon	27.01.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

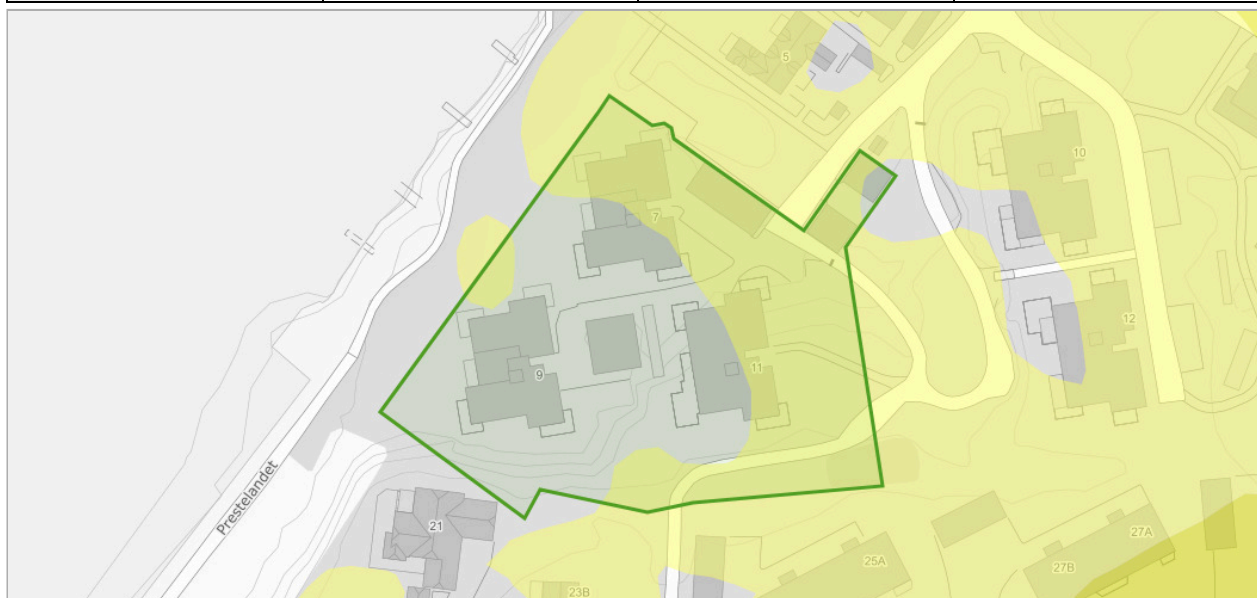
	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	03.01.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

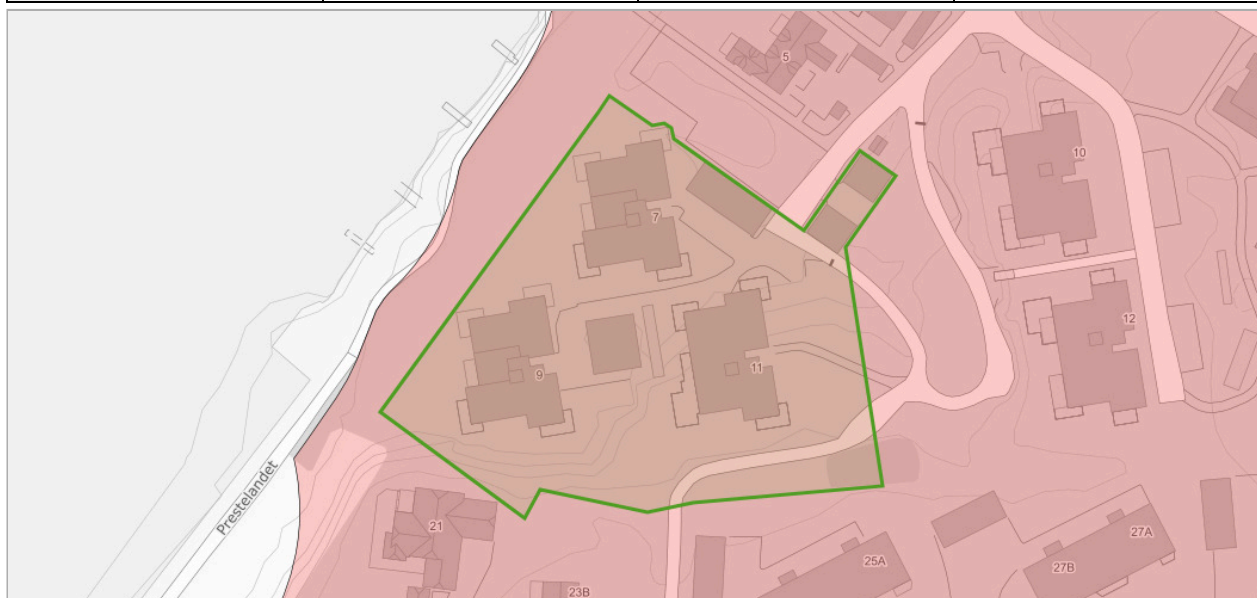
Strategisk støykartlegging
65 dB
60 dB
55 dB
50 dB

Objekter

Støyintervall	Antall
50	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	27.01.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0022	Fredrikstad/Sarpsborg	120332	60.389849399735375

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veier som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveier og sykkelveier representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveier og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Privatveg
Gang- og sykkelveier
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	35840	2
veglenke	P	97013	1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601083435
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714
 Navn GEODATAAVDELINGEN

Adresse Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 874901512
 Navn SPINN AS

Bruksenhet Postboks 65, 1662 ROLVSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0106
 Gnr 303
 Bnr 1332

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0106	303	1332	0	1	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	2	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	3	50 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	4	71 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	5	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	6	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	7	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	8	124 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	9	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	10	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	11	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	12	55 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	13	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	14	93 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	15	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	16	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	17	50 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	18	71 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	19	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 347937 Tinglyst: 06.05.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1332	0	20	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	21	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	22	124 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	23	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	24	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	25	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	26	55 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	27	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	28	93 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	29	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	30	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	31	50 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	32	71 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	33	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	34	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	35	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	36	50 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	37	71 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	38	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	39	163 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	40	50 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	41	71 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	42	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	43	70 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	44	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	45	50 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	46	71 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	47	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	48	141 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	49	50 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	50	71 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1332	0	51	88 / 4049	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.05.2011 11.50

Side 2 av 3

Returneres til:

Fredrikstad Kommune
 Post boks 1405
 1602 FREDRIKSTAD

Fødselsnr./Org.nr:

973871714

Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:
 Oppdeling i eierseksjoner

 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	FREDRIKSTAD	303	1332		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
874901512	Spinn AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	70	B	13	B	70	B	25	B	88	B	37	B	71	B	49	B	50	B
2	B	88	B	14	B	93	B	26	B	55	B	38	B	88	B	50	B	71	B
3	B	50	B	15	B	70	B	27	B	70	B	39	B	163	B	51	B	88	B
4	B	71	B	16	B	88	B	28	B	93	B	40	B	50	B	52			
5	B	88	B	17	B	50	B	29	B	70	B	41	B	71	B	53			
6	B	70	B	18	B	71	B	30	B	88	B	42	B	88	B	54			
7	B	88	B	19	B	88	B	31	B	50	B	43	B	70	B	55			
8	B	124	B	20	B	70	B	32	B	71	B	44	B	88	B	56			
9	B	88	B	21	B	88	B	33	B	88	B	45	B	50	B	57			
10	B	70	B	22	B	124	B	34	B	70	B	46	B	71	B	58			
11	B	88	B	23	B	88	B	35	B	88	B	47	B	88	B	59			
12	B	55	B	24	B	70	B	36	B	50	B	48	B	141	B	60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4049 = nevner: 4049

