PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

SPINNERIKROKEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

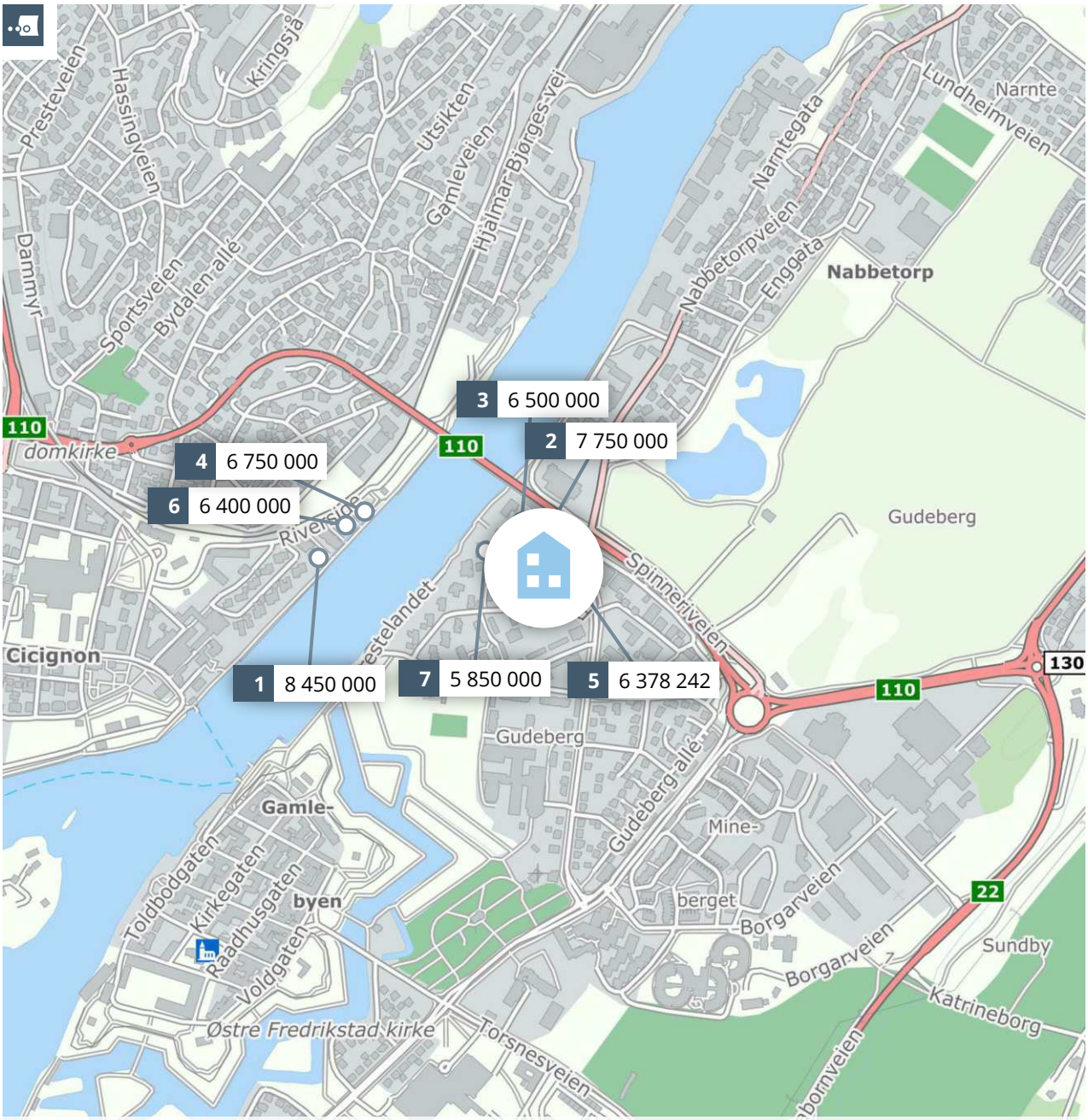
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SPINNERIKROKEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 20.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Per Olav Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 303 BNR 1807 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS GUDEVOLD

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	72 581
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	5 m²	30 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	9 653
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Riverside 12 111 m² 2020 1. etg 2 sov	26.06.2024	8 750 000	**8 450 000**	0	8 450 000	**76 126**
2 Spinnerikroken 10 125 m² 2012 1. etg 3 sov	05.09.2025	7 750 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**62 000**
3 Spinnerikroken 1 87 m² 2015 2. etg 2 sov	27.05.2025	6 350 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**74 713**
4 Riverside 20 88 m² 2020 2. etg 3 sov	05.05.2025	7 200 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**76 705**
5 Spinnerikroken 8 83 m² 2017 5. etg 2 sov	02.02.2026	5 000 000	**5 400 000**	978 242	6 378 242	**76 846**
6 Riverside 18 88 m² 2020 1. etg 2 sov	19.12.2025	6 650 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**72 727**
7 Spinnerikroken 7 87 m² 2011 1. etg 3 sov	14.07.2025	5 700 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**67 241**

Strøken eierleilighet i 3 etasje i moderne leilighetsbygg nær Gamlebuen . Solrik beliggenhet med god solgang og utsikt mot syd og vest. Fin utsikt over nabolaget og Glomma. En liten gåtur til Gamlebyen og fergen over til Vestsiden. Inneholder hall, stor bod, bad, vaskerom. To store soverom. De ene med eget bad. Stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til innglasset balkong. To parkeringsplasser i kjeller samt kjellerbod.
attraktiv leilighet i veldrevet sameie.

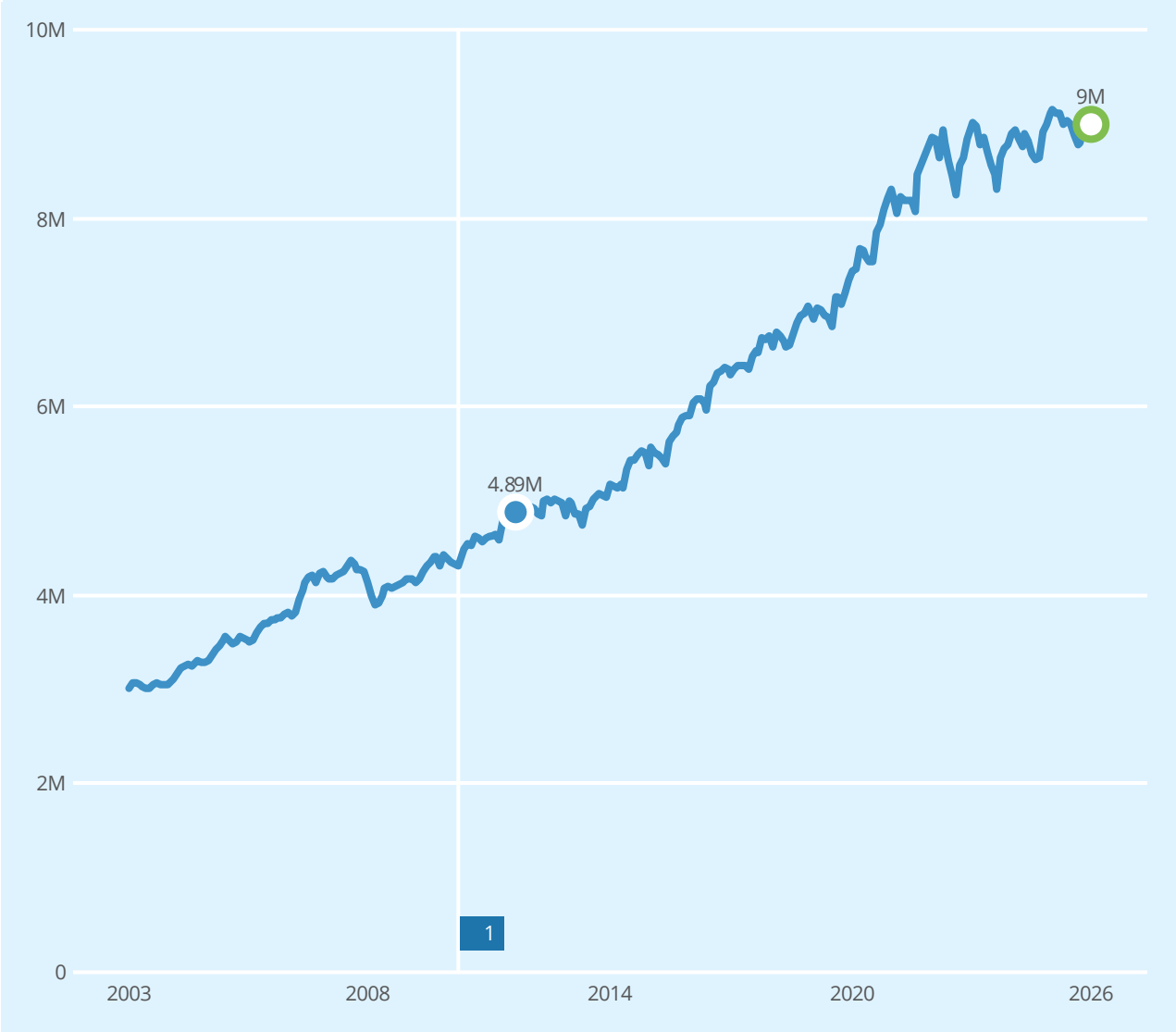
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir

kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.05.2012		04.05.2012	-	4 890 000	-	4 890 000

Leiligheter til salgs i GUDEVOLD grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

3.1M
2 951 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
160
dager

Leiligheter solgt i GUDEVOLD grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

3.6M
3.5M
3 369 000 Prisantydning i snitt
3 304 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

72 581 Spinnerikroken 12 Totalpris 9 000 000

51 275 GUDEVOLD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

50 089 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Leiligheten
Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 303, bnr. 1807, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-2979 **Eiendomsverdi ref nr:** EV2106

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet i 3.etg beliggende i bolig blokk . Det medfølger 2 garasjeplass i felles garasjekjeller.
Det medfølger også en kjellerbod på ca 5m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme. Det er montert air conditioner på 1 soverom.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leiligheten - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det er montert screens på 4 stk vinduer i 2017.

Det bemerkes at et vindu på soverom er punktert. Dette opplyses byttes av sameiet i 2026.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en innglasset balkong på ca 30m2 oppsatt i betong. Vegger i glass og aluminium.T
ak i aluminiumprofiler. Gulv har keramiske fliser.
Balkong ble glasset inn i 2019. Infrarød varme i tak.

INNVENDIG Gå til side

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med malt betong og malte plater.

Det opplyses at det er lagt nytt parkett gulv i 2023.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Malte plater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Fryser og tørketrommel og vaskemaskin med inredning.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad 2
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra stue.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad
Bad til hovedsoverom:
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten med stikkontakt. Integrert platetopp, micro, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har en air conditioner på 1 soverom.
Det er en gasspeis i stue.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.
40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

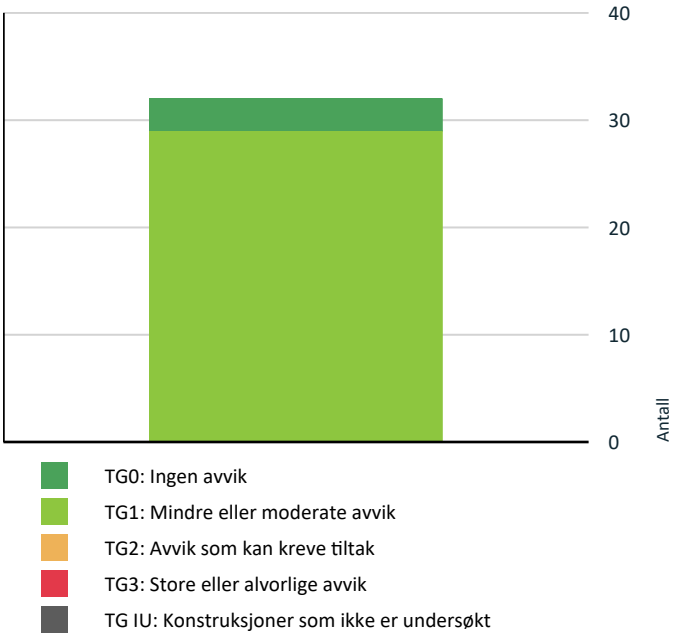
Lovlighet Gå til side

Leiligheten

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leiligheten

Tilstandsrapport

LEILIGHETEN



Byggeår
2012

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det er montert screens på 4 stk vinduer i 2017.

Det bemerkes at et vindu på soverom er punktert. Dette opplyses byttes av sameiet i 2026.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en innglasset balkong på ca 30m2 oppsatt i betong. Vegger i glass og aluminium.T
ak i aluminiumprofiler. Gulv har keramiske fliser.
Balkong ble glasset inn i 2019. Infrarød varme i tak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med malt betong og malte plater.

Det opplyses at det er lagt nytt parkett gulv i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad til hovedsoverom:

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

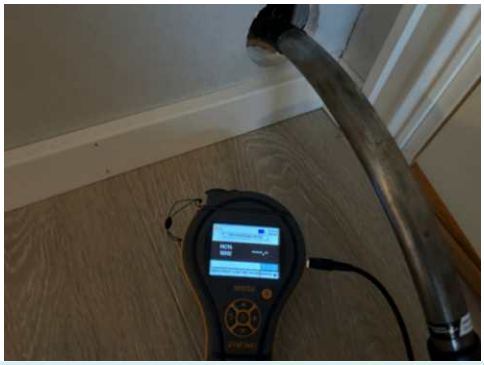
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og malt plate i tak.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Fryser og tørketrommel og vaskemaskin med inredning.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

3.ETASJE > VASKEROM

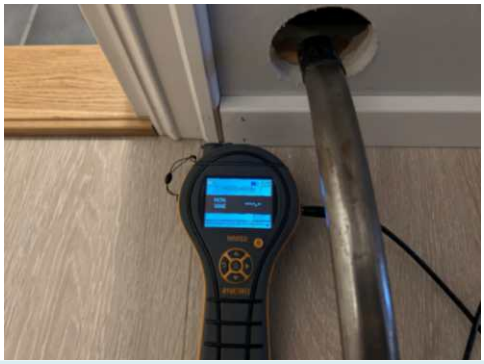
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra gang.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

3.ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc.

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra stue.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten med stikkontakt. Integrert platetopp, micro, komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en air conditioner på 1 soverom.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en gasspeis i stue.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

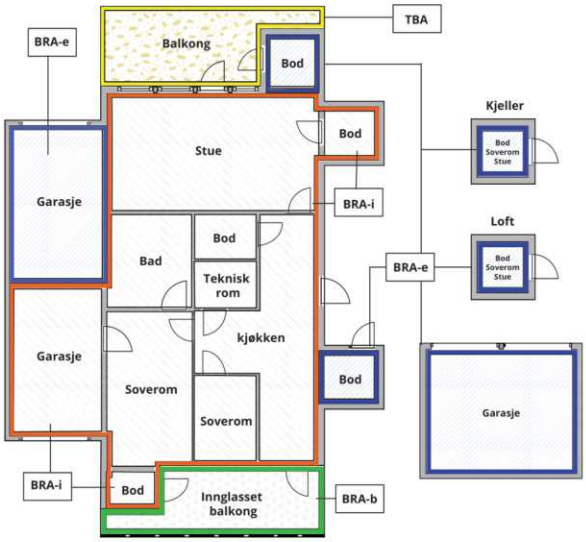
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport 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 boder
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Leiligheten

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	124		30	154	
Kjeller		5		5	
SUM	**124**	**5**	**30**		
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, kontor, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bad 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

124

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1807		30	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Spinnerikroken 12

Hjemmelshaver

Berglind Betty Kristina, Östman Fritz Bengt Ove

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad. Opplysninger om parkering er fra eier.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	
2	19.03.2026	
3	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EV2106

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260068

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Betty Kristina Berglind	Fritz Bengt Ove Östman

Gateadresse
Spinnerikroken 12

Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1632

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0309363

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260068

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	bytt viftemotor 2024
Arbeid utført av	Aktiv ventilasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglasing av terrasse 2019. Screens 2012. Montering av spilehimling 2015.Daikin vermepumpe. Ny motor till screens og dukskift screenduk.
Arbeid utført av	FasTec. Fasadeprodukter AS. Sörlie. Installatören Fredrikstad AS. HD Solskjerming 2025 2022

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260068

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260068

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108260068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Betty Berglind	55bdb6b4c9cd6346f23e a324869d0b79e8e35589	26.03.2026 14:15:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bengt Östman	054cac52061e8a5d7ad12 64e2891098795cb28a5	26.03.2026 14:21:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260068

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272507**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300212688**
Gårdsnummer **303**	Bruksnummer **1807**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **100,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **99,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 047 kWh**



Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3683
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 17:00, Mineberget 4 1632 Gamle Fredrikstad i underetasjen i Mineberget Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Claudius er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro Svennar Westlie er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3683 Styrets arbeid 2025.pdf
2. Revisjonsberetning for Sameiet Spinnerikroken 10 12 - 2025.pdf
3. 3683 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Claudius

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Thorsø Mohr

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Kari Karlstad
- Gro Westlie

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Irene Berg
- Lise Bøckmann Olsen
- Per Kristian Olsen

Styrets arbeid i 2025-2026

Styret ble konstituert 20. mai, og styret fikk følgende sammensetning:

- Styreleder Jørn Claudius
- Styremedlem Betty Berglind
- Styremedlem Rino Bunes
- Varamedlem Hilde Berg
- Varamedlem Anne-Kari Karlstad

Styret har totalt behandlet 80 saker fordelt på 8 møter. I tillegg har vi hatt et ekstraordinært årsmøte på grunn av valg av nytt revisorfirma. Protokoll fra styremøtene er offentliggjort på Vibbo og kan leses der. Styret velger derfor kun å kommentere de aller viktigste sakene som er gjennomført.

Test av sameiets nye brannalarmsystem

Det nye brannalarmsystemet har trådløs forbindelse mellom sameiets brannalarmsentral og hver enkelt leilighet. Det betyr at ethvert tilløp til brann i leiligheter eller fellesarealer blir varslet og registrert i alarmsentralen, samt i egne alarmklokker i alle leiligheter i den aktuelle blokka.
Installasjon av det nye brannalarmsystemet startet opp i 2024 og var ferdig i mai 2025. 11. juni gjennomførte vi en slutt-test av anlegget. Testen besto av en brann- og evakueringsøvelse. Evakueringsøvelsen var vellykket, og varslingsanlegget fungerte som ønsket i alle leiligheter.

Oppgradering av utelys

Sameiet har 14 utlys som belyser gårdsplasser og gangveier. Kabler til lampene ble skadet under utgraving av nabotomta (Spinnerikroken 4-6-8), og skaden ble utbedret av utbyggeren. De valgte billigste måte med koblingsbokser i bakken, og over tid har disse blitt fylt med fuktighet/vann som førte til kortslutninger.
Utelysene er nå utbedret og oppgradert med nye kabler trukket i rør, og med nye armaturer og lamper som lyser godt uten å virke blendende.