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato

04/05-11

Partenes underskrift

Kim Johnsen

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheterne i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

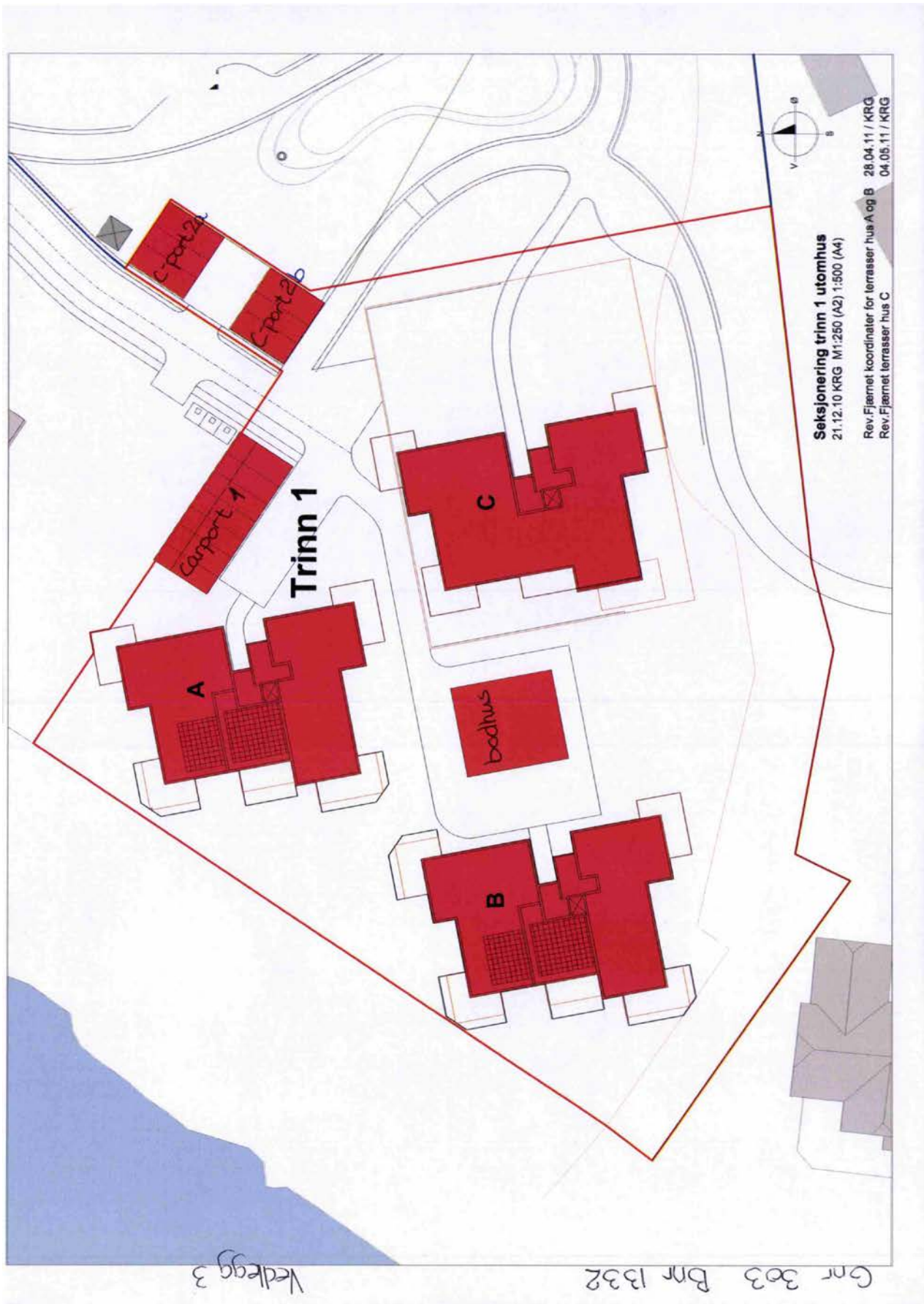
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad, 04/05-11	Spinn A/s Kim Johansen KIM JOHANSEN	

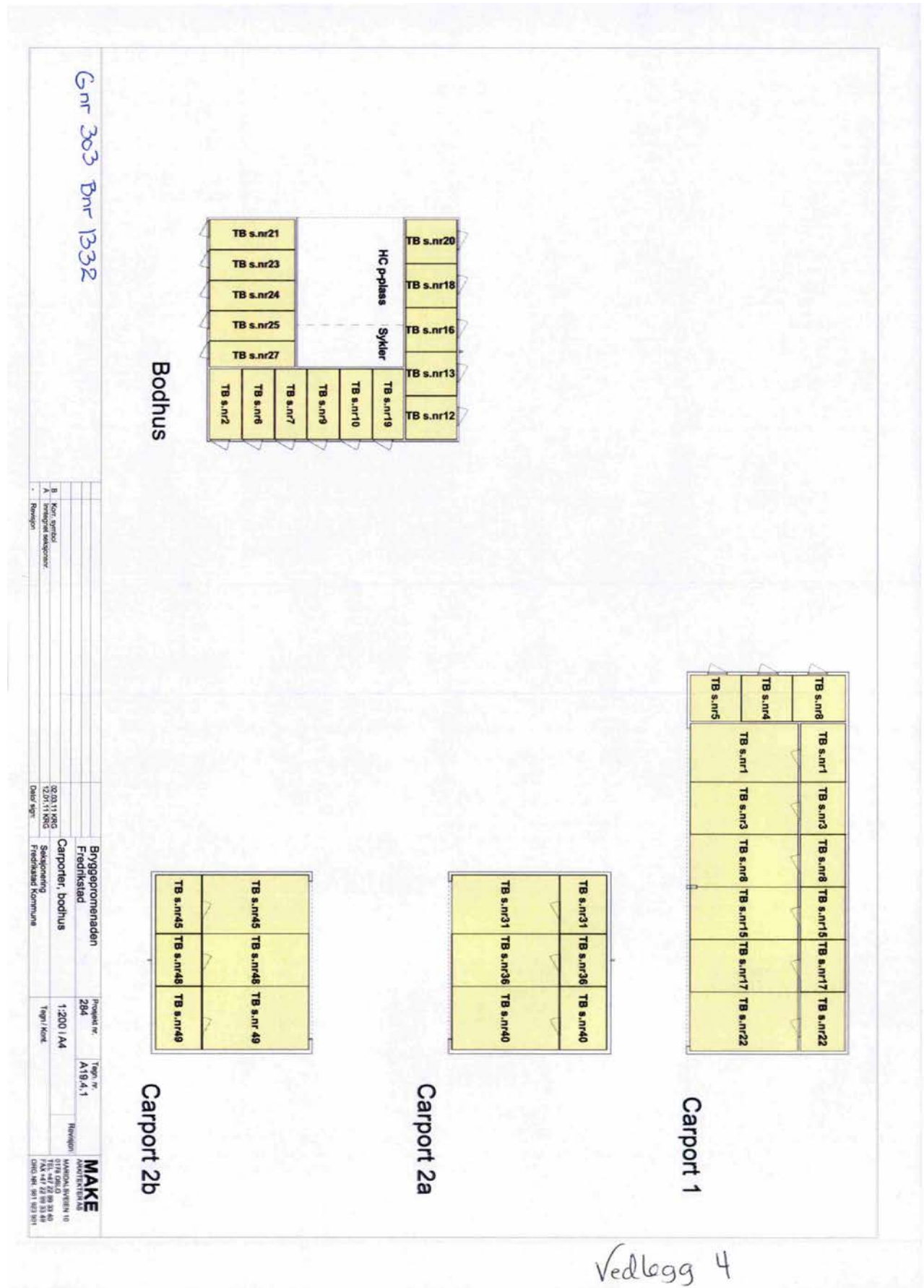
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 303	Bnr. 1332
Fnr. 1-51	Snr. FREDRIKSTAD
kommune	
Sted og dato 5/5-2011	Stempel og underskrift 

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

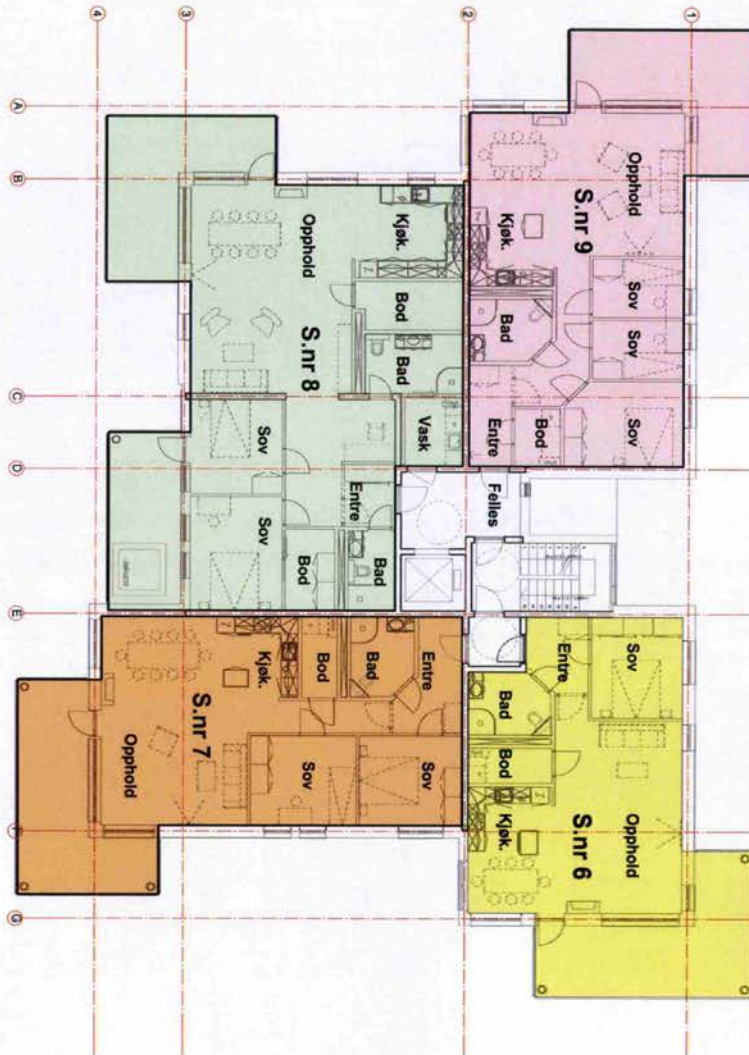
Dato	Partenes underskrift
04/05-11	Kim Johansen





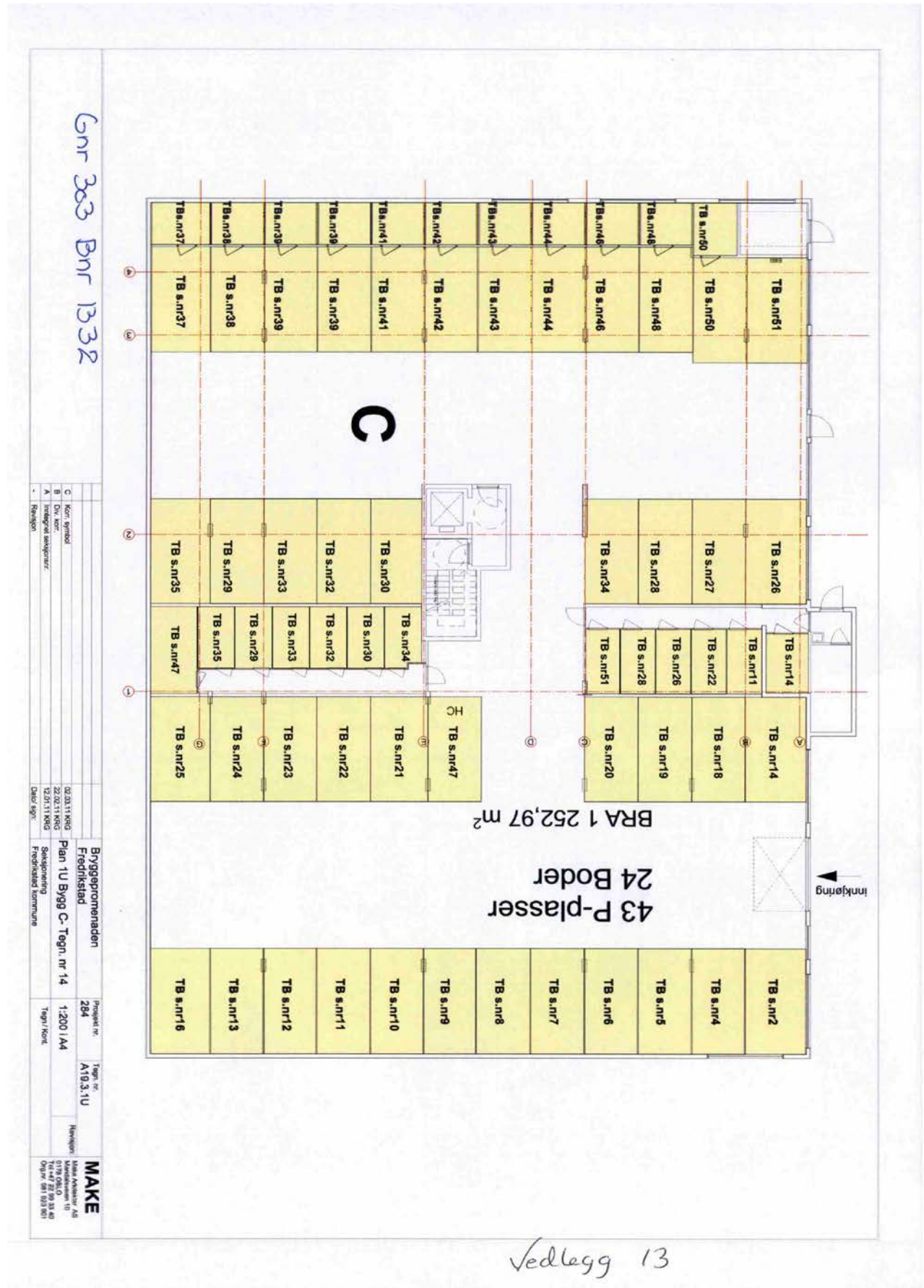
Vedlegg 4

Gnr 303 Bnr B32



Bryggepromenaden Fredrikstad		Prosjekt nr. 284	Tegn nr. A/8.1.2	Kontingent Målestokk 1:500 01/19 OSLG 20.12.45 Oppr. nr. 831 832 833
Plan 2 Bygg A- Tegn. nr 2		1:200 / A4	Tegn / Kork	
A. Div. kon. Revisjon	Dato/ sgr. 22.02.11/KES	Saksbehandling Fredrikstad kommune		MAKE

Vedlegg 6



Kort symbol		02.03.11 KRS	Bryggepromenaden	Prosjekt nr.	284	Tegn nr.	A103.1U	MAKE Make Arkitektur AS Kildeveien 10 0178 OSLO N-10 40 Org.nr. 881 923 861
Div. kor.		22.02.11 KRS	Plan 1U Bygg C- Tegn. nr 14	1:2000 /A4				
Integrert utvalgsvær		12.07.11 KRS	Seksjonering					
Revisjon			Fredrikstad kommune					