Bytte av sirkulasjonspumpe til gulvvarmeanlegget

Sameiet har hatt en liten sommerpumpe og en større vinterpumpe til sirkulering av gulvvarmen. Hensikten med to pumper var å spare strøm/energi i sommerhalvåret. Ved overgang til sommerpumpe ble det oppdaget at den var ødelagt og ikke lot seg reparere. Det ble da montert

en ny pumpe som justerer seg etter sommer- og vinterdrift. Den gamle vinterpumpa er intakt og fungerer nå som en reservepumpe. Ved bytte av pumpe måtte vi også oppgradere det elektriske anlegget mellom teknisk rom og tavlerom.

Årskontroll av brannvern
Årskontrollen avslørte ingen avvik som må utbedres. Norsk brannvern er meget tilfreds med oppgraderingen som er utført, men de anbefaler at vi monterer egne pulverapparater i hver oppgang. Fire apparater er bestilt og monteres i 2. og 4 etasje i hver oppgang.

Drift og vedlikehold av vannspeilet
I styrets årsrapport i 2025 opplyste vi om at avgifter til vann og avløp til vannspeilet kostet ca 130.000 kr i 2023. Nærmere gjennomgang av fakturaer og vannmålere avslører at grunnlaget for beregningen var feil.

Feilen var at vi ikke tok hensyn til at avgiften til vann og avløp består av en fastdel og en forbruksdel, og at fastdelen ikke påvirkes av forbruk til vannspeilet.

I 2025 kostet fastdelen ca 130.000 kr. Forbruksdelen kostet ca 160.000 kr og ca 25 % av forbruket går til vannspeilet og vanning av plen og planter.

I budsjettet for 2026 har vi budsjettert med 8 % økning i de kommunale avgiftene. I tillegg har vi lagt inn ca 45.000 kr til reparasjon av lekkasje på vannrør, utslitt sirkulasjonspumpe og ukentlig rensing og tilsyn av vannspeilet.

HMS-arbeidet
Oppgradering av brannalarm og ventilasjon anses som en del av HMS-arbeidet.

Årlig kontroll av fellesarealer ble utført 11. september.

1. mars ble alle beboere gjort kjent med eget HMS-ansvar gjennom brev med påminnelse på Vibbo.

Kontroll av takluker er lagt inn som ny rutine i årskontrollen.

Til årsmøtet i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Spinnerikroken 10 & 12 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 26. februar 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
ORG.NR. 998523184, KLIENTNR. 3683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 463	2 741 556	2 879 000	3 491 496
Andre inntekter		0	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 038 463**	**2 756 556**	**2 879 000**	**3 491 496**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 649	-13 649	-12 000	-15 500
Styrehonorar	4	-96 800	-96 800	-97 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 230	-96 605	-104 000	-106 000
Konsulenthonorar		-17 993	-11 584	-5 000	-14 050
Drift og vedlikehold	6	-960 893	-977 384	-665 500	-1 212 000
Forsikringer		-154 069	-121 594	-145 000	-173 000
Kommunale avgifter		-436 141	-401 614	-460 000	-471 000
Energi/fyring	7	-733 713	-703 424	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 049	-222 038	-232 000	-243 000
Andre driftskostnader	8	-283 093	-257 831	-272 700	-290 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 039 006**	**-2 910 398**	**-2 841 200**	**-3 484 250**
DRIFTSRESULTAT		**-543**	**-153 842**	**37 800**	**7 246**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 311	17 507	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 311**	**17 507**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**16 768**	**-136 334**	**37 800**	**7 246**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-136 334		
Til opptjent egenkapital:		16 768	0		

SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
ORG.NR. 998523184, KLIENTNR. 3683

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 149	9 110
Forskuddsbetalte kostnader		99 632	60 101
Driftskonto OBOS-banken		633 811	598 654
Sparekonto OBOS-banken		717	609
Sparekonto OBOS-banken II		0	10 612
SUM OMLØPSMIDLER		**735 309**	**679 086**
SUM EIENDELER		**735 309**	**679 086**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		629 224	612 456
SUM EGENKAPITAL		**629 224**	**612 456**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 675	3 222
Leverandørgjeld		87 880	63 408
Annen kortsiktig gjeld	10	1 530	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 085**	**66 630**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**735 309**	**679 086**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2026
Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12

Jørn Claudius/s/ Rino Agerup Bunes/s/ Betty Berglind/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Gassanlegg	199 092
Fjernvarme	588 372
Felleskostnader	1 935 003
Garasje	42 684
Digital-TV/Bredbånd	273 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 038 463**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 649
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 649**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-96 800
SUM STYREHONORAR	**-96 800**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 764

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 819
Drift/vedlikehold VVS	-132 477
Drift/vedlikehold elektro	-401 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 097
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 115
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 324
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 820
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-960 893**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 669
Fjernvarme	-474 243
Andre fyringskostnader	-184 802
SUM ENERGI / FYRING	**-733 713**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 259
Vaktmestertjenester	-238 669
Renhold ved firmaer	-13 350
Andre driftskostnader	-2 183
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 764
Andre kontorkostnader	-4 054
Bank- og kortgebyr	-3 037
Øreavrunding	27
Velferdskostnader	-2 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-283 093**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 010
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	722
Andre renteinntekter	1 044
SUM FINANSINNTEKTER	**17 311**

NOTE 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuelle utbetalinger	-1 530
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 530**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 3683 **Selskapsnavn:** SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3683
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. november kl. 09:00 og lukker 20. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3683

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Claudius er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Betty Berglind og Rino Bunes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.11.25
Selskapsnummer: 3683 **Selskapsnavn:** SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jørn Claudius er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Betty Berglind og Rino Bunes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

V E D T E K T E R

for

Sameiet Spinnerikroken 10 og 12
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på ekstra ordinært sameiermøte 17.04.2012 Endret på ordinært årsmøte 27.03.2019 og endret på ordinært årsmøte 31.03.21

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Spinnerikroken 10 og 12. Sameiet består av 39 boligseksjoner av eiendommen gnr. 303, bnr. 1807 i Fredrikstad kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.02.2012

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass.

(3) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
Stipulert forbruk av gass blir akontofakturert it i fra forventet forbruk, og etterskuddsvis avregnet i forhold til avlest målerstand.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers 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.

6-2Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år med mindre årsmøtet vedtar kortere tjenestetid. Styret kan gi råd. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Egenandeler forsikring
I tilfeller der skader på beboernes egne installasjoner (screen, innglassing, varmepumper, innvendige lekkasjer fra kjøleskap, etc) dekkes av sameiets forsikring så må beboer selv betale egenandelen i henhold til avtalen med forsikringsselskap.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00176465	05.03.2026	108260068

Ident
2011/396023/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

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 brannbiltraseer 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 kabeltilførsler, 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 eiendomsgrense 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 eiendomsgrense mot gnr 303 bnr 1807 (trinn 2), og ha liggende carportbygg helt inntil samme grense.

Rett kopi bekreftes
Trond Baklid
Trond Baklid
Statsautorisert revisor

Doknr: 396023 Tinglyst: 24.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.

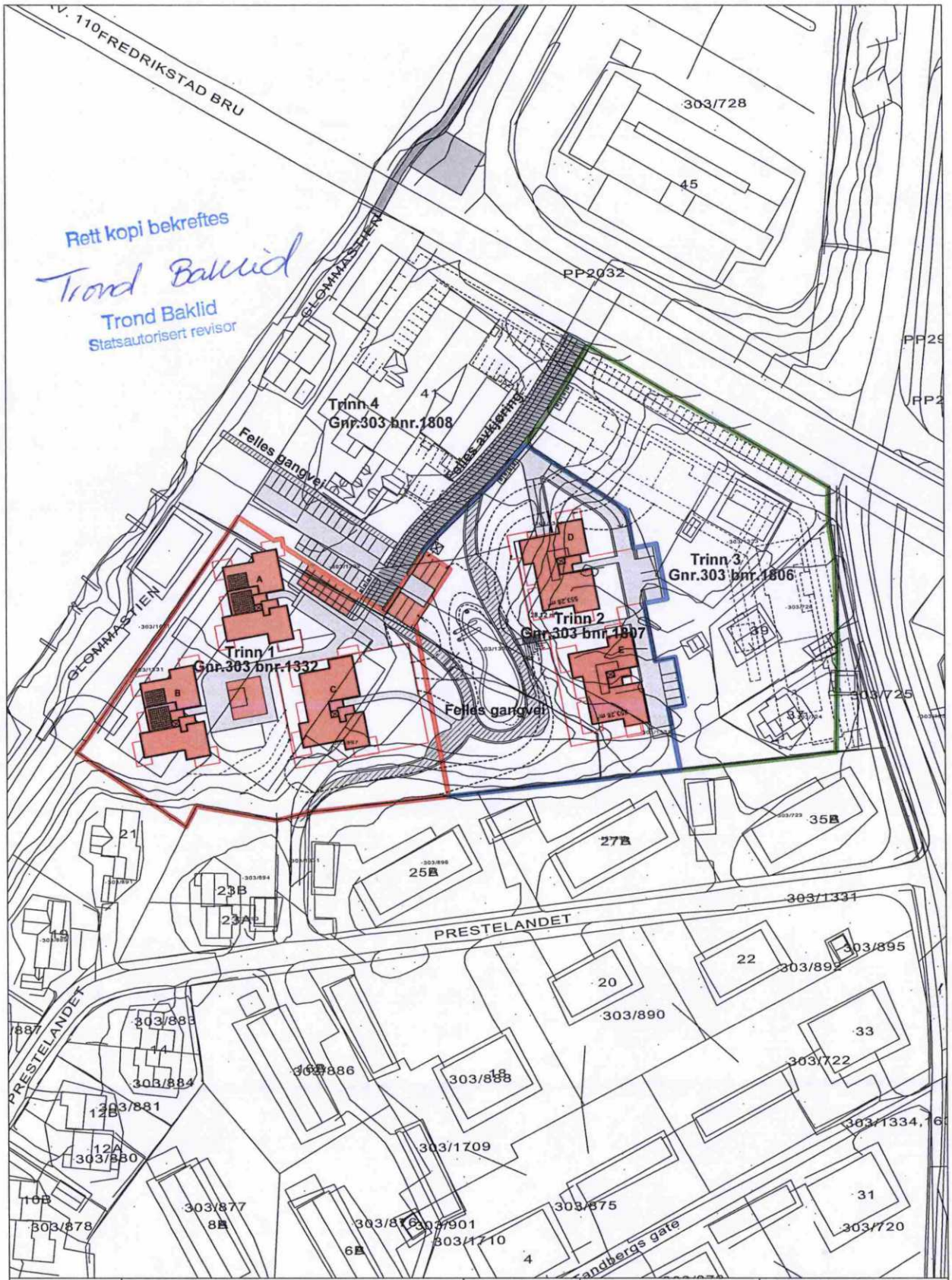
Fredrikstad den, 23/05 - 2011.

For Spinn AS – org.nr. 874 901 512

.....
Trond Sigurd Gran

Rett kopi bekreftes

Trond Baklid
Statsautorisert revisor



Rett kopi bekreftes
Trond Baklid
Trond Baklid
Statsautorisert revisor

Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A10.1.6	**MAKE**
Endelig delekart	1:1500 i A4	Revisjon:	Make Arkitekter AS Maridalsveien10 0178 Oslo Tel +47 22 99 33 40 Org.nr. 981 923 901
Søknad om rammetillatelse/ Fredrikstad kommune	Tegn / Kont. 20.05.11 KRG	Sist lagret av: Yasir	

Fredrikstad 23/5-11 Trond S. Baan

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00176466	05.03.2026	108260068

Ident
2012/151740/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601221180
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
874901512	SPINN AS		Postboks 65, 1662 ROLVSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	303	1807

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1807	0	1	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	2	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	3	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	4	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	5	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	6	71 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	7	50 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	8	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	9	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	10	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	11	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	12	162 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	13	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	14	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	15	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	16	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	17	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	18	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	19	140 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 151740 Tinglyst: 22.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/151740/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 14:01

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1807	0	20	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	21	71 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	22	50 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	23	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	24	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	25	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	26	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	27	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	28	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	29	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	30	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	31	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	32	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	33	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	34	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	35	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	36	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	37	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	38	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	39	140 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/151740/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 14:01

Returneres til:
F REDRIKSTAD
KOMMUNE :

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] 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	1807		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
874 901 512	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	88	B	13	B	88	B	25	B	88	B	37	B	88	B	49			
2	B	124	B	14	B	124	B	26	B	124	B	38	B	124	B	50			
3	B	88	B	15	B	88	B	27	B	88	B	39	B	140	B	51			
4	B	70	B	16	B	70	B	28	B	70	B	40				52			
5	B	88	B	17	B	88	B	29	B	88	B	41				53			
6	B	71	B	18	B	124	B	30	B	124	B	42				54			
7	B	50	B	19	B	140	B	31	B	88	B	43				55			
8	B	88	B	20	B	88	B	32	B	70	B	44				56			
9	B	70	B	21	B	71	B	33	B	88	B	45				57			
10	B	88	B	22	B	50	B	34	B	124	B	46				58			
11	B	124	B	23	B	88	B	35	B	88	B	47				59			
12	B	162	B	24	B	70	B	36	B	70	B	48				60			

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

Sum tellere: 3662 = nevner: 3662

4. Supplerende tekst[7]

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	Partenes underskrift
06.02.12	Kim Johansen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ 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) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ 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 bruksenhetene, 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 06.02.2012 Kim Johansen Kim Johansen	Spinn AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

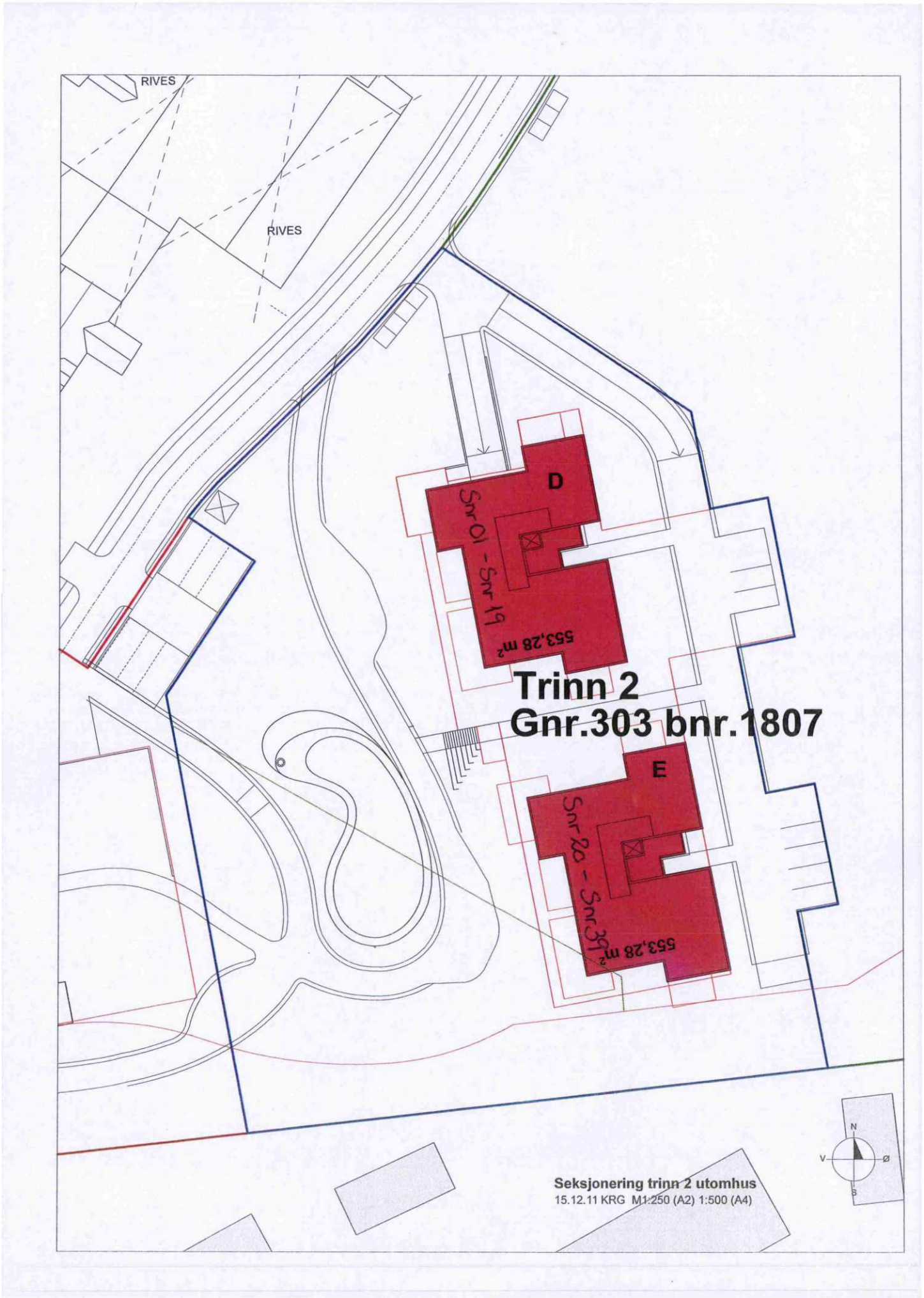
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
303	1807		1-39	FREDRIKSTAD **kommune**

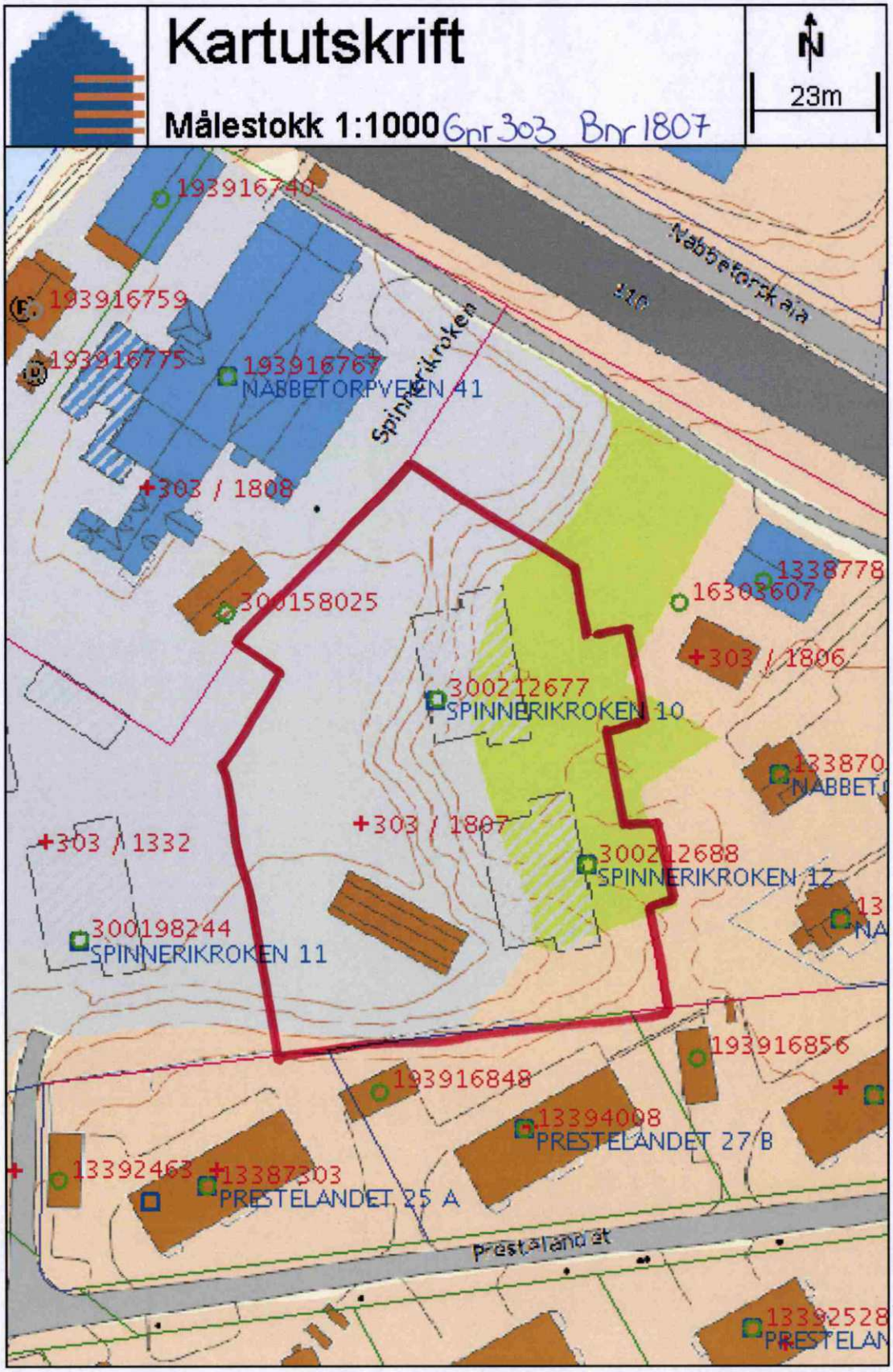
Sted og dato	Stempel og underskrift
20/2 - 2012	OPPMÅLINGSTROIGHETEN FREDRIKSTAD