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Fredrikstad kommune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 478636 Tinglyst: 29.06.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse Pb. 1405		
Postnr. 1602	Poststed FREDRIKSTAD	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 973 871 277	Ref.nr. 1312	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	303	897			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 11 500 000,-		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

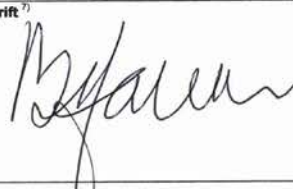
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 11 500 000,-

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
940039541	Fredrikstad kommune	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
874901512	Spinn AS	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Se tillegg til skjøte


Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------


Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)		
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾		
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.		
Dato	Sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾		
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
9. Underskrifter og bekreftelser		
Dato	Sted	
20/6/16	Fredrikstad	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
		
Bjørn Hansen FREDRIKSTAD KOMMUNE TD - BYGG OG EIENDOM P.b. 1405, 1602 Fredrikstad Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy		
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
Bortfesters underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller røg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	

Tillegg til skjøte 303/897 mfl	
Særskilte avtaler som skal tinglyses	<p>Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten.</p> <p>Spinn AS kan ikke selge ubebygget tomt. Slagsforbudet gjelder ikke dersom salget gjøres til selskap som eies minimum 50 % av Spinn AS (orgnr.: 874 901 512), Solidgruppen AS (orgnr.: 989 189 891) eller Solid prosjekt AS (orgnr.: 886 700 962).</p> <p>Fredrikstad kommune har tilbakekjøpsrett (ingen plikt) til ubebygd tomt mot tilbakebetaling av tomtepris og omkostninger med fradrag for tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift ved overdragelse tilbake til kommunen belastes også tomtekjøper. Kommunens tilbakekjøpsrett trer ikraft dersom bygging ikke er igangsatt innen to år regnet fra overkjølestidspunktet.</p>

Skjøte¹⁾

Rekvertens navn Fredrikstad kommune		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 37619 Tinglyst: 17.01.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse Pb. 1405			
Postnr. 1602	Poststed FREDRIKSTAD		
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 973 871 277	Ref.nr. 1312		
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e)²⁾			
Kommunenumr. 0106	Kommunenumr. Fredrikstad	Gnr. 303	Bnr. 1804
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhetsnummer <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd			
Bruk av grunn <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet			
2. Kjøpesum			
kr 500.000,-		Utlyst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾			
kr 500.000,-			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 940 039 541	Navn Fredrikstad kommune	Ideell andel 1/1	
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 874 901 512	Navn Spinn AS	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel
6. Særskilte avtaler			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Se tillegg til skjøte			
Dato	Utstederens underskrift		

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser Dato 13.01.2011 Sted Fredrikstad	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Bjørn Hansen FREDRIKSTAD KOMMUNE TD - BYGG OG EIENDOM P.b. 1405, 1602 Fredrikstad Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjenta med blokkbokstaver	
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org. nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
⁶⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvar for tinglysning av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevet i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysning.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl. a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	

Tillegg til skjøte 303/1804	
Særskilte avtaler som skal tinglyses	<p>Fredrikstad kommune skal ha rett til å ha liggende ledninger for vann, kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler og telefon over den ubebygde del av tomten.</p> <p>Spinn AS kan ikke selge ubebygget tomt. ^{2/}Slagsforbudet gjelder ikke dersom salget gjøres til selskap som eies minimum 50 % av Spinn AS (orgnr.: 874 901 512), Solidgruppen AS (orgnr.: 989 189 891) eller Solid prosjekt AS (orgnr.: 886 700 962).</p> <p>Fredrikstad kommune har tilbakekjøpsrett (ingen plikt) til ubebygd tomt mot tilbakebetaling av tomtepris og omkostninger med fradrag for tinglysingsgebyr og dokumentavgift. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift ved overdragelse tilbake til kommunen belastes også tomtekjøper. Kommunens tilbakekjøpsrett trer ikraft dersom bygging ikke er igangsatt innen to år regnet fra overkjølestidspunktet.</p>

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:981.666.577
org.nr./fødselsnr.**AVTALE**Doknr: 171895 Tinglyst: 02.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom

Spinneriet Boligutvikling AS, org.nr. 995 515 423
gnr. 303, bnr. 897, 1332 m/ flere (under fradeling)
i Fredrikstad kommune
(heretter betegnet grunneier)
og
Fredrikstad Fjernvarme AS, org.nr. 981 666 577.
(heretter betegnet FFAS)

1. FFAS får herved en stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende (uten plikt til omlegging), vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør med nødvendige avgreninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og signalkabler med tilhørende utstyr. Hovedledningstraséen er vist på vedlagte kartutsnitt.
Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer traséen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektpåkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende.
2. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adkomst til traséen for både maskiner, materiell og personell til anleggets forberedelse, herunder stikking av trasè, utførelse, og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og annet som følger av denne avtale. Ved arbeid i traséen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kunne oppstå.
3. Grunneiers byggearbeider - gravearbeider - erstatningsplikt m.m.
 - 3.1
Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstraséen enn 4 meter fra kanten av ytterste rør uten skriftlig forhåndssamtykke fra FFAS.
 - 3.2
Grunneier må ikke foreta gravearbeider eller lignende, eller gjennomføre andre inngrep som kan skade rørene.
 - 3.3
Ved gravearbeider på eiendommen g.nr.303, b.nr. 897, 1332 m/flere (under fradeling) skal FFAS gis skriftlig forhåndsvarsel gjennom gravemelding senest 3 uker før gravearbeidene er planlagt igangsatt. Slikt varsel fritar ikke grunneier fra forbudene i pkt. 3.1 og 3.2 ovenfor.
 - 3.4
Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører rørene/ledningsnett ved for eksempel sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandring m.v.
Grunneier er også erstatningsansvarlig for de tap eller omkostninger han påfører eieren av rørene/ledningsnett eller rettighetshaver til rørene/ledningsnett ved brudd på bestemmelsene i pkt. 3.1 til 3.3 ovenfor.

K22

MS

4. Ved kryssing av eksisterende ledninger, drenerør eller andre installasjoner er FFAS ansvarlig for at disse blir forsvarlig reparert dersom de blir beskadiget i forbindelse med anleggsarbeidet eller ved senere graving for vedlikehold og reparasjoner.

5. Grunneiers krav på erstatning eller utbedring

5.1

Til dekning av det økonomiske tap grunneier påføres som konsekvens av FFAS' rettigheter etter denne avtale, skal FFAS betale grunneier en erstatning i form av et engangsbeløp som er endelig fastsatt i vedlegg til denne avtale og som overføres fra FFAS til grunneier umiddelbart etter at anleggsarbeidene er avsluttet.

5.2

Eventuelle skader i forbindelse med anleggsarbeidene skal utbedres av FFAS slik at eiendommen er i tilsvarende stand som før arbeidene ble påbegynt, med unntak for de inngrep denne avtale tillater (som at rør skal være nedgravd, kummer anlagt, adkomst sikret m.m.). Ferdig planering og avtalt etterarbeid som tilsåing av plener, planting av trær og busker skal utføres når dette er faglig/praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, dog så snart som mulig etter anleggsslutt.

5.3

Dersom eiendommen for øvrig forringes ved inngrepet, for eksempel ved at trær som fjernes ikke tillates plantet på nytt, kan grunneier kreve erstattet sitt økonomiske tap som følge av dette.

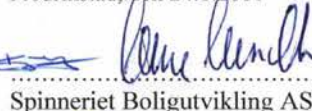
6. Dersom det ikke oppnås enighet om erstatning etter denne avtale for eventuelle skader i forbindelse med arbeidene, endelig engangsvederlag etter pkt. 5.1 unntatt, skal erstatning med bindende virkning fastsettes av et "Takseringsutvalg" på tre medlemmer. Hver av partene oppnevner en representant hver, og Byretten i Fredrikstad oppnevner en representant som blir leder av "Takseringsutvalget".

"Takseringsutvalget" løser også andre tvister mellom partene som denne avtale foranlediger.

Bestemmelsene i tvistmålslovens kap. 32 om voldgift gjelder så langt de passer for takseringsutvalget.

7. Denne avtalen tinglyses av FFAS på eiendommen g.nr.303, b.nr. 897, 1332 m/flere (under fradeling) i Fredrikstad kommune. Grunneiers underskrift av denne avtale er samtidig samtykke til og anmodning om slik tinglysing. Tinglysningsgebyr betales av FFAS.

Fredrikstad, den 24.1.2011


Spinneriet Boligutvikling AS

Kim Johannesen
KIM JOHANSEN

Vedlegg: Kartutsnitt med rørrasé.
Erstatninger.

LASSE LUNDAUG


Fredrikstad Fjernvarme AS
PER BOLSTAD
Fredrikstad Fjernvarme AS

KRISTEN RIKTER-SVENDBSEN

ERSTATNINGER

FOR LEDNINGER, KUMMER OG PUMPESTASJONER PÅ V/A-ANLEGG

Veiledende regler til bruk i Fredrikstad Kommune

-- 0 0 0 --

LEDNINGSTRASÉ

Ledningstrase all beliggenhet: **Kr. 25,- pr. l.m**

PUMPESTASJONER

Erstatninger for stedseverende tinglyst rettighet: **Kr. 6.000.-(uansett beliggenhet)**

KUMMER I DAGEN

- | | |
|--|---|
| 1. Kummer i veibane og utmark: | Ingen erstatninger |
| 2. Kummer i opparbeidet hage: | Kr.1.500.- |
| 3. Enkeltkummer med dyrket mark rundt hele kummen: | Kr. 6.000.- |
| 4. Kummer i grupper med dyrket mark rundt:
(Eks. grupper på 3 kummer: 6.000 + 1.500 + 1.500 = 9.000) | Kr. 6.000.- + kr. 1.500 for overskytende |
| 5. Enkeltkummer og kumgrupper i eiendomsdeler, i dele mellom dyrket mark/utmark, vei m.v.
(som en ikke kjører rundt): | Halv erstatning |

AVLINGSTAP

Avlingstap som måtte oppstå i forbindelse med matjordlagring, grøftetrasé, anleggsvei etc., erstattes for hver drifts sesong som går tapt, pluss for ett etterfølgende driftsår, med kr 1000,00 pr. daa og år. For areal som er tilsådd med høstkorn betales en tilleggserstatning på kr 100,00 pr. daa. For arealer som er bortforpaktet utbetales erstatninger til jordleier.

ANVENDELSE AV SKJØNN

I enkelte tilfeller må det anvendes skjønn, eller erstatning beregnes ut fra faktiske målbare kriterier, f.eks. når plassering av pumpestasjon påfører grunneier dokumentert inntektstap.

Dato: juni 2007

Følgende erklæringer/ heftelser med vedlagt tomtedelingskart tinglyses på eiendommene gnr 303 bnr 1332 (trinn 1), gnr 303 Bnr 1807 (trinn 2), gnr 303 bnr 1806 (trinn 3) og gnr 303 bnr 1808 (trinn 4) i Fredrikstad kommune.

1.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1332 (trinn 1), gnr 303 Bnr 1807 (trinn 2), gnr 303 bnr 1806 (trinn 3) og gnr 303 bnr 1808 (trinn 4) har gjensidig rett til bruk av felles avkjøring på eiendom gnr. 303 bnr. 1808, og som avmerket på vedlagte kart. Det medfølger gjensidig plikt til bekostning av drift og vedlikehold av felles avkjøring.

2.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1332 (trinn 1), gnr 303 Bnr 1807 (trinn 2), gnr 303 bnr 1806 (trinn 3) og gnr 303 bnr 1808 (trinn 4) har gjensidig rett til bruk av felles gangveier og brannbilraseer på ovenstående eiendommer, og som avmerket på vedlagte kart. Gangveiene, sammen med anviste stopp- og rasteplasser skal til en hver tid kunne benyttes av brannbil og for vedlikehold. Det medfølger gjensidig plikt til bekostning av drift og vedlikehold av gangveiene.

3.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1332 (trinn 1), gnr 303 Bnr 1807 (trinn 2), gnr 303 bnr 1806 (trinn 3) og gnr 303 bnr 1808 (trinn 4) har gjensidig rett til å benytte felles grøntarealer/ fellesarealer utomhus på hverandres eiendommer. Styret i sameiene har rett til å foreta omforenet regulering av omfanget av den gjensidige bruk.

4.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1332 (trinn 1), gnr 303 Bnr 1807 (trinn 2), gnr 303 bnr 1806 (trinn 3) og gnr 303 bnr 1808 (trinn 4) har gjensidig rett til adkomst for vedlikehold av vann, avløp, elektriske kabelførslser, gasstilførsel og nedgravde tanker, og andre tekniske installasjoner uavhengig av eiendomsgrenser når dette er nødvendig.

5.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1332 (trinn 1) har rett til bruk av viste 25 utendørs parkeringsplasser og nedgravde avfallsbeholdere på areal lengst syd på gnr 303 Bnr 1808 (trinn 4). Gnr 303 bnr 1332 (trinn 1) har tilhørende ansvar for bekostning av drift og vedlikehold av dette arealet.

6.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1332 (trinn 1) har rett til bruk av felles nedgravde gasstankbeholdere vest for bebyggelsen på gnr 303 Bnr 1807 (trinn 2). Gnr 303 bnr 1332 (trinn 1) har tilhørende ansvar for sin andel av drift og vedlikehold av nedgravde gasstankbeholdere.

7.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1332 (trinn 1) har rett til å ha liggende hus A og carport helt inntil fremtidig eiendomsgrænse mot gnr 303 Bnr 1808 (trinn 4).

8.

Eiere og brukere av gnr. 303 bnr 1332 (trinn 1) har rett til å ha liggende p-kjeller - nærmere enn 4m fra eiendomsgrænse mot gnr 303 bnr 1807 (trinn 2), og ha liggende carportbygg helt inntil samme grænse.



Doknr: 396023 Tinglyst: 24.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettkopi bekrefte

Trond Baklid

Trond Baklid
Statsautorisert revisor

Side 1 av 2

9.

Eiere og brukere av gnr 303 bnr 1807 (trinn 2) har rett til å ha liggende underjordisk p-kjeller helt inntil fremtidig eiendomsgrense mot gnr 303 bnr 1806 (trinn 3).

10.

De rettigheter som ved denne erklæring er gitt eiere og brukere av de respektive eiendommer forvaltes av de fremtidige sameiestyrene. Disse styrene har anledning til å avtale endringer, herunder avlysninger av hele eller deler av den bruksrett den enkelte seksjonseier er gitt ved denne erklæring, uten at den enkelte seksjonseier har anledning til å hevde rettighetene på separat vis.