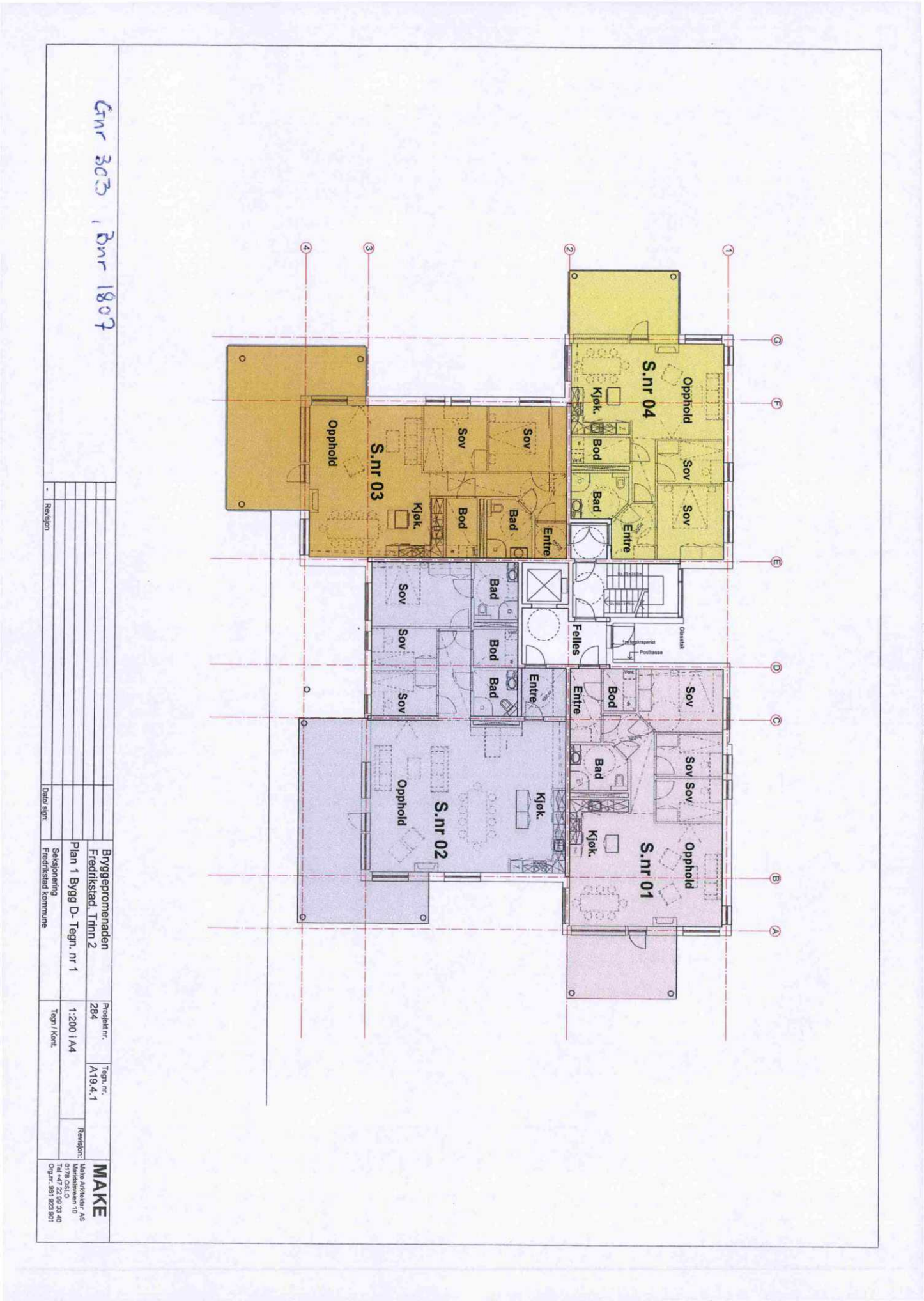
Noter:

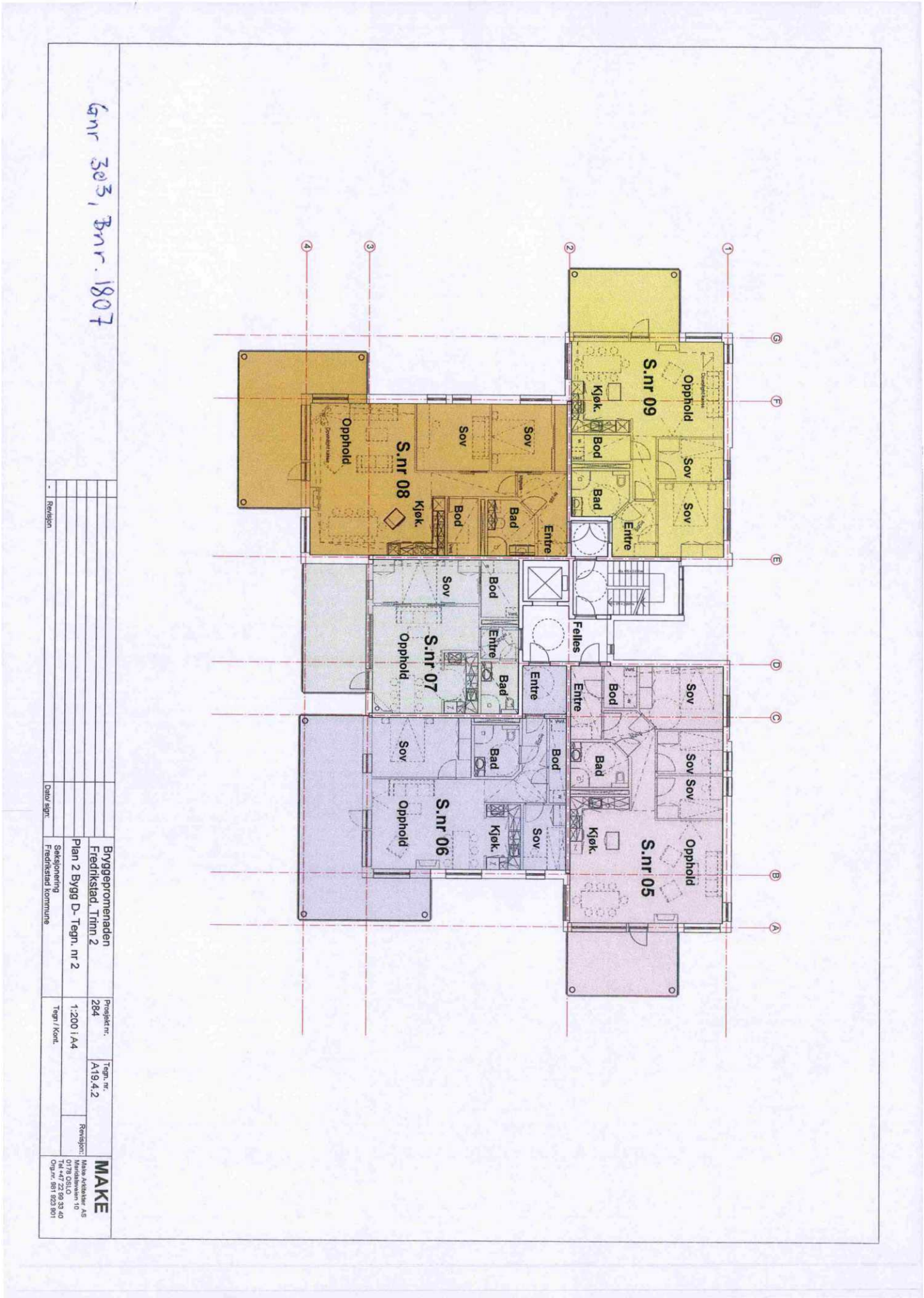
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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.

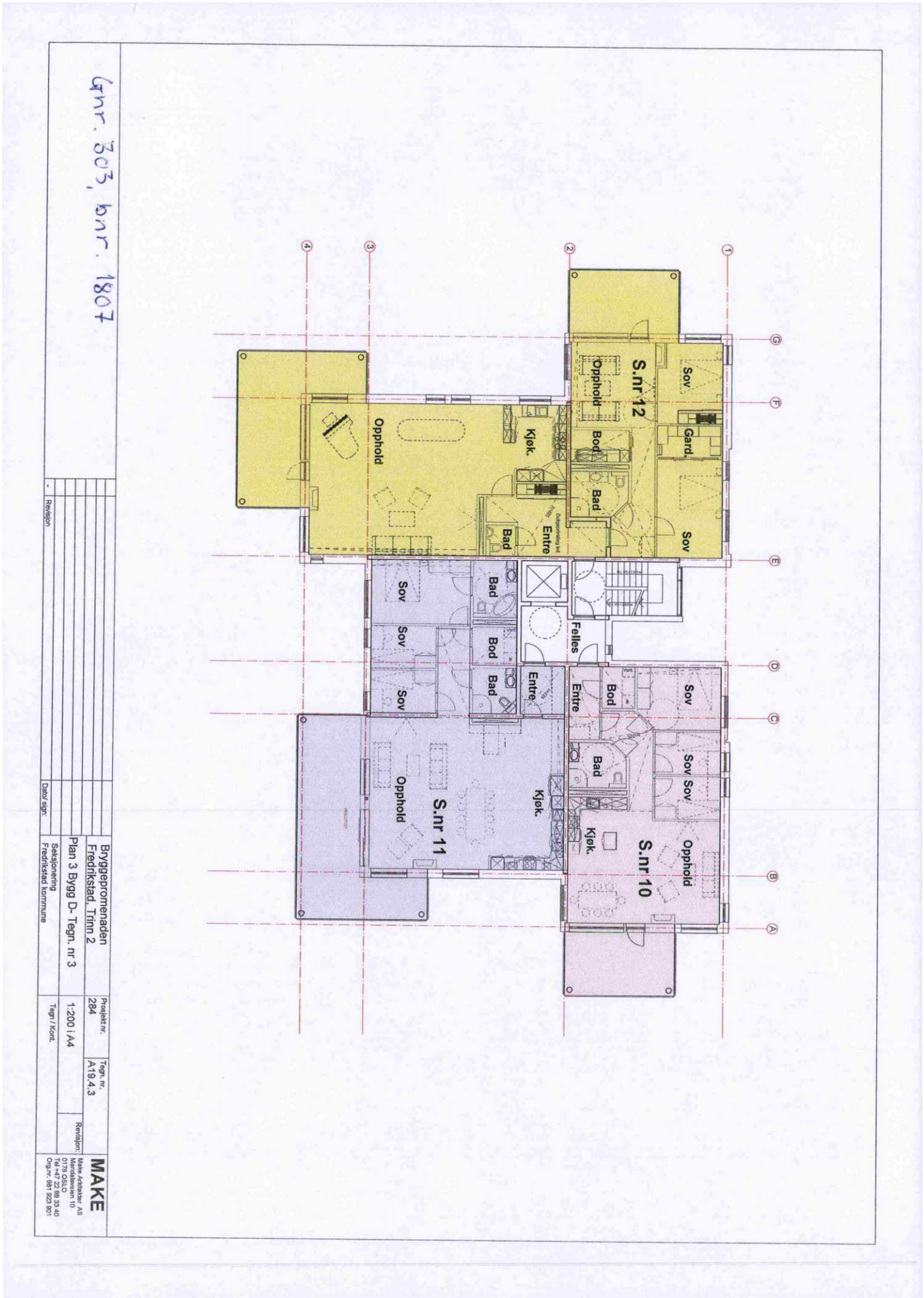
Dato	Partenes underskrift
02.02.12	Kari Johansen

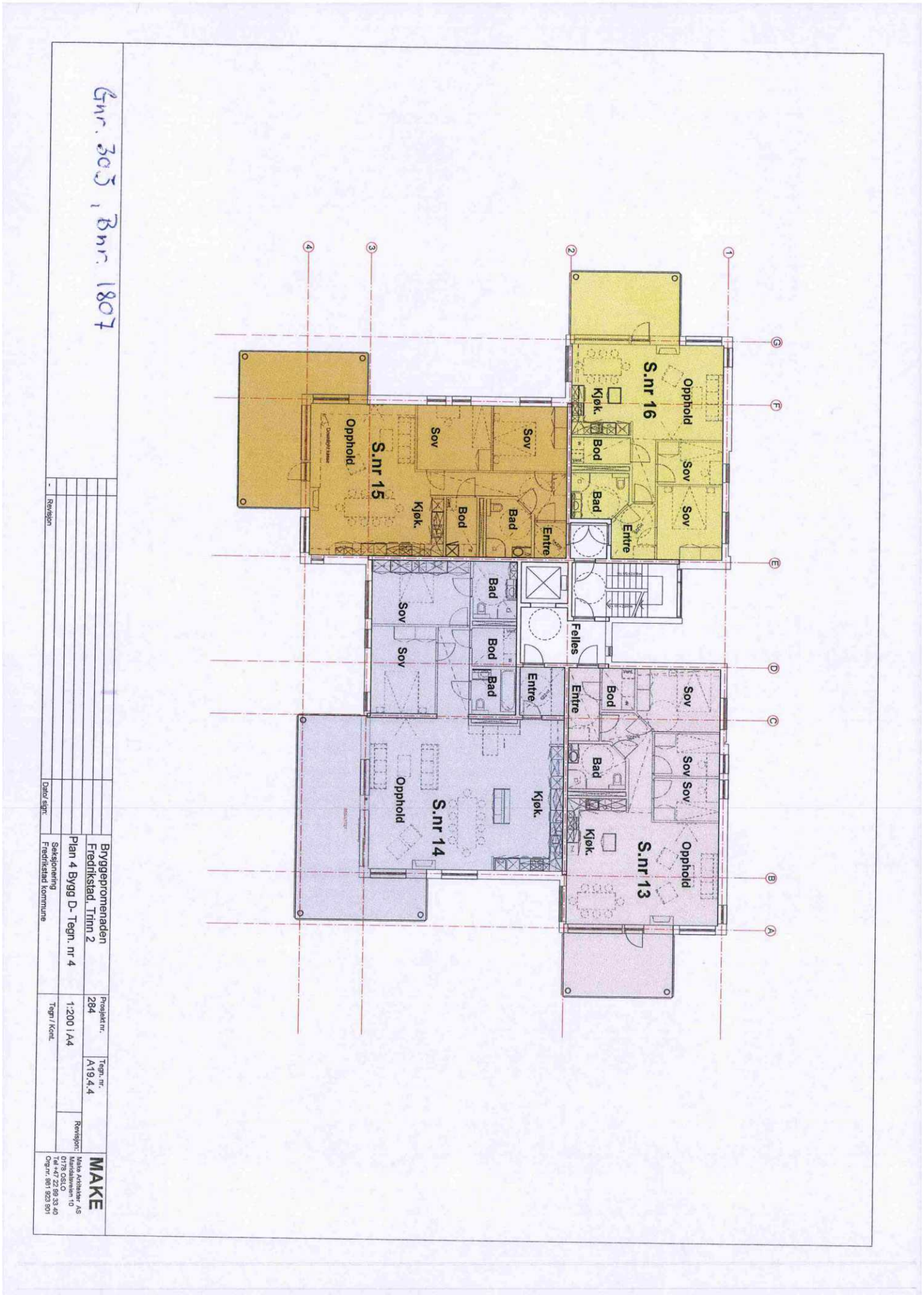

RIVES
RIVES
D
Snr 01 - Snr 19
553,28 m²
Trinn 2
Gnr.303 bnr.1807
E
Snr 20 - Snr 39
553,28 m²
N
V
Ø
S
Seksjonering trinn 2 utomhus
15.12.11 KRG M1:250 (A2) 1:500 (A4)