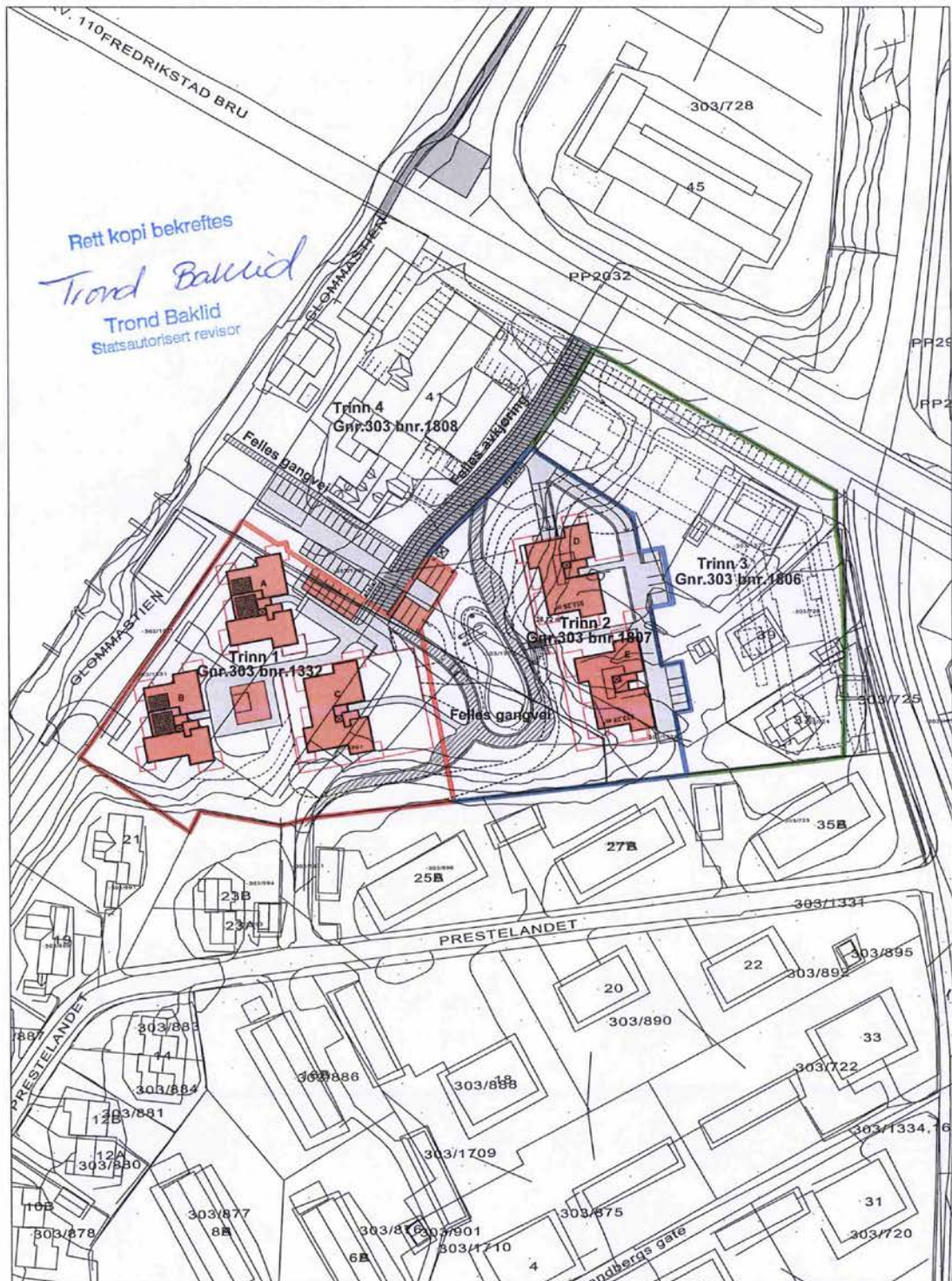
Fredrikstad den, 23/05 - 2011.

For Spinn AS – org.nr. 874 901 512


.....
Trond Sigurd Gran

Rett kopi bekreftes


Trond Baklid
Statsautorisert revisor



Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A10.1.6	MAKE Make Arkitekter AS Maridalsveien 10 0178 Oslo Tel +47 22 99 33 40 Org.nr. 981 923 901
Endelig delekart	1:1500 i A4	Revisjon:	
Søknad om rammetillatelse/ Fredrikstad kommune	Tegn / Kont. 20.05.11 KRG	Sist tegret av: Yesir	

Fredrikstad 23/5-11 Trond S. Gaan

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:SKB 700 962
org.nr./fødselsnr.Doknr: 403011 Tinglyst: 26.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**GRUNNEIERERKLÆRING**

Denne erklæringen gir Fredrikstad kommune rett til å anlegge og ha liggende ledningsanlegg og signalkabler på privat grunn.

1. Fredrikstad kommune får herved en stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende vannledninger, kloakkledninger, overvannsledninger og signalkabler med tilhørende utstyr, (kummer, koplingsbokser etc), slik dimensjonert som kommunen til enhver tid finner det nødvendig. Ledningstraseen er vist på baksiden av denne erklæring. Kommunal ledning er mellom kum BK-1 og BK-2.
2. Kommunen skal ha uhindret adkomst til traseen for både maskiner, materiell og personell til anleggets utførelse, og til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og nødvendige omlegginger. Ved arbeide i traseen skal grunneieren varsles på forhånd, dersom dette er mulig.
3. Grunneieren må ikke oppføre bygg eller andre faste innretninger nærmere ledningstraseen enn 5 meter uten samtykke fra ledningseier. Det må ikke foretas gravearbeider m.v. som kan skade ledningene. Ved slike arbeider må alltid kommunen varsles med "gravemelding".

Denne erklæringen tinglyses som hefte på min eiendom:

Gnr. 303 Bnr. 1808

Gnr. 303 Bnr.1332 snr 1 tom 51

Dato 13/5 - 2011

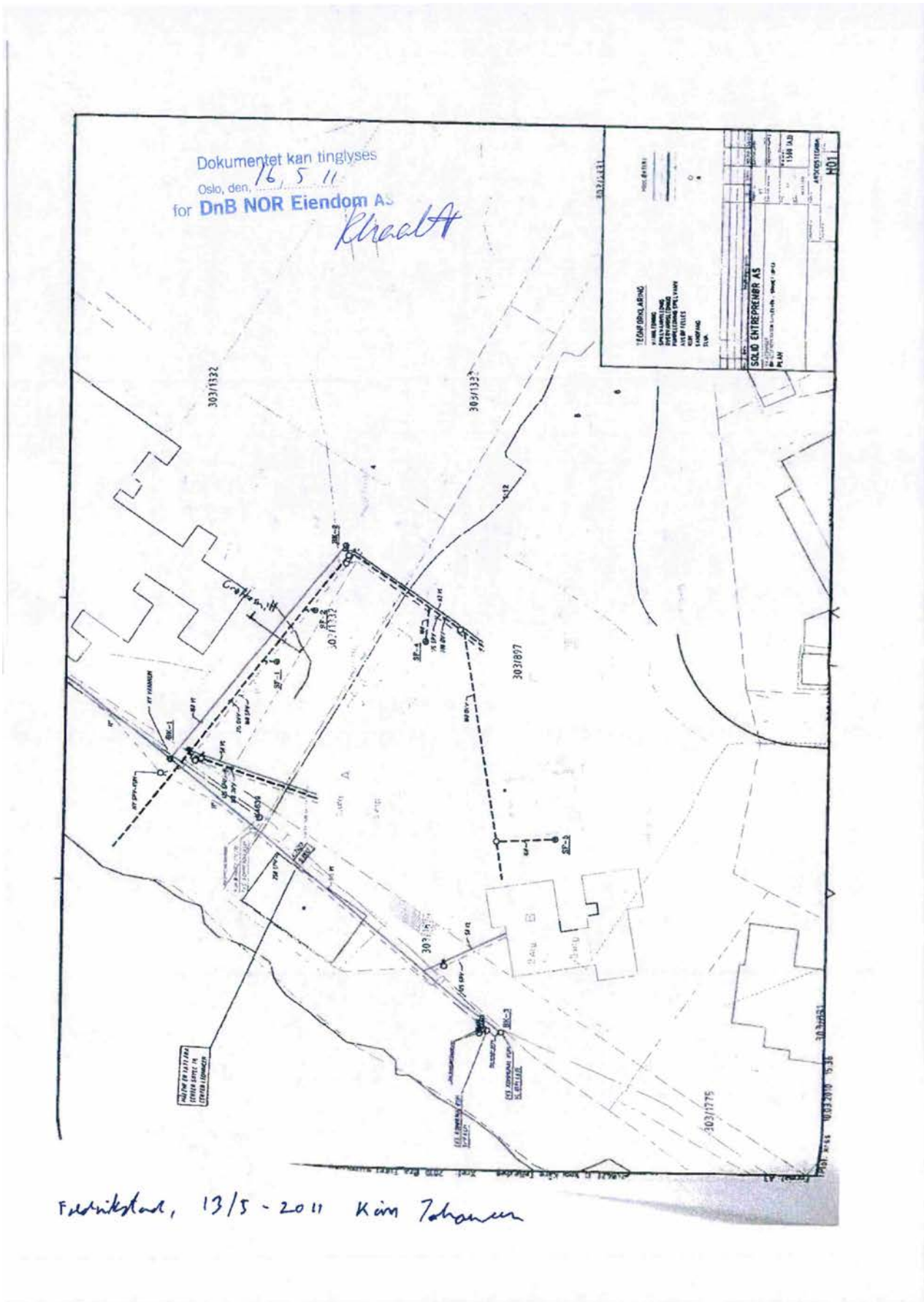
Eier: Spinn AS, postboks 65, 1662 Rolvsøy

Organisasjonsnr: 874 901 512

Sign: Kim Johansen

© orgnr 940 39541 jf gl. res

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 16.5.11
for DnB NOR Eiendom AS





SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11

15. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 15.05.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Østsiden Klubbhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valg av styreleder for 2 år
- 5.2. Valg av 3 styremedlemmer for 1-2 år
- 5.3. Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- 5.4. Valg av valgkomite for 1 år

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1. Merking av plass foran søppelcontainere – forslagsstiller Stein G. Guterud



2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Svein Mathisen	På valg:	2025
Styremedlem	Terje Harsem	På valg:	2026
Styremedlem	Egil Hunn (trekker seg i 2025)	På valg:	2025
Styremedlem	Toril Rostad	På valg:	2025
Styremedlem	Sissel Knutsen Hagen	På valg:	2025
Varamedlem	Hans J. Anonsen	På valg:	2025
Varamedlem	Thor Svendsen	På valg:	2025
Valgkomite	Roger Arntzen	På valg:	2025
Valgkomite	Finn Ivar Pettersen	På valg:	2025
Valgkomite	Eva Hunn	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/sk7-9-11>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører:

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: BDO Fredrikstad valgt på XO 5.11.2024

Forsikring

Forsikringselskap: Eika/Fremtind

Polisenummer: 7399498/7399500/7399507/7399508/7399818

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2024.

Og en fellesdugnad. I tillegg en ekstra dugnad for å forbedre plenen utenfor nr 11.

Det har ikke vært noen økning i felleskostnadene i 2024.

Det har vært et vedlikeholdsprosjekt med utskiftning av 3 bod dører i carport utenfor nr 7.

Det er fortsatt økning i kommunale avgifter. Men energikostnadene gikk noe ned i 2024. Så resultatmessig kom vi greit i mål.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11

Orgnr: 996 962 997

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	851 040	901 830
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	103 602	-50 790
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	103 602	-50 790
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	954 641	851 040
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 077 573	973 273
Kortsiktig gjeld	122 931	122 234
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	954 641	851 040



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 262 768	2 517 234	2 683 000	2 435 200
Annen driftsrelatert inntekt	3	420 096	0	0	452 200
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 682 864	2 517 234	2 683 000	2 887 400
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	14 523	14 523	14 500	14 600
Styrehonorar	5	103 000	103 000	103 000	103 000
Forsikring		210 270	143 086	180 000	205 000
Forretningsførsel		90 000	101 418	101 418	93 200
Revisjon		12 173	7 250	8 000	10 000
Kommunale avgifter		496 423	416 745	470 000	530 000
Energi/fyring	6	750 495	577 156	650 000	822 000
Kabel-TV/internett		281 061	268 676	283 000	292 000
Vedlikehold	7	330 289	684 954	576 000	594 000
Vaktmestertjenester	8	218 465	0	0	225 000
Matteleie		43 983	0	0	25 000
Andre driftskostnader	9	55 451	267 164	280 500	39 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 606 133	2 583 972	2 666 418	2 953 350
DRIFTSRESULTAT		76 731	-66 738	16 582	-65 950
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		26 870	15 948	0	10 000
Finanskostnader		0	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-26 870	-15 948	0	-10 000
Resultat		103 602	-50 790	16 582	-55 950
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	103 602	-50 790		
SUM DISPONERING		103 602	-50 790		

**Balanse 2024**

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 919	11 243
Forskuddsbetalte kostnader	11	91 344	220 418
Bankinnskudd		974 310	741 612
SUM OMLØPSMIDLER		1 077 573	973 273
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 077 573	973 273
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	10	954 641	851 040
SUM EGENKAPITAL		954 641	851 040
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		46 813	109 630
Annen kortsiktig gjeld	12	76 118	12 604
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 931	122 234
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 077 573	973 273



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	1 427 772
Oppvarming	611 940
Gass	211 308
Strøm i bod	11 748
Sum innkrevde felleskostnader	2 262 768

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Kommunale avgifter	420 096
Sum annen driftsrelatert inntekt	420 096

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER
Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 14 523.

NOTE 5 - STYREHONORAR
Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 103 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING	
Elektrisitet	46 829
Andre fyringskostnader	241 674
Fjernvarme	461 991
Sum energi/fyring	750 495

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	46 959
Vedlikehold VVS	49 503
Vedlikehold elektro	7 353
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	4 258
Drift/vedlikehold heis	113 553
Vedlikehold brannsikring	12 878
Vedlikehold parkering/garasje	22 473
Serviceavtale VVS	28 208
Serviceavtale heis	36 855
Annet vedlikehold	8 250
Sum vedlikehold	330 289

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	216 378
Vaktmestertjenester tillegg	2 087
Sum vaktmestertjenester	218 465

**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	1 600
Snøbrøyting/gressklipping	1 875
Driftsmaterialer	454
Egenandeler forsikring	20 000
Kostnader dugnad	3 179
Fellesarrangement	1 431
Annen fremmed tjeneste	3 308
Servicekostnad	9 132
Styremøter	761
Generalforsamling/årsmøte	2 694
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 021
Velferdskostnader	1 870
Annen kostnad	1 127
Sum andre driftskostnader	55 451

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	851 040
Overført til/fra egenkapital	103 602
Opptjent egenkapital 31.12	954 641

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	71 757
Andre forskuddsbetalte kostnader	19 587
Sum forskuddsbetalte kostnader	91 344

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	61 644
Annen kortsiktig gjeld	12 604
Mellomregning utlegg	1 870
Sum annen kortsiktig gjeld	76 118



BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET SPINNERIKROKEN 7-9-11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET SPINNERIKROKEN 7-9-11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mistigheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

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 mistigheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 mistigheter 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://revisorsforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



6. INNKOMNE SAKER

6.1 MERKING AV PLESS FORAN SØPPELCONTAINERNE

Forslagstiller: Stein G. Guterud

Saksgrunnlag:

Til årsmøte 15. mai 2025
Sameie Spinnerikroken 7-9-11

Jeg ber om at følgende sak blir behandlet på årsmøte 15. mai 2025.