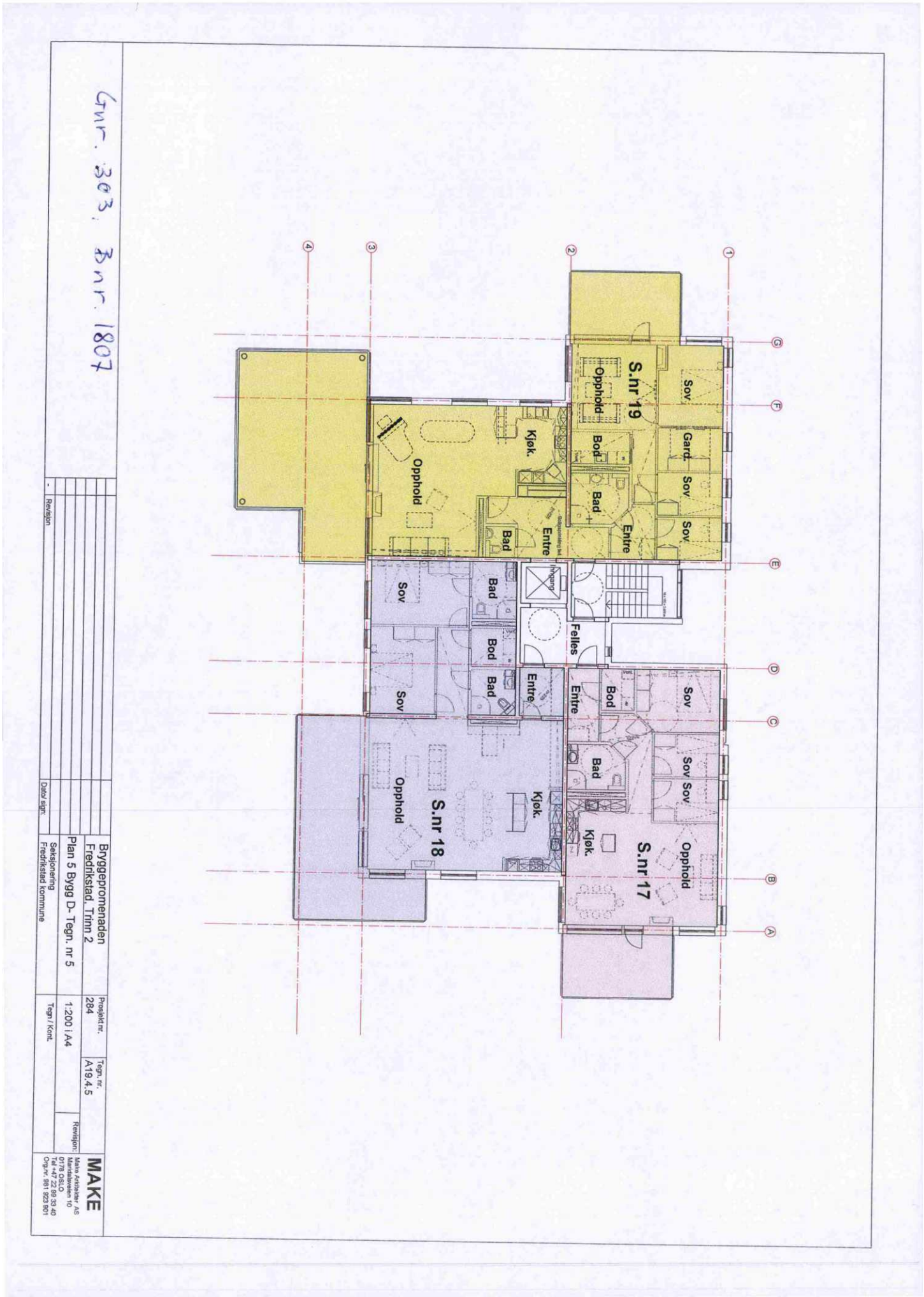

Kartutskrift
Målestokk 1:1000
Gnr 303 Bnr 1807
N
23m
193916740
193916759
193916775
193916767
NABBETORPVEIEN 41
Spinnerikroken
Nabbetorpkia
310
+303 / 1808
300158025
1338778
16303607
+303 / 1806
300212677
SPINNERIKROKEN 10
133870
+303 / 1807
+303 / 1332
300212688
SPINNERIKROKEN 12
300198244
SPINNERIKROKEN 11
193916856
193916848
13394008
PRESTELANDET 27 B
13392463
13387303
PRESTELANDET 25 A
Prestalandet
13392528

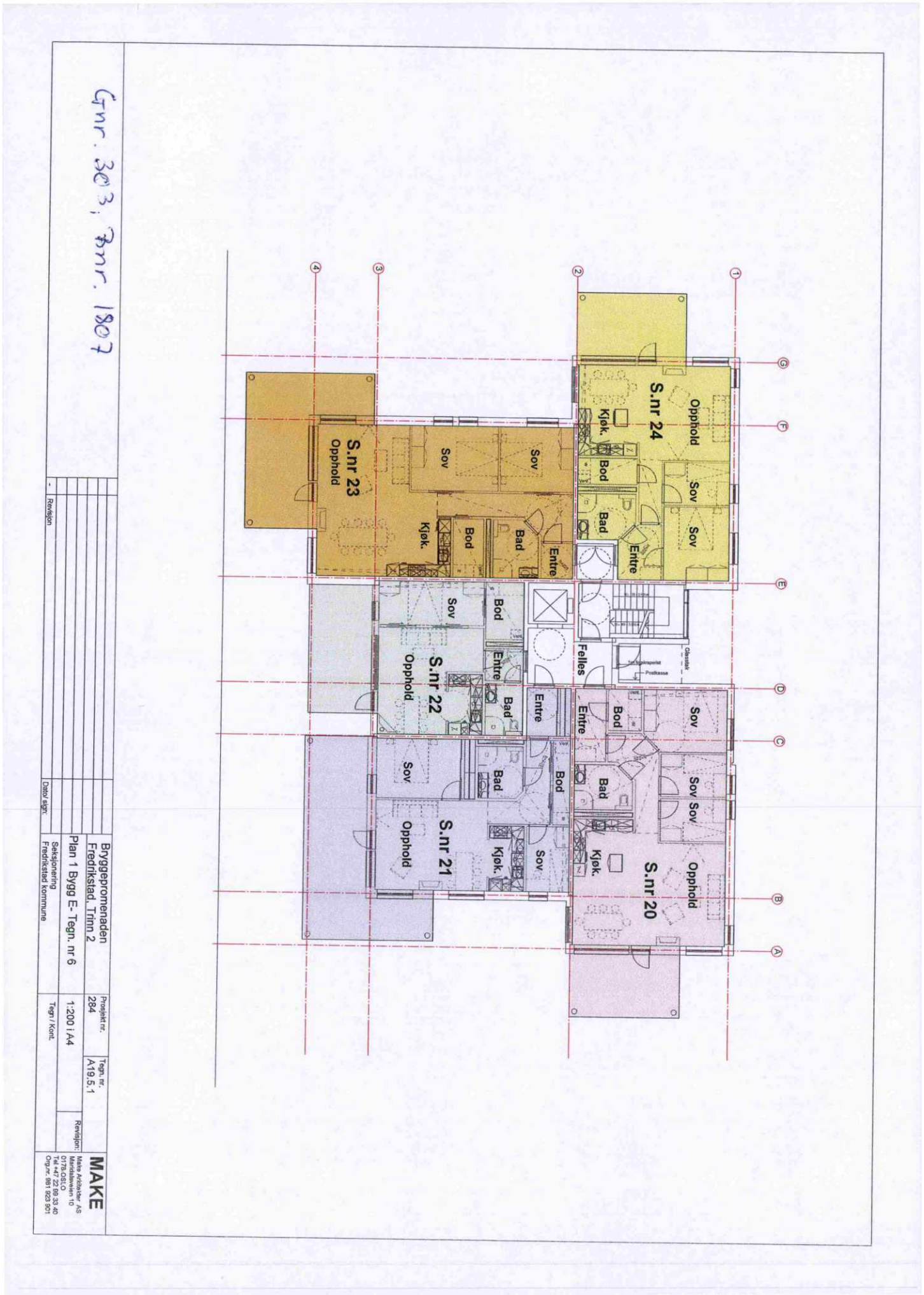

Gnr 303 , Bnr 1807
S.nr 04
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 03
Opphold
Sov
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Sov
Sov
Sov
Bad
Bod
Bad
Entre
Felles
Oppslagstavle
Postkasse
Entre
Bod
Bad
Kjøk.
Sov
Sov Sov
Opphold
S.nr 02
Opphold
Kjøk.
S.nr 01
Opphold
Sov
Sov
Bad
Kjøk.
Bod
Entre
Revisjon
Dato/ sign:
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 1 Bygg D- Tegn. nr 1
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
1:200 I A4
Tegn. nr.
A19.4.1
Tegn / Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Architekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901

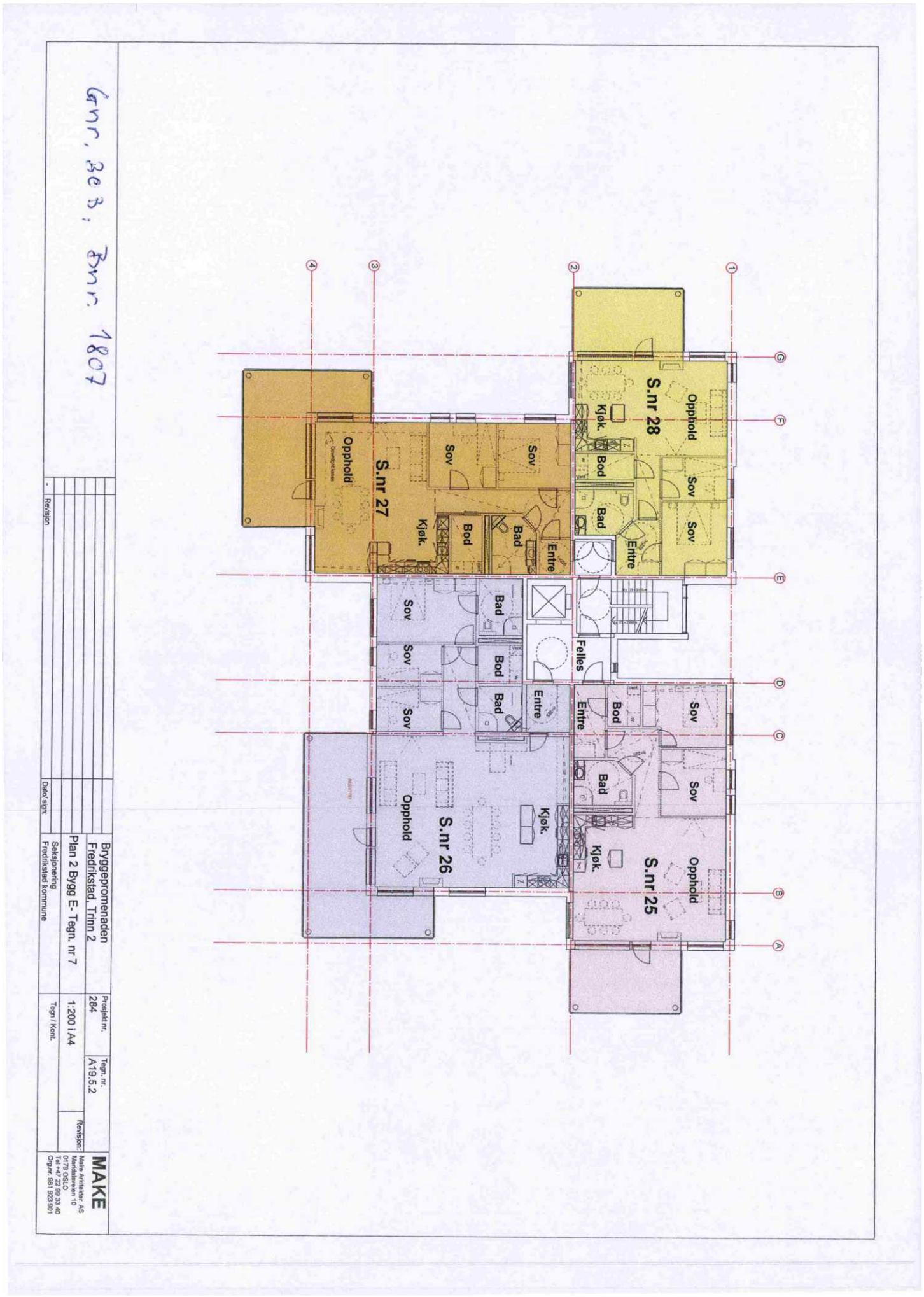

Gnr 303, Bnr. 1807
S.nr 09
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Entre
S.nr 08
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
S.nr 07
Opphold
Sov
Bod
Bad
Entre
Felles
S.nr 06
Opphold
Sov
Bad
Bod
Kjøk.
S.nr 05
Opphold
Sov
Bad
Bod
Kjøk.
Entre
Revisjon
Dato/ sign.
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 2 Bygg D- Tegn. nr 2
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.4.2
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 801

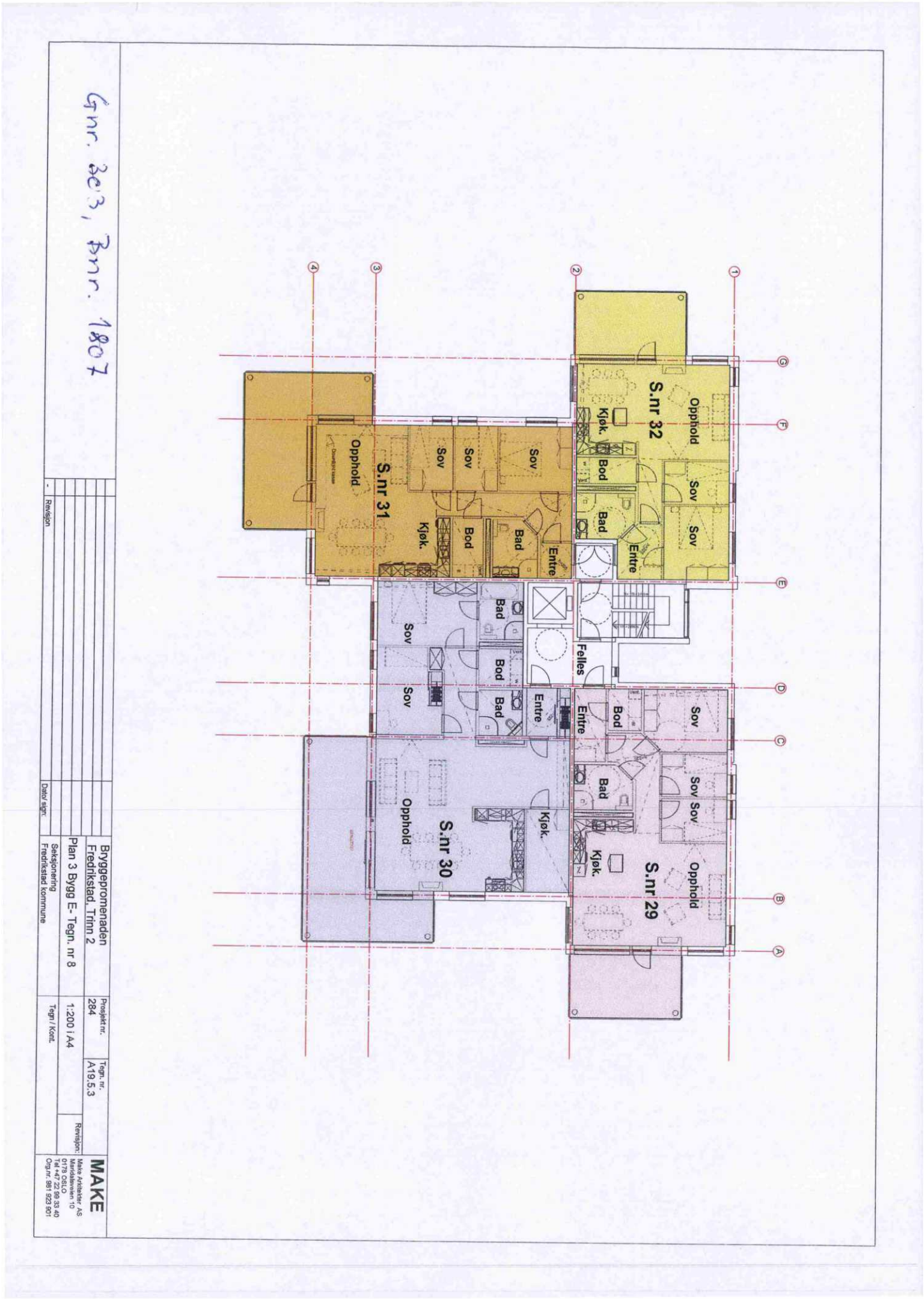

Gnr. 303, bnr. 1807
S.nr 12
S.nr 11
S.nr 10
Opphold
Kjøk.
Bad
Bod
Entre
Sov
Gard.
Felles
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 3 Bygg D- Tegn. nr 3
1:200 i A4
Prosjekt nr.: 284
Tegn. nr.: A19.4.3
Revisjon:
Revisjon
Dato/ sign.
Tegn / Kont.
Seksjonering
Fredrikstad kommune
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 991 923 901

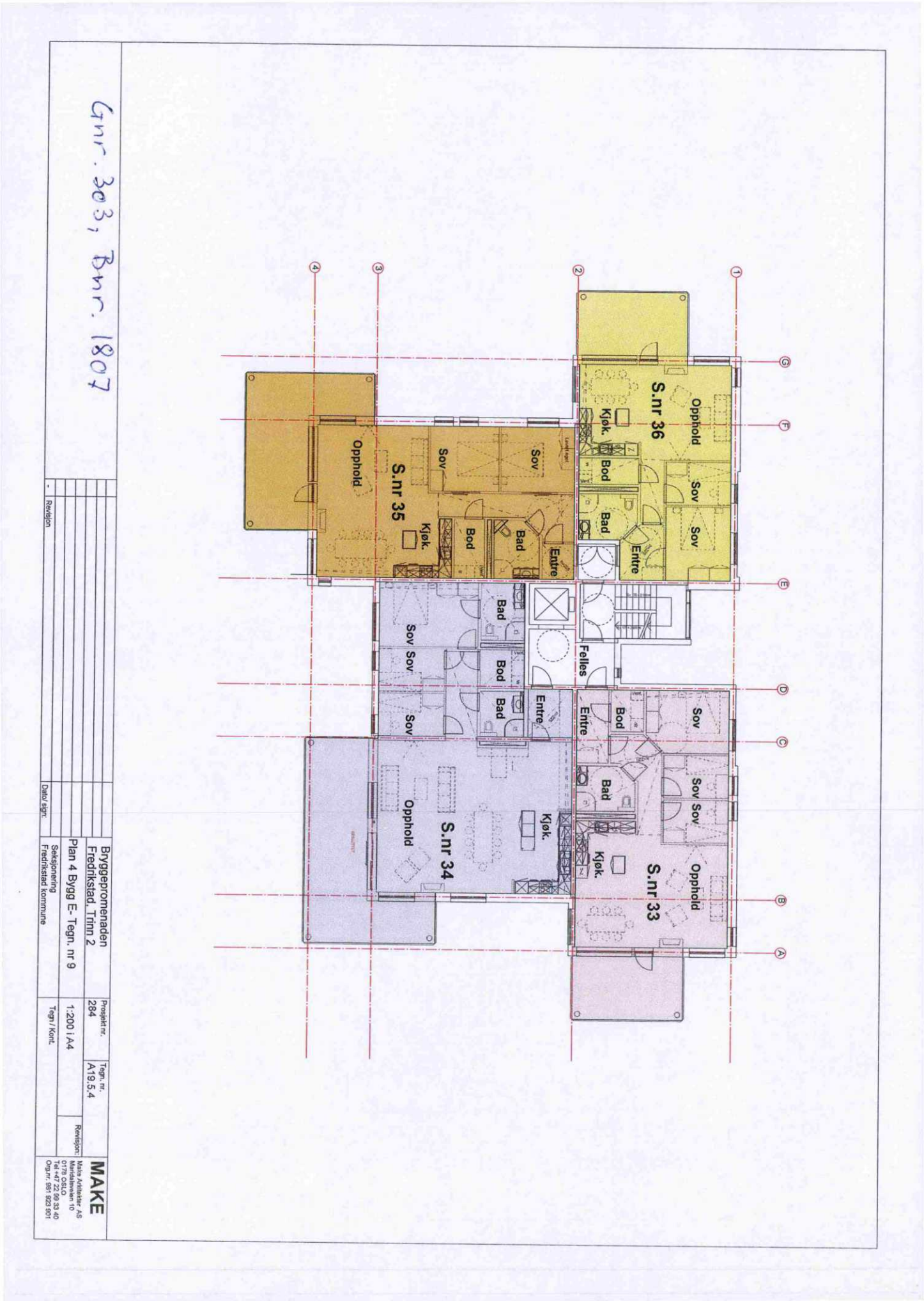

Gnr. 303 i Bnr. 1807
S.nr 16
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 15
Opphold
Kjøk.
Sov
Sov
Bod
Bad
Entre
Bad
Sov
Sov
Bod
Felles
Entre
Bod
Bad
Sov
Sov Sov
Kjøk.
Opphold
S.nr 13
Opphold
S.nr 14
Kjøk.
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 4 Bygg D- Tegn. nr 4
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr. 284
Tegn. nr. A19,4,4
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
Dato/ sign.
Revisjon
MAKE
Make Arkitekter AS
Nedre Langgate 10
0153 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901

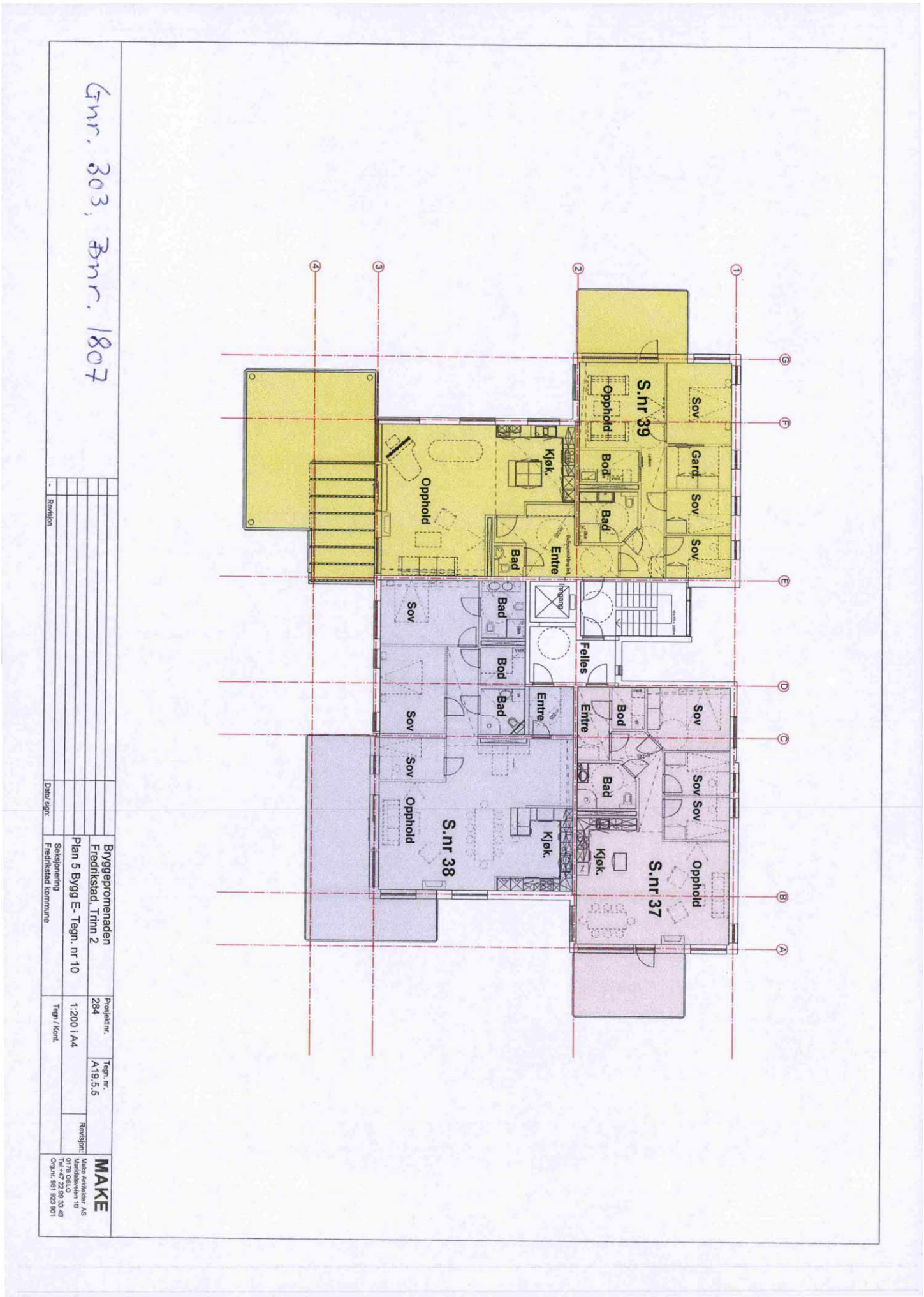

Gnr. 303, Bnr. 1807
S.nr 19
Opphold
Bod
Kjøk.
Sov
Gard.
Sov
Sov
Bad
Entre
Opphold
Bad
Entre
Sov
Bad
Bod
Bad
Sov
Entre
Felles
Entre
Bod
Sov
Sov Sov
Bad
Kjøk.
Opphold
S.nr 17
Opphold
Kjøk.
S.nr 18
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 5 Bygg D- Tegn. nr 5
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr. 284
Tegn. nr. A19.4.5
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon
Dato/ sign.
Revisjon
-
MAKE
Maks Arkitekter AS
Markabeveien 10
0178 OSLO
Tlf +47 22 89 39 40
Org.nr. 991 923 901

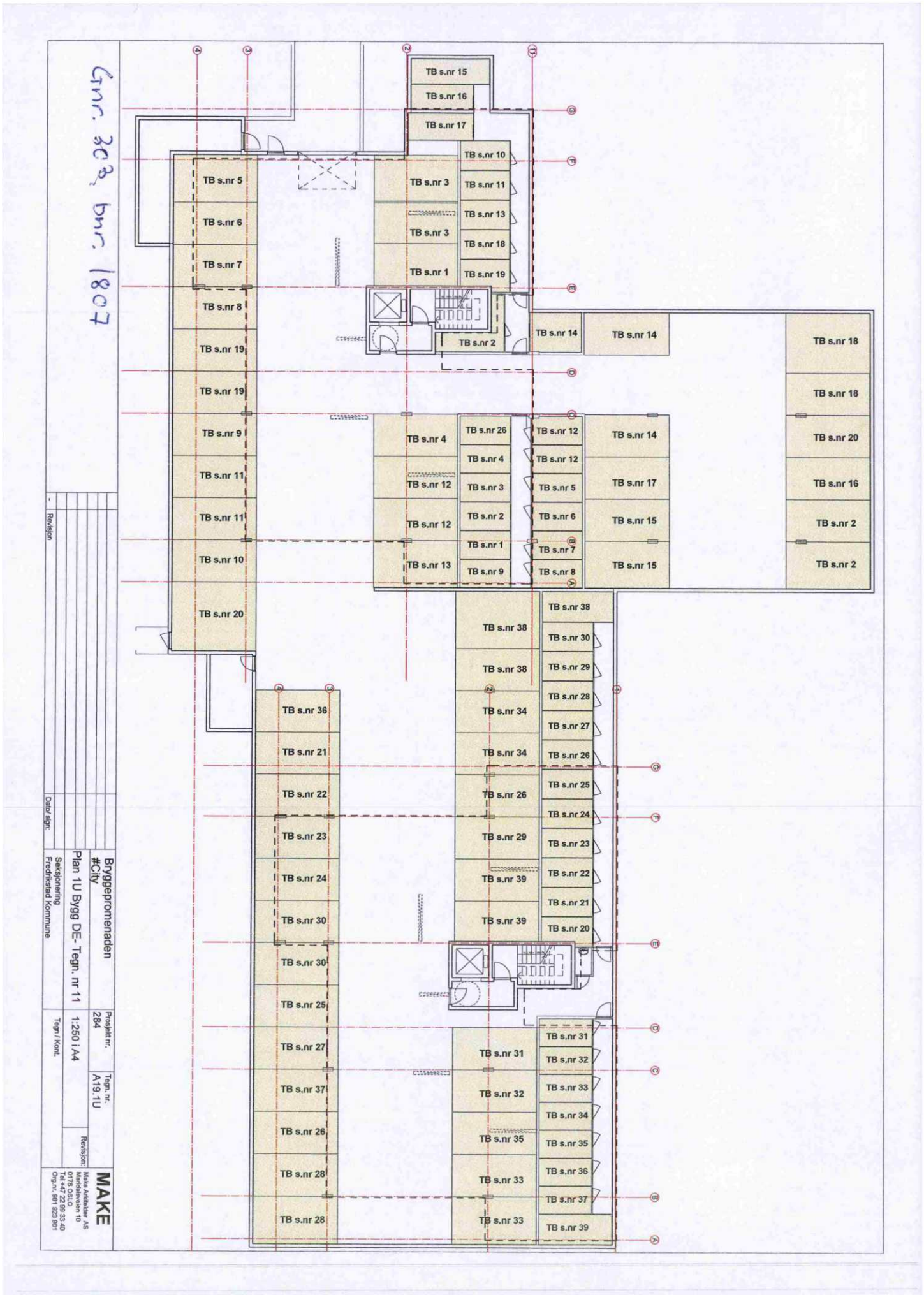

Gnr. 303; Bnr. 1807
S.nr 24
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Entre
S.nr 23
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
S.nr 22
Opphold
Sov
Bod
Bad
Entre
S.nr 21
Opphold
Sov
Bad
Bod
Kjøk.
S.nr 20
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Felles
Revisjon
Dato/ sign.
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 1 Bygg E- Tegn. nr 6
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.: 284
Tegn. nr.: A19.5.1
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Munkedamsveien 10
0170 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 891 823 901


Gnr. 38 : Bnr. 1807
S.nr 28
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Entre
S.nr 27
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
S.nr 26
Opphold
Kjøk.
Sov
Bad
Bod
Entre
Felles
S.nr 25
Opphold
Kjøk.
Sov
Bad
Bod
Entre
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 2 Bygg E- Tegn. nr 7
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.5.2
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
Dato/ sign:
Revisjon
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901


Gnr. 203, Bnr. 1807
S.nr 32
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 31
Opphold
Sov
Sov
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Bad
Sov
Bod
Sov
Felles
Entre
Entre
Bod
Sov
Bad
Sov Sov
Kjøk.
S.nr 30
Opphold
Kjøk.
S.nr 29
Opphold
Revisjon
-
Dato/ sign.
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 3 Bygg E- Tegn. nr 8
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.5.3
1:200 i A4
Tegn./ Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901


Gnr. 303, Bnr. 1807
S.nr 36
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 35
Opphold
Sov
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Bad
Sov Sov
Sov
Bod
Bad
Entre
Felles
Entre
Bod
Bad
Sov
Sov Sov
Kjøk.
S.nr 33
Opphold
S.nr 34
Opphold
Kjøk.
Revisjon
-
Dato/ sign:
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 4 Bygg E- Tegn. nr 9
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.5.4
1:200 i A4
Revisjon:
Tegn / Kont.
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr: 981 923 901


Gnr. 303, Bnr. 1807
S.nr 39
Opphold
Bod
Kjøk.
Sov
Gard.
Sov
Sov
Bad
Opphold
Bad
Entre
Inngang
Sov
Bad
Bod
Bad
Felles
Entre
Sov
Sov
Opphold
S.nr 38
Kjøk.
Entre
Bod
Sov
Bad
Sov Sov
Kjøk.
S.nr 37
Opphold
Revisjon
Dato/ sign:
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 5 Bygg E- Tegn. nr 10
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr. 284
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Tegn. nr. A19.5.5
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel: +47 22 99 33 40
Org.nr: 981 923 901


Gnr. 303, bnr. 1807
TB s.nr 15
TB s.nr 16
TB s.nr 17
TB s.nr 10
TB s.nr 11
TB s.nr 13
TB s.nr 18
TB s.nr 19
TB s.nr 5
TB s.nr 6
TB s.nr 7
TB s.nr 8
TB s.nr 19
TB s.nr 19
TB s.nr 9
TB s.nr 11
TB s.nr 11
TB s.nr 10
TB s.nr 20
TB s.nr 3
TB s.nr 3
TB s.nr 1
TB s.nr 2
TB s.nr 14
TB s.nr 14
TB s.nr 18
TB s.nr 18
TB s.nr 20
TB s.nr 16
TB s.nr 2
TB s.nr 2
TB s.nr 4
TB s.nr 12
TB s.nr 12
TB s.nr 13
TB s.nr 26
TB s.nr 4
TB s.nr 3
TB s.nr 2
TB s.nr 1
TB s.nr 9
TB s.nr 12
TB s.nr 12
TB s.nr 5
TB s.nr 6
TB s.nr 7
TB s.nr 8
TB s.nr 14
TB s.nr 17
TB s.nr 15
TB s.nr 15
TB s.nr 38
TB s.nr 38
TB s.nr 38
TB s.nr 34
TB s.nr 34
TB s.nr 26
TB s.nr 29
TB s.nr 39
TB s.nr 39
TB s.nr 30
TB s.nr 29
TB s.nr 28
TB s.nr 27
TB s.nr 26
TB s.nr 25
TB s.nr 24
TB s.nr 23
TB s.nr 22
TB s.nr 21
TB s.nr 20
TB s.nr 36
TB s.nr 21
TB s.nr 22
TB s.nr 23
TB s.nr 24
TB s.nr 30
TB s.nr 30
TB s.nr 25
TB s.nr 27
TB s.nr 37
TB s.nr 26
TB s.nr 28
TB s.nr 28
TB s.nr 31
TB s.nr 32
TB s.nr 33
TB s.nr 34
TB s.nr 35
TB s.nr 36
TB s.nr 37
TB s.nr 39
TB s.nr 31
TB s.nr 32
TB s.nr 33
TB s.nr 35
TB s.nr 33
Bryggepromenaden
#City
Plan 1U Bygg DE- Tegn. nr 11
1:250 i A4
Prosjekt nr.: 284
Tegn. nr.: A19.1U
Revisjon:
Tegn./ Kont.
Dato/ sign:
Revisjon
Seksjonering
Fredrikstad Kommune
MAKE
Make Arkitektur AS
Mariboesveien 10
0178 OSLO
Tlf: +47 22 99 33 40
Org.nr.: 981 823 901

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601221180
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
874901512	SPINN AS		Postboks 65, 1662 ROLVSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	303	1807

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1807	0	1	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	2	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	3	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	4	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	5	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	6	71 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	7	50 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	8	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	9	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	10	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	11	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	12	162 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	13	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	14	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	15	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	16	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	17	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	18	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	19	140 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 151740 Tinglyst: 22.02.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/151740/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 14:01

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	303	1807	0	20	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	21	71 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	22	50 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	23	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	24	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	25	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	26	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	27	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	28	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	29	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	30	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	31	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	32	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	33	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	34	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	35	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	36	70 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	37	88 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	38	124 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	303	1807	0	39	140 / 3662	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/151740/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-05 14:01

Returneres til:
F REDRIKSTAD
KOMMUNE :

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] 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	1807		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
874 901 512	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	88	B	13	B	88	B	25	B	88	B	37	B	88	B	49			
2	B	124	B	14	B	124	B	26	B	124	B	38	B	124	B	50			
3	B	88	B	15	B	88	B	27	B	88	B	39	B	140	B	51			
4	B	70	B	16	B	70	B	28	B	70	B	40				52			
5	B	88	B	17	B	88	B	29	B	88	B	41				53			
6	B	71	B	18	B	124	B	30	B	124	B	42				54			
7	B	50	B	19	B	140	B	31	B	88	B	43				55			
8	B	88	B	20	B	88	B	32	B	70	B	44				56			
9	B	70	B	21	B	71	B	33	B	88	B	45				57			
10	B	88	B	22	B	50	B	34	B	124	B	46				58			
11	B	124	B	23	B	88	B	35	B	88	B	47				59			
12	B	162	B	24	B	70	B	36	B	70	B	48				60			

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

Sum tellere: 3662 = nevner: 3662

4. Supplerende tekst[7]

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	Partenes underskrift
06.02.12	Kim Johansen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ 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) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ 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 bruksenhetene, 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 06.02.2012 Kim Johansen Kim Johansen	Spinn AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

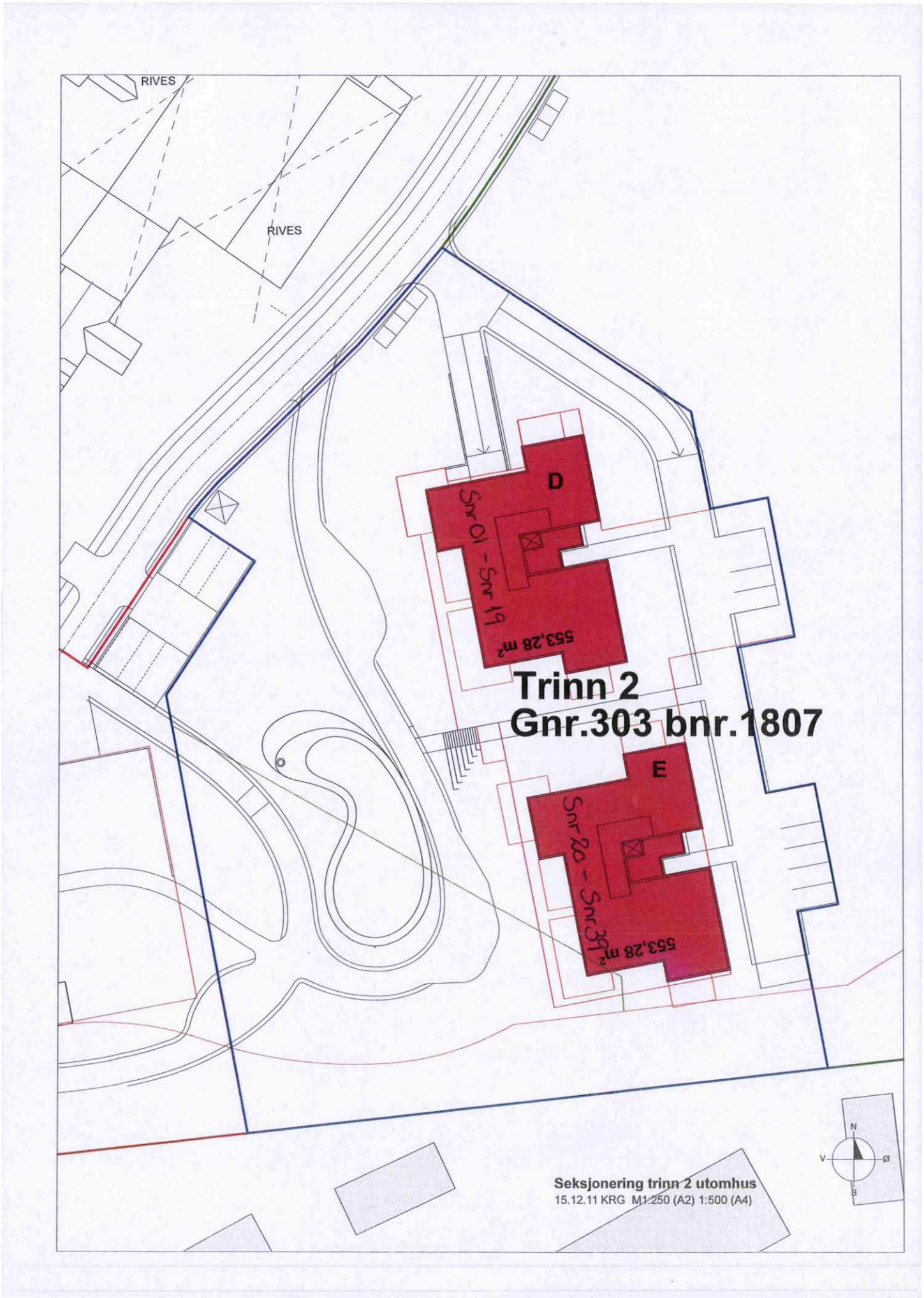
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
303	1807		1-39	FREDRIKSTAD **kommune**

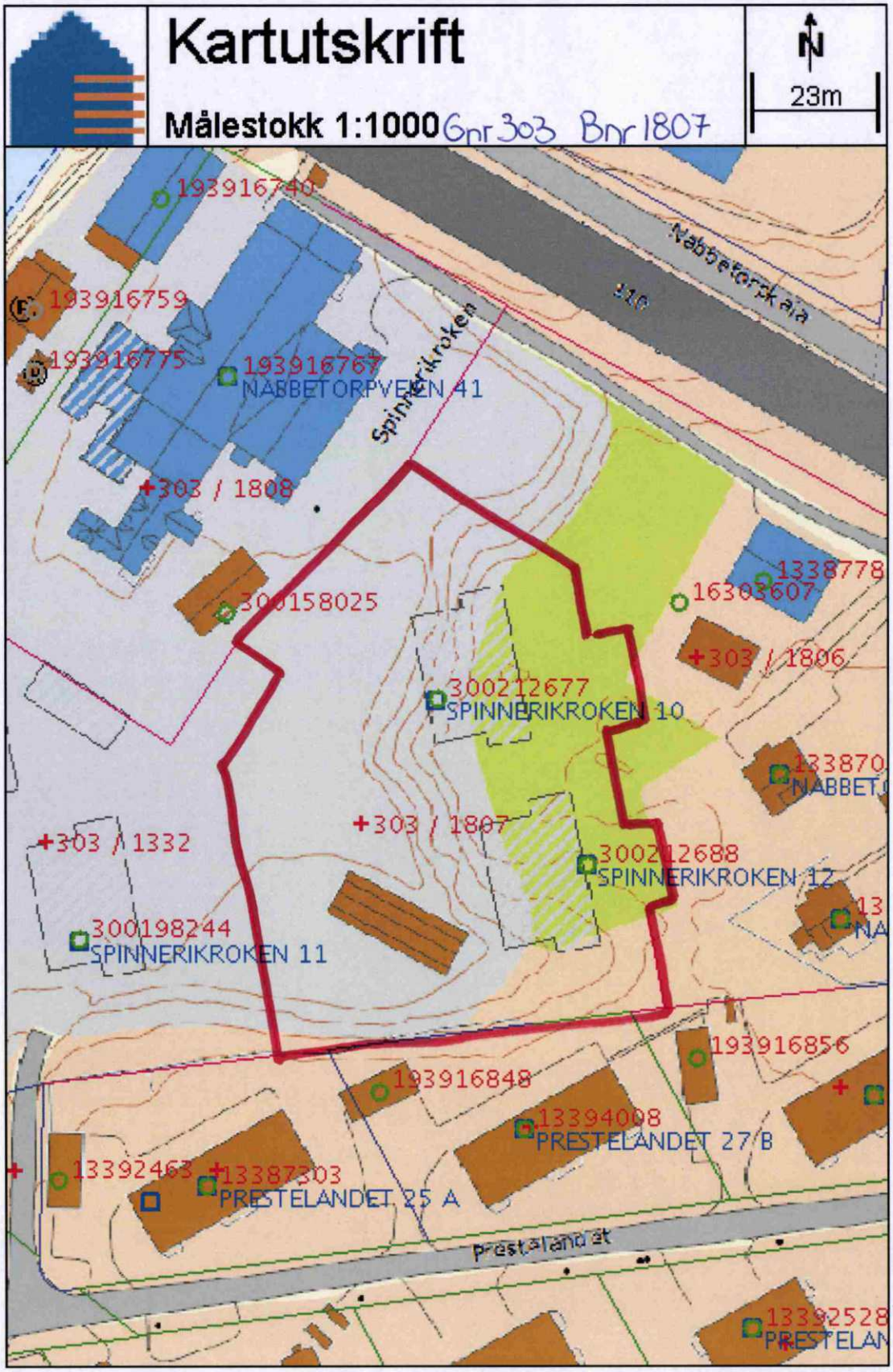
Sted og dato	Stempel og underskrift
20/2 - 2012	OPPMÅLINGSTROIGHETEN FREDRIKSTAD

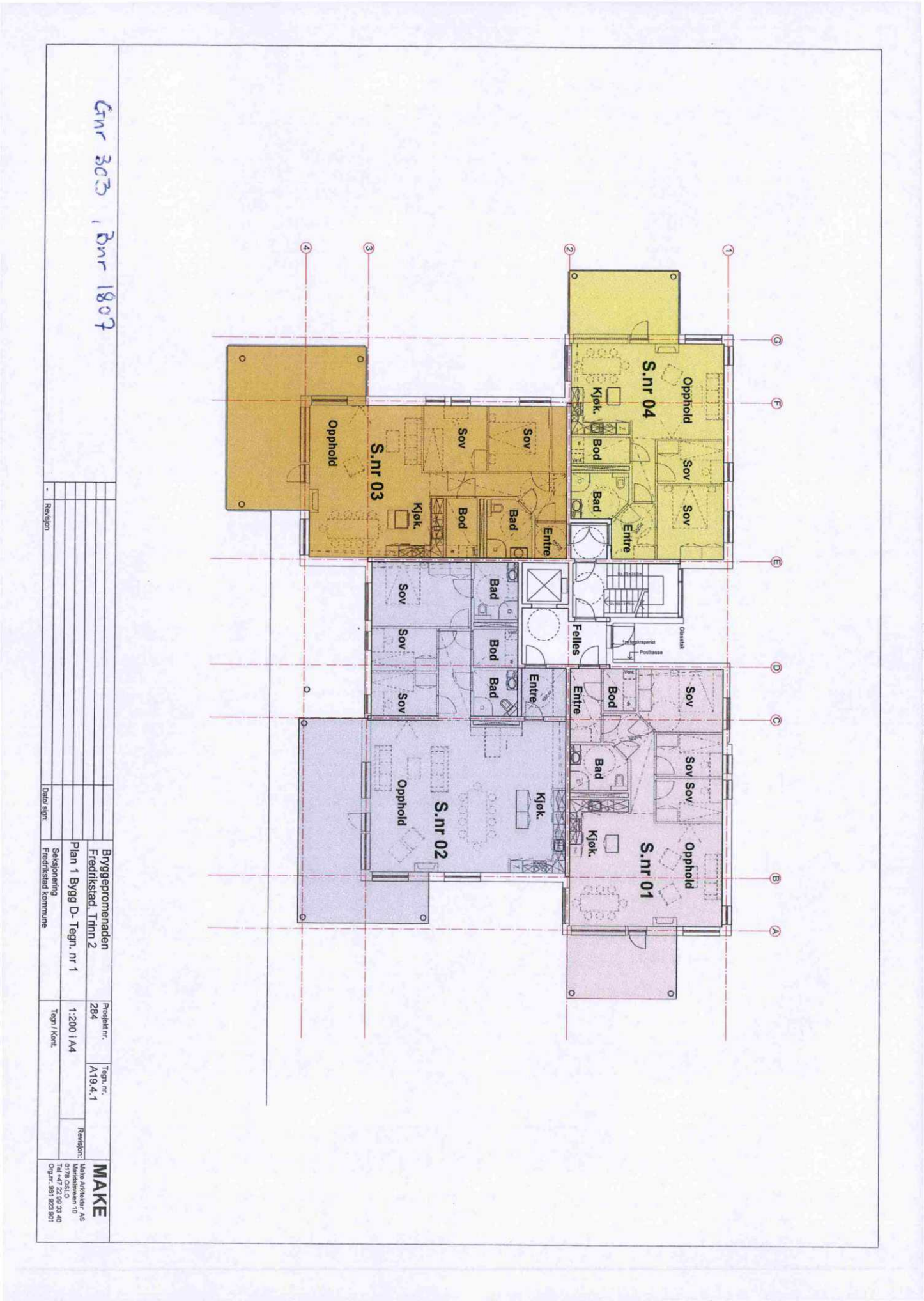
Noter:

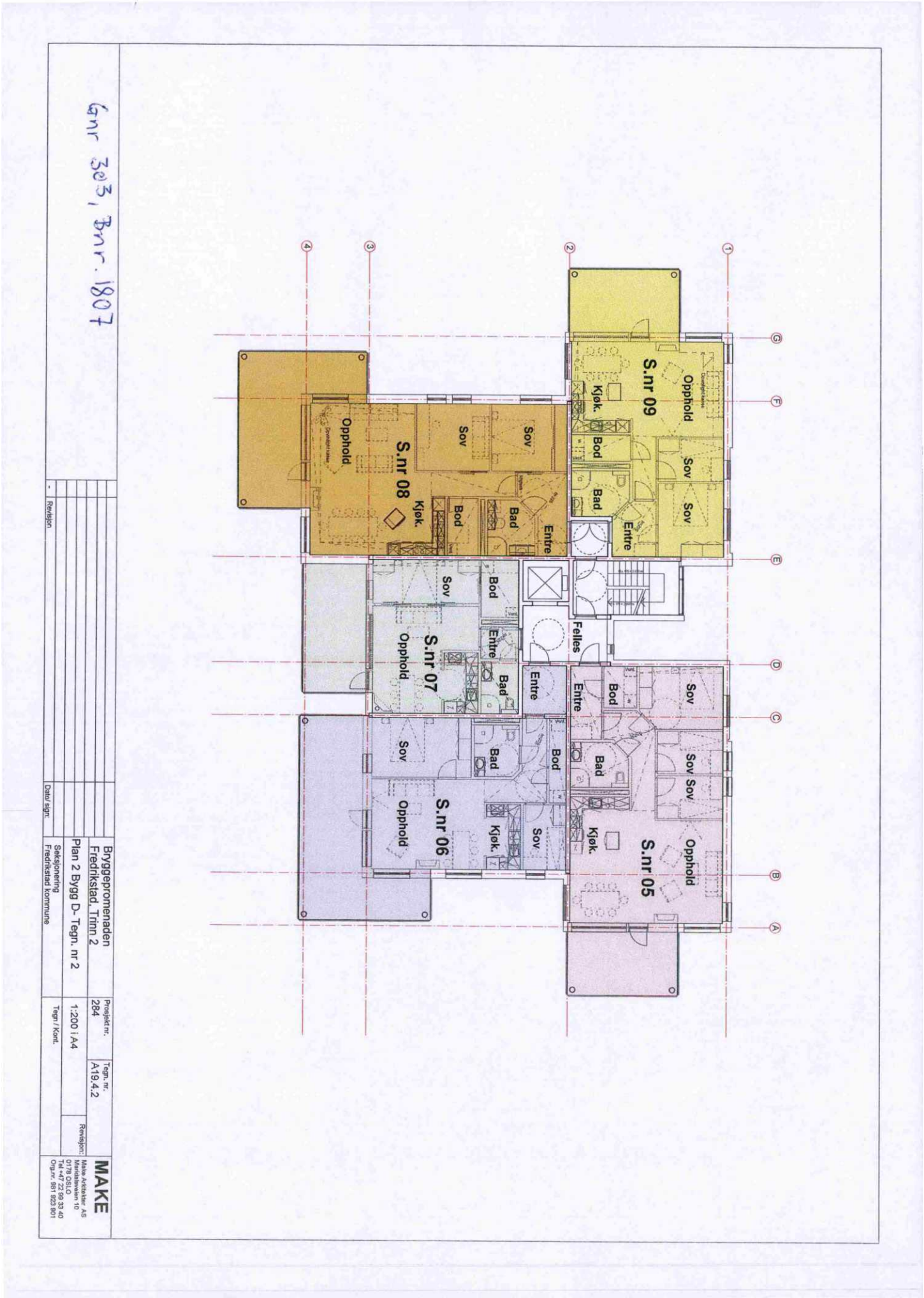
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet 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.

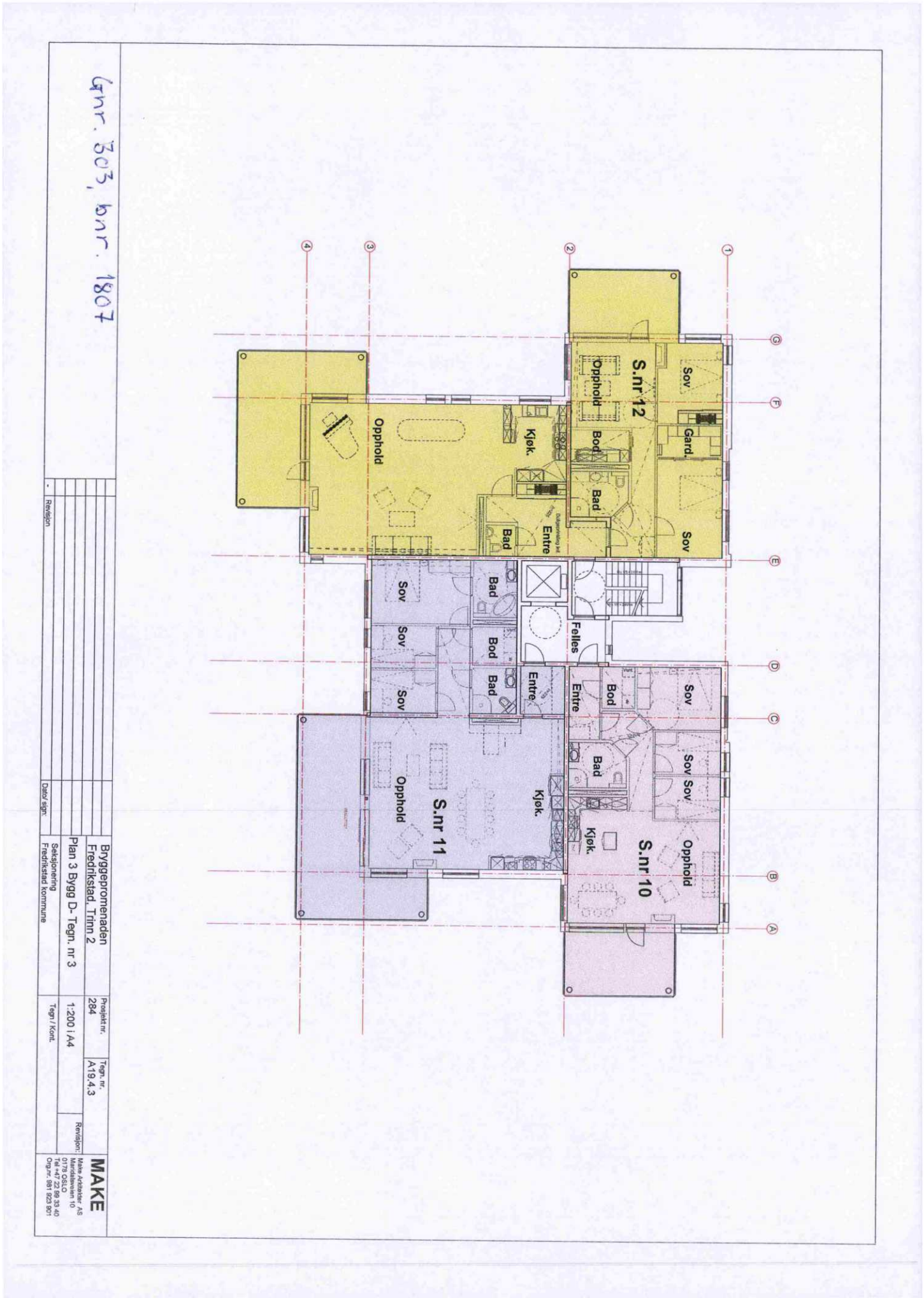
Dato	Partenes underskrift
02.02.12	Kari Johansen

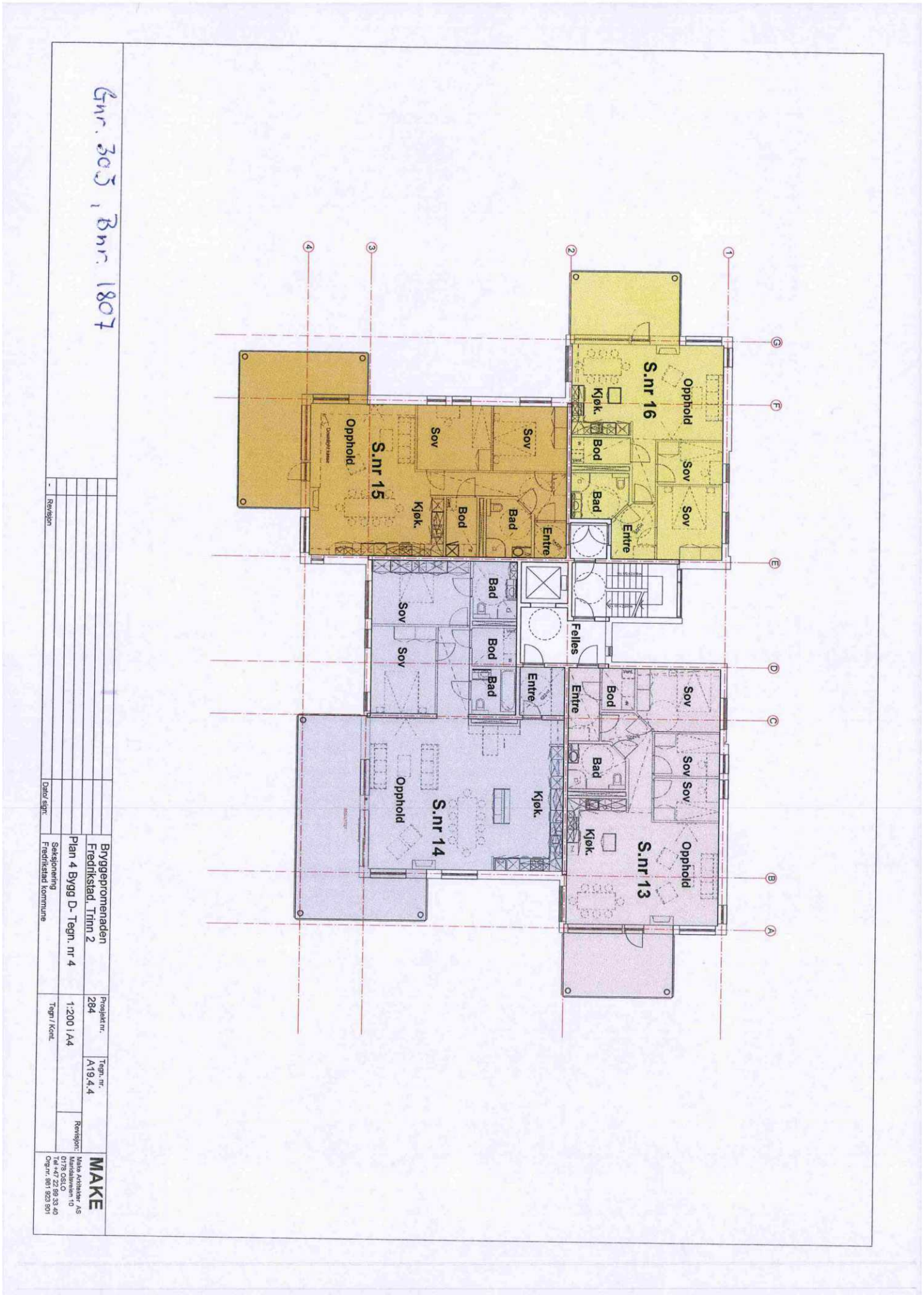

RIVES
RIVES
D
Snr 01 - Snr 19
553,28 m²
Trinn 2
Gnr.303 bnr.1807
E
Snr 20 - Snr 39
553,28 m²
N
V
Ø
S
Seksjonering trinn 2 utomhus
15.12.11 KRG M1:250 (A2) 1:500 (A4)

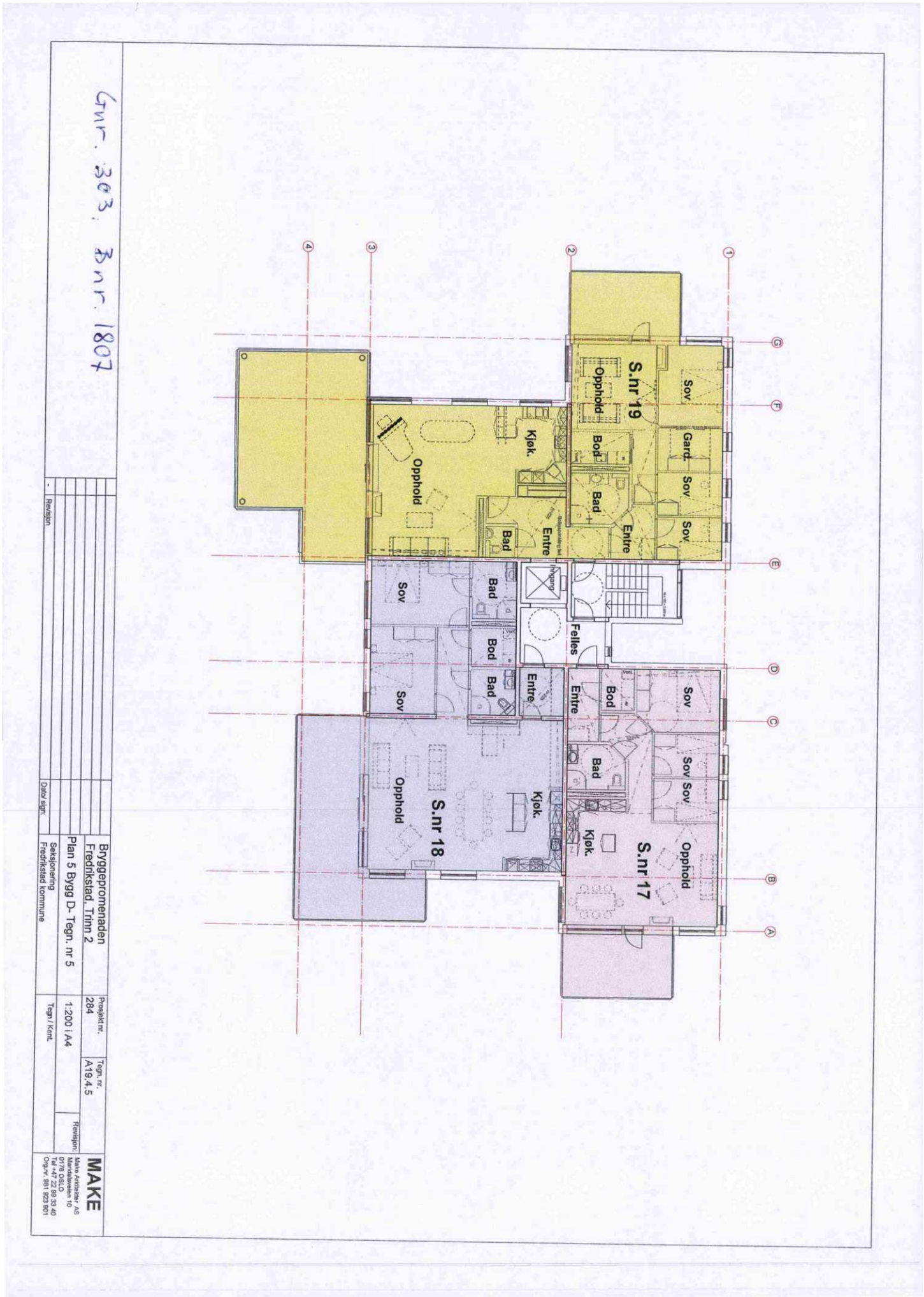

Kartutskrift
Målestokk 1:1000
Gnr 303 Bnr 1807
N
23m
193916740
193916759
193916775
193916767
NABBETORPVEIEN 41
Spinnerikroken
Nabbetorpkia
310
+303 / 1808
300158025
1338778
16303607
+303 / 1806
300212677
SPINNERIKROKEN 10
133870
+303 / 1807
+303 / 1332
300212688
SPINNERIKROKEN 12
300198244
SPINNERIKROKEN 11
193916856
193916848
13394008
PRESTELANDET 27 B
13392463
13387303
PRESTELANDET 25 A
Prestalandet
13392528

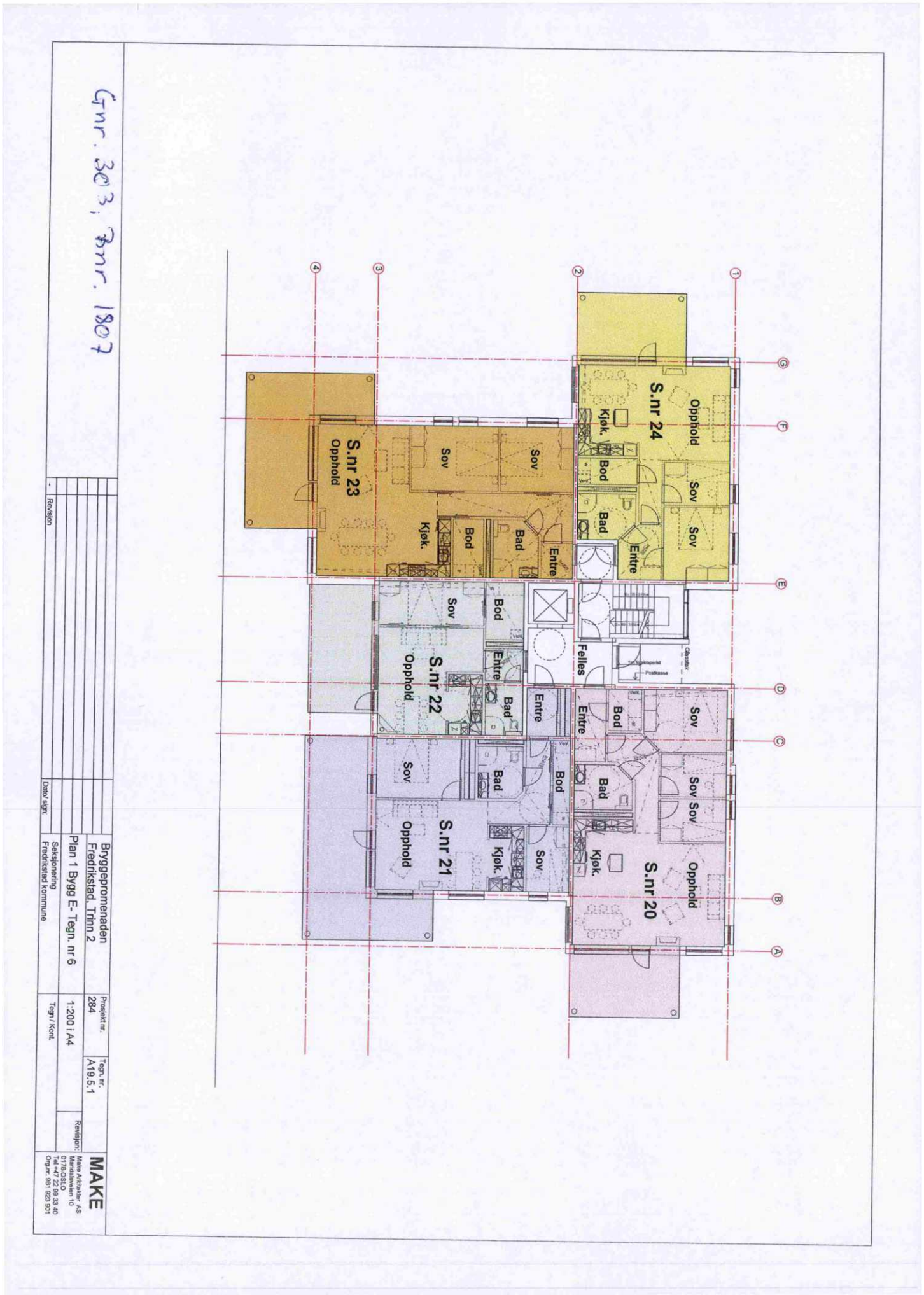

Gnr 303 , Bnr 1807
S.nr 04
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 03
Opphold
Sov
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Sov
Sov
Sov
Bad
Bod
Bad
Entre
Felles
Oppslagstavle
Postkasse
Entre
Bod
Bad
Kjøk.
Sov
Sov Sov
Opphold
S.nr 02
Opphold
Kjøk.
S.nr 01
Opphold
Sov
Sov
Bad
Kjøk.
Bod
Entre
Revisjon
Dato/ sign:
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 1 Bygg D- Tegn. nr 1
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
1:200 I A4
Tegn. nr.
A19.4.1
Tegn / Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Architekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901

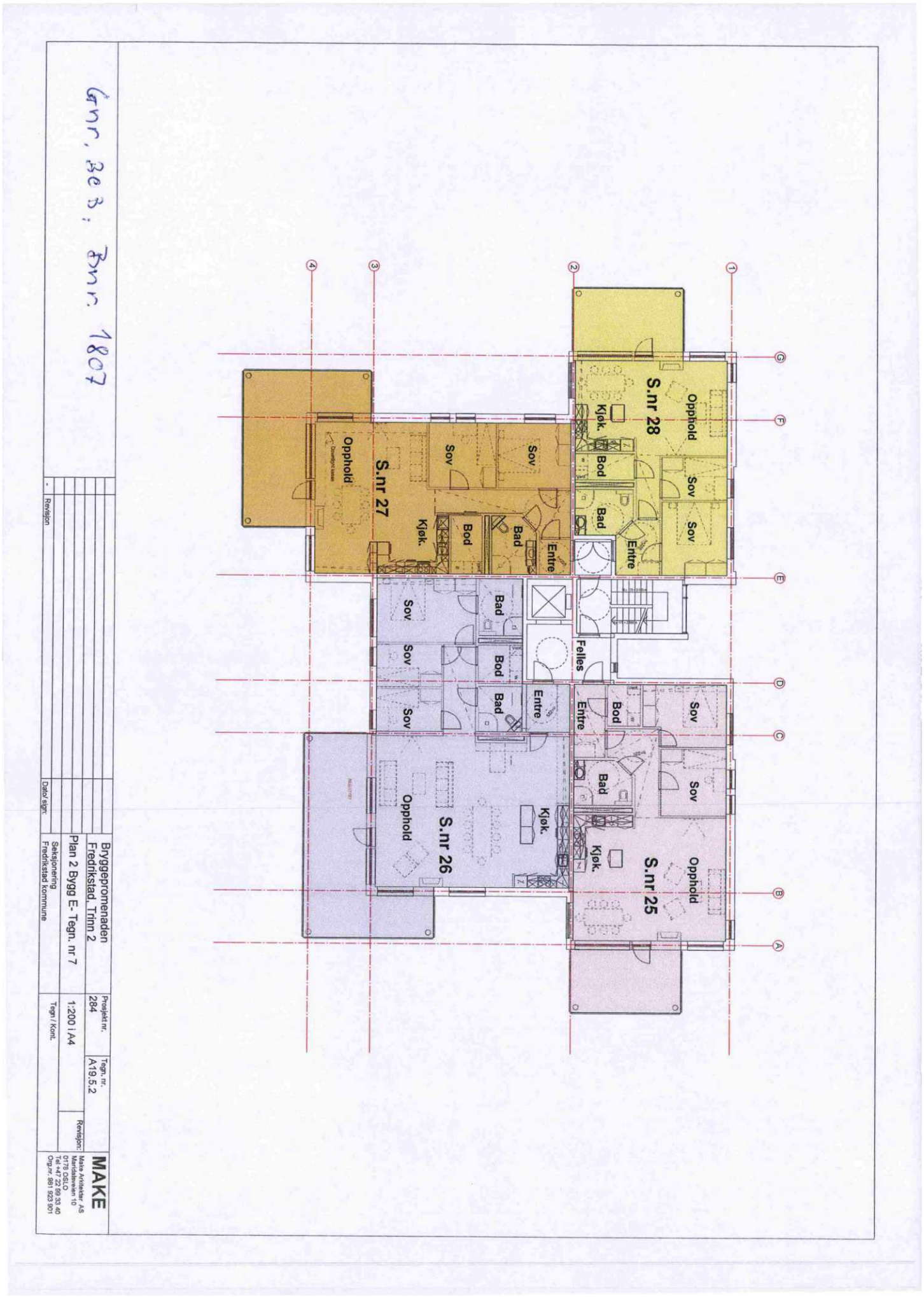

Gnr 303, Bnr. 1807
S.nr 09
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Entre
S.nr 08
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
S.nr 07
Opphold
Sov
Bod
Bad
Entre
Felles
S.nr 06
Opphold
Sov
Bad
Bod
Kjøk.
S.nr 05
Opphold
Sov
Bad
Bod
Kjøk.
Entre
Revisjon
Dato/ sign.
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 2 Bygg D- Tegn. nr 2
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.4.2
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 801

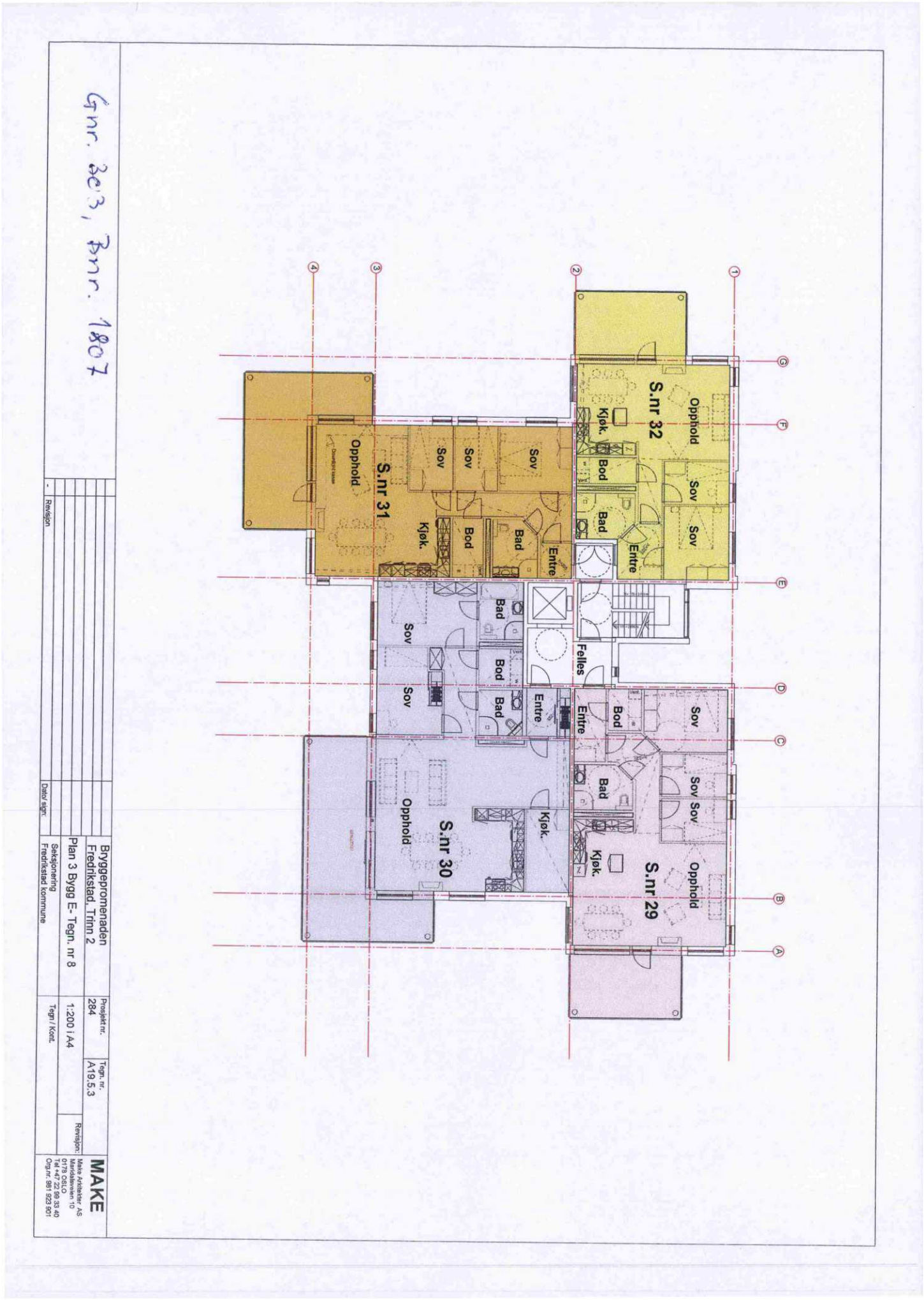

Gnr. 303, bnr. 1807
S.nr 12
S.nr 11
S.nr 10
Opphold
Kjøk.
Bad
Bod
Entre
Sov
Gard.
Felles
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 3 Bygg D- Tegn. nr 3
1:200 i A4
Prosjekt nr.: 284
Tegn. nr.: A19.4.3
Revisjon:
Revisjon
Dato/ sign.
Tegn / Kont.
Seksjonering
Fredrikstad kommune
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 991 923 901

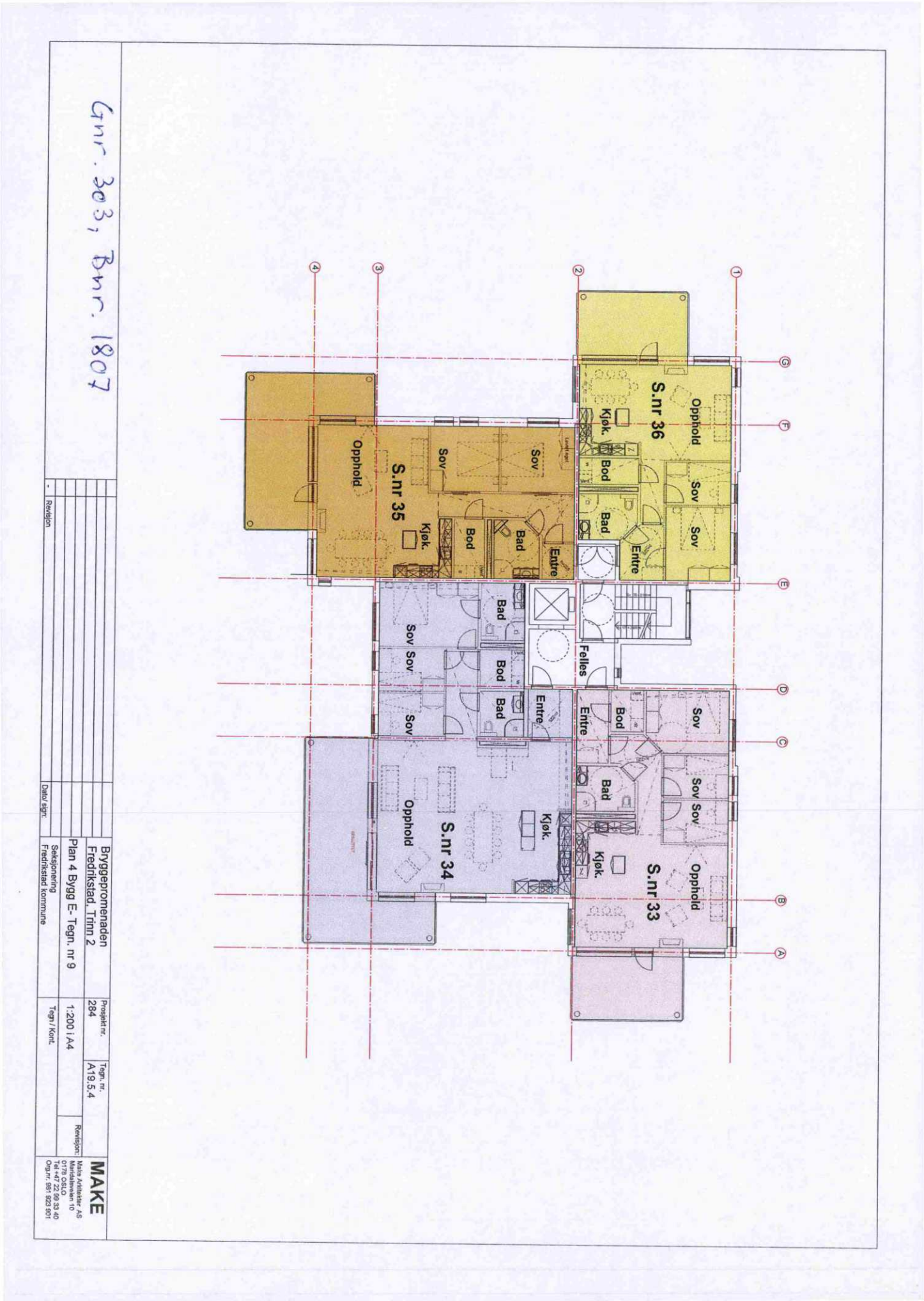

Gnr. 303 i Bnr. 1807
S.nr 16
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 15
Opphold
Kjøk.
Sov
Sov
Bod
Bad
Entre
Bad
Sov
Sov
Bod
Felles
Entre
Bod
Bad
Sov
Sov Sov
Kjøk.
Opphold
S.nr 13
Opphold
S.nr 14
Kjøk.
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 4 Bygg D- Tegn. nr 4
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr. 284
Tegn. nr. A19,4,4
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
Dato/ sign.
Revisjon
MAKE
Make Arkitekter AS
Nedre Langgate 10
0153 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901

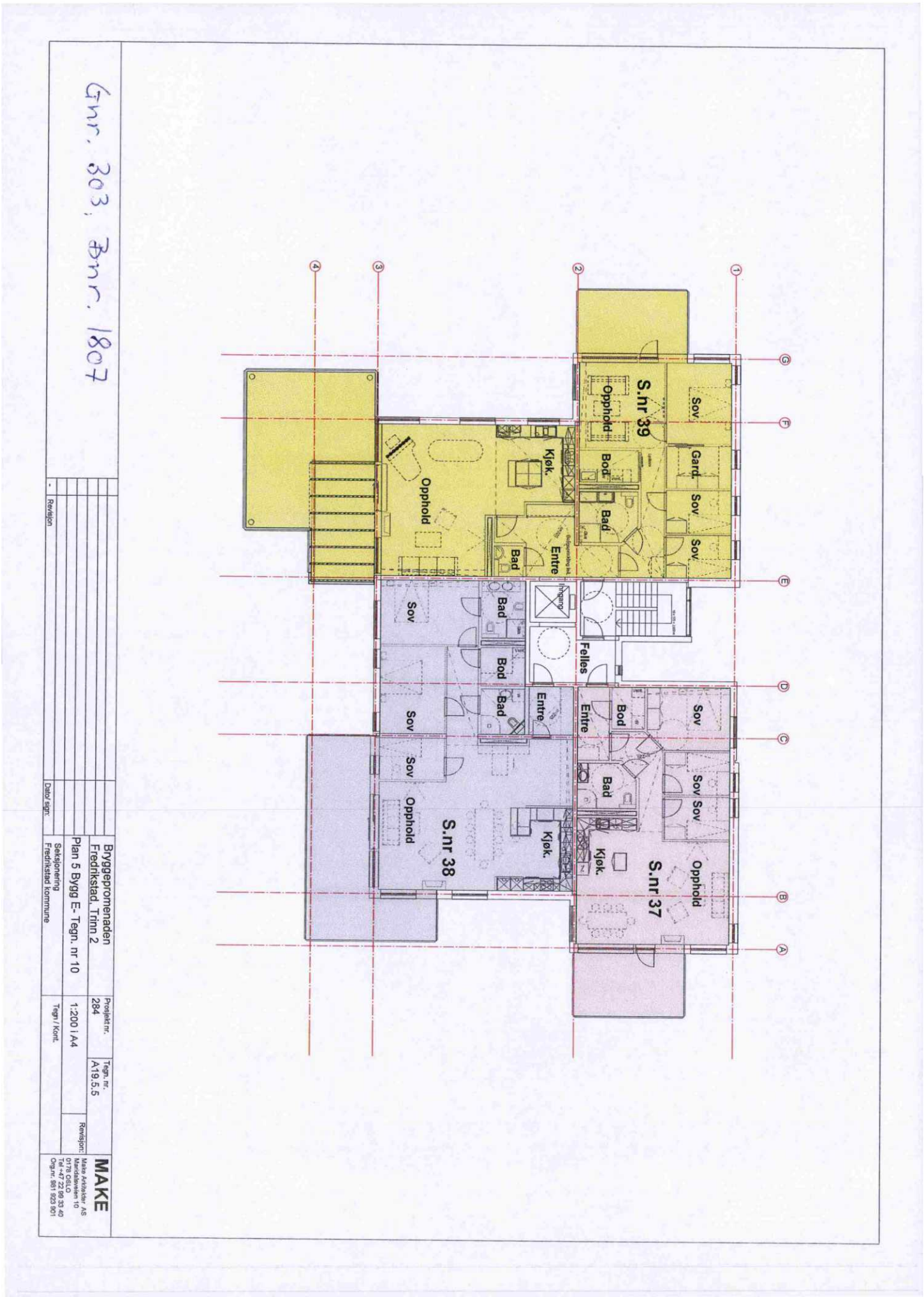

Gnr. 303, Bnr. 1807
S.nr 19
Opphold
Bod
Kjøk.
Sov
Gard.
Sov
Sov
Bad
Entre
Opphold
Bad
Entre
Sov
Bad
Bod
Bad
Sov
Entre
Felles
Entre
Bod
Sov
Sov Sov
Bad
Kjøk.
Opphold
S.nr 17
Opphold
Kjøk.
S.nr 18
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 5 Bygg D- Tegn. nr 5
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr. 284
Tegn. nr. A19.4.5
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon
Dato/ sign.
Revisjon
-
MAKE
Maks Arkitekter AS
Markabeveien 10
0178 OSLO
Tlf +47 22 89 39 40
Org.nr. 991 923 901

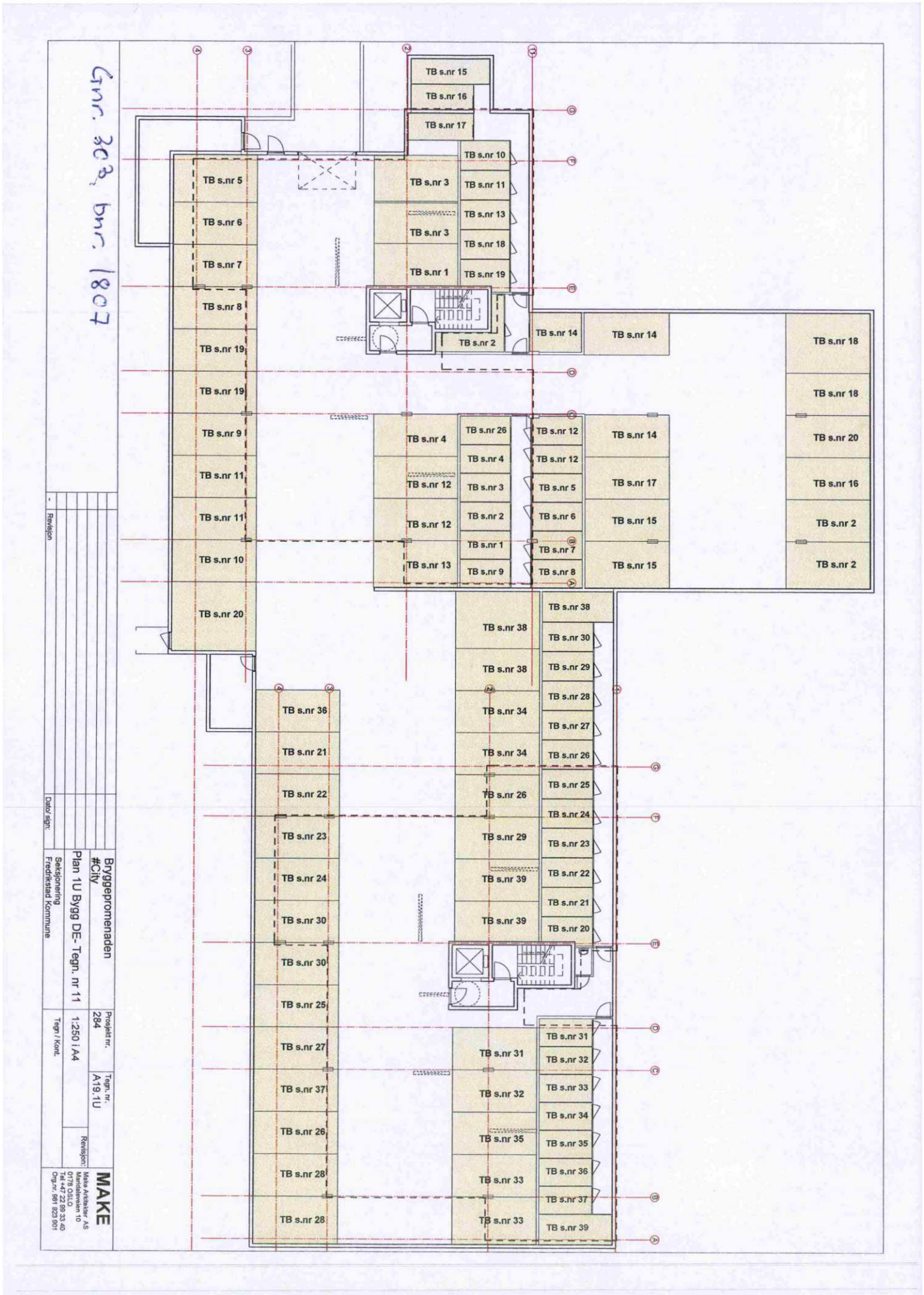

Gnr. 303; Bnr. 1807
S.nr 24
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Entre
S.nr 23
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
S.nr 22
Opphold
Sov
Bod
Bad
Entre
S.nr 21
Opphold
Sov
Bad
Bod
Kjøk.
S.nr 20
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Felles
Revisjon
Dato/ sign.
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 1 Bygg E- Tegn. nr 6
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.: 284
Tegn. nr.: A19.5.1
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Munkedamsveien 10
0170 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 891 823 901


Gnr. 38 : Bnr. 1807
S.nr 28
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Entre
S.nr 27
Opphold
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
S.nr 26
Opphold
Kjøk.
Sov
Bad
Bod
Entre
Felles
S.nr 25
Opphold
Kjøk.
Sov
Bad
Bod
Entre
Revisjon
Dato/ sign:
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 2 Bygg E- Tegn. nr 7
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.5.2
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901


Gnr. 203, Bnr. 1807
S.nr 32
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 31
Opphold
Sov
Sov
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Bad
Sov
Bod
Sov
Felles
Entre
Entre
Bod
Sov
Bad
Sov Sov
Kjøk.
S.nr 30
Opphold
Kjøk.
S.nr 29
Opphold
Revisjon
-
Dato/ sign.
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 3 Bygg E- Tegn. nr 8
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.5.3
1:200 i A4
Tegn./ Kont.
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr. 981 923 901


Gnr. 303, Bnr. 1807
S.nr 36
Opphold
Kjøk.
Bod
Bad
Sov
Sov
Entre
S.nr 35
Opphold
Sov
Sov
Kjøk.
Bod
Bad
Entre
Bad
Sov Sov
Sov
Bod
Bad
Entre
Felles
Entre
Bod
Bad
Sov
Sov Sov
Kjøk.
S.nr 33
Opphold
S.nr 34
Opphold
Kjøk.
Revisjon
-
Dato/ sign:
Bryggepromenaden
Fredrikstad, Trinn 2
Plan 4 Bygg E- Tegn. nr 9
Seksjonering
Fredrikstad kommune
Prosjekt nr.
284
Tegn. nr.
A19.5.4
1:200 i A4
Revisjon:
Tegn / Kont.
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel +47 22 99 33 40
Org.nr: 981 923 901


Gnr. 303, Bnr. 1807
S.nr 39
Opphold
Bod
Kjøk.
Sov
Gard.
Sov
Sov
Bad
Opphold
Bad
Entre
Inngang
Sov
Bad
Bod
Bad
Felles
Entre
Sov
Sov
Opphold
S.nr 38
Kjøk.
Entre
Bod
Sov
Bad
Sov Sov
Kjøk.
S.nr 37
Opphold
Revisjon
Dato/ sign:
Bryggepromenaden Fredrikstad, Trinn 2
Plan 5 Bygg E- Tegn. nr 10
Seksjonering Fredrikstad kommune
Prosjekt nr. 284
1:200 i A4
Tegn / Kont.
Tegn. nr. A19.5.5
Revisjon:
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO
Tel: +47 22 99 33 40
Org.nr: 981 923 901


Gnr. 303, bnr. 1807
TB s.nr 15
TB s.nr 16
TB s.nr 17
TB s.nr 10
TB s.nr 11
TB s.nr 13
TB s.nr 18
TB s.nr 19
TB s.nr 5
TB s.nr 6
TB s.nr 7
TB s.nr 8
TB s.nr 19
TB s.nr 19
TB s.nr 9
TB s.nr 11
TB s.nr 11
TB s.nr 10
TB s.nr 20
TB s.nr 3
TB s.nr 3
TB s.nr 1
TB s.nr 2
TB s.nr 14
TB s.nr 14
TB s.nr 18
TB s.nr 18
TB s.nr 20
TB s.nr 16
TB s.nr 2
TB s.nr 2
TB s.nr 4
TB s.nr 12
TB s.nr 12
TB s.nr 13
TB s.nr 26
TB s.nr 4
TB s.nr 3
TB s.nr 2
TB s.nr 1
TB s.nr 9
TB s.nr 12
TB s.nr 12
TB s.nr 5
TB s.nr 6
TB s.nr 7
TB s.nr 8
TB s.nr 14
TB s.nr 17
TB s.nr 15
TB s.nr 15
TB s.nr 38
TB s.nr 38
TB s.nr 38
TB s.nr 34
TB s.nr 34
TB s.nr 26
TB s.nr 29
TB s.nr 39
TB s.nr 39
TB s.nr 30
TB s.nr 29
TB s.nr 28
TB s.nr 27
TB s.nr 26
TB s.nr 25
TB s.nr 24
TB s.nr 23
TB s.nr 22
TB s.nr 21
TB s.nr 20
TB s.nr 36
TB s.nr 21
TB s.nr 22
TB s.nr 23
TB s.nr 24
TB s.nr 30
TB s.nr 30
TB s.nr 25
TB s.nr 27
TB s.nr 37
TB s.nr 26
TB s.nr 28
TB s.nr 28
TB s.nr 31
TB s.nr 32
TB s.nr 33
TB s.nr 34
TB s.nr 35
TB s.nr 36
TB s.nr 37
TB s.nr 39
TB s.nr 31
TB s.nr 32
TB s.nr 33
TB s.nr 35
TB s.nr 33
Bryggepromenaden
#City
Plan 1U Bygg DE- Tegn. nr 11
1:250 i A4
Prosjekt nr.: 284
Tegn. nr.: A19.1U
Revisjon:
Tegn./ Kont.
Dato/ sign:
Revisjon
Seksjonering
Fredrikstad Kommune
MAKE
Make Arkitektur AS
Mariboesveien 10
0178 OSLO
Tlf: +47 22 99 33 40
Org.nr.: 981 823 901

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Per Olav Borgås
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260068 . Vår ref.: 3683-1-30 Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12
Organisasjonsnr:	998523184
Seksjonseier:	Østman, Bengt
Medeier:	Berglind, Betty Kristina
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	303
Bnr.	1807

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85859914.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje i kjeller, en plass pr enhet. Bod følger leilighten. Ved montering av varmepumpe: Den enkelte sameier står fritt til å montere varmepumpe i sin leilighet under forutsetning av at følgende retningslinjer oppfylles: Den utvendige enheten skal monteres på egen veranda. Høyden på den utvendige enheten skal ikke overstige høyden på rekkverket. Lydnivået fra den utvendige enheten skal ikke på noe tidspunkt overstiger 50 desibel. Den utvendige enheten skal bygges inn i en estetisk ramme. Ved montering må det sikres at det ikke blir vannsøl fra enheten, og at monteringen ellers blir til minst mulig sjenanse for naboene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 653,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gassanlegg	562,00	
Fjernvarme	1 661,00	
Garasje	126,00	
Felleskostnader	6 720,37	
Digital-TV/Bredbånd	584,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	586,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 306,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.andre.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 89 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jørn Claudius, e-post: spinnerikroken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-303/1807/0/30

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	22.02.2012	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BETTY KRISTINA BERGLIND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
FRITZ BENGT OVE ÖSTMAN		H - Hjemmelshaver	10 - Aktiv		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	20.02.2012	20.02.2012	Jnr 6/12	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300212688	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300212688: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 829.0
Antall boenheter