Saken; det oppleves at bil ofte parkerer foran søppelcontainerne der det ikke er merket for parkering. Viser også til skriv der styret orientere om at det ikke skal foregå parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Denne parkeringen blokkerer for fri tilgang til søppelcontainerne.

Foreslår at det merkes på asfalten med symbolet «all stans forbudt», noe tilsvarende i ved fortauet vis a vis.

Forslag til vedtak:

Det stemmes for at denne plassen merkes slik at man hindrer blokkering av fri tilgang avhending søppel.

04.04.2025

Stein G. Guterud

Styrets vurdering:

Styret går inn for at plassen blir merket med reservert for hjemmesykepleien. Avstemming på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til at plassen merkes med «reservasjon for hjemmesykepleien».



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11

**FULLMAKTSSKJEMA****ÅRSMØTE**

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Nabolagsprofil

Spinnerikroken 7 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Prestelandet Linje 116, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 7 min
373 elever, 22 klasser 0.6 km

Childrens International School Fredriksta... 15 min
231 elever, 12 klasser 1.3 km

Sagabakken skole (1-7 kl.) 5 min
246 elever, 15 klasser 2.2 km

Cicignon skole (1-10 kl.) 7 min
417 elever, 23 klasser 2.9 km

Akademiet vgs. Fredrikstad 22 min
90 elever 2 km

Hans Nielsen Hauge vgs 6 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

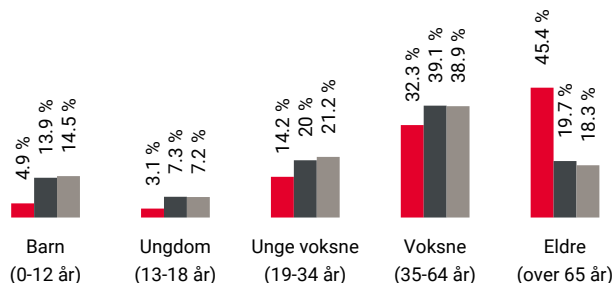
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gudeberg/Mineberget	1 642	1 003
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år) 6 min
85 barn 0.5 km

Nabbetorp barnehage (0-5 år) 14 min
82 barn 1.2 km

Vaterland barnehage (2-5 år) 20 min
21 barn 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst 12 min
Post i butikk 1 km

Kiwi Borgarveien 14 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



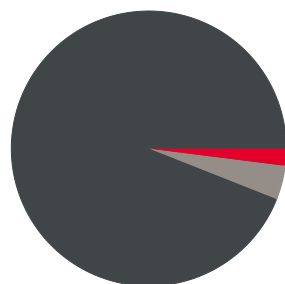
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Gudeberg barne og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min	0.5 km
	Fyrveien balløkke Ballspill	12 min	1 km
	Actic Kongstenhallen	15 min	
	Centrum Helsestudio	7 min	

Boligmasse

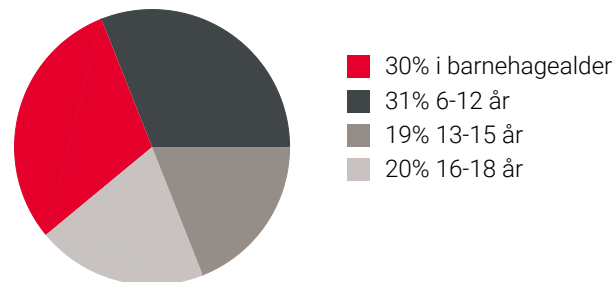


2% enebolig
94% blokk
4% annet

Varer/Tjenester

	Østsidan Storsenter	6 min
	Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

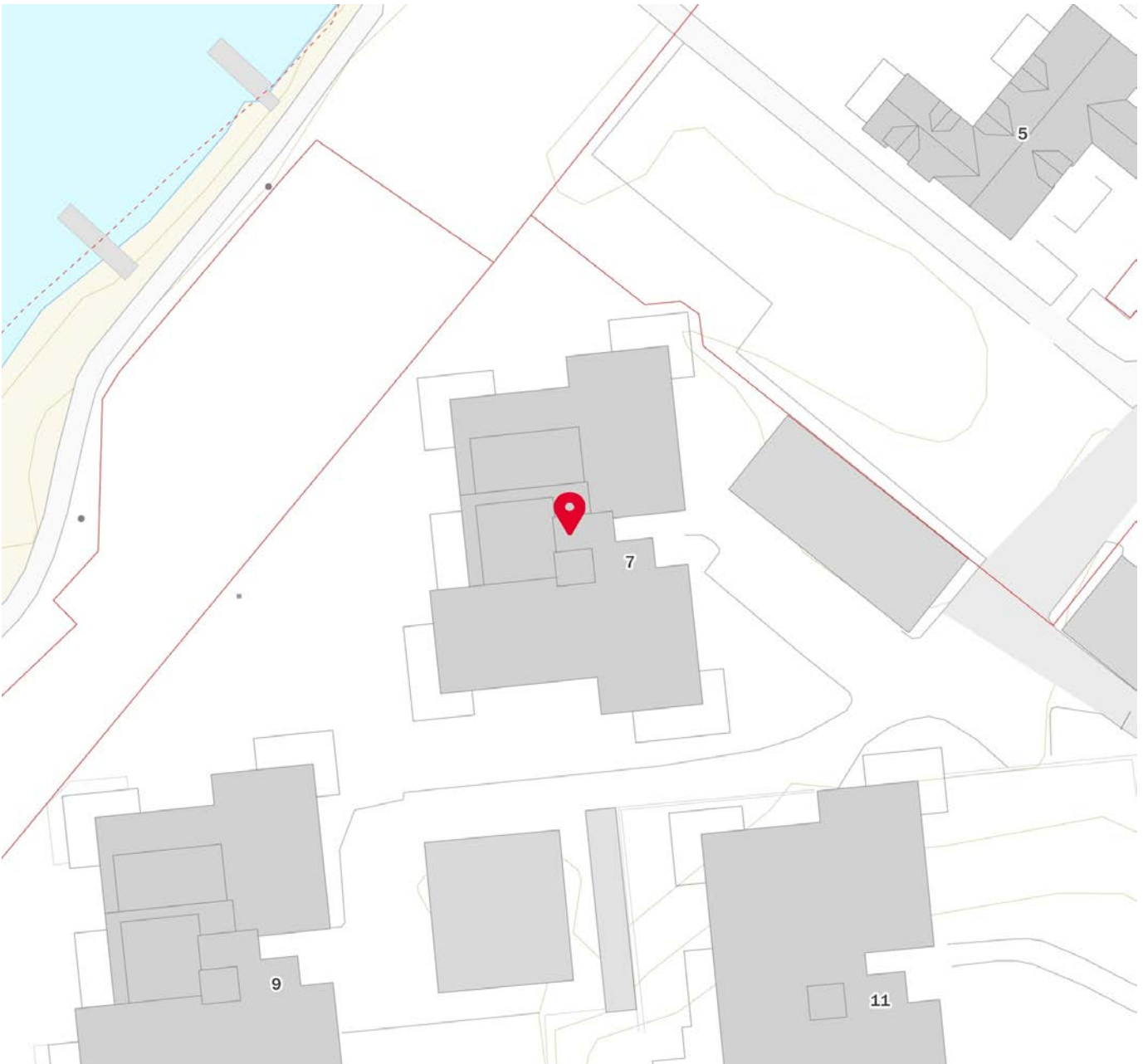


0% 58%

Gudeberg/Mineberget
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Spinnerikroken 7
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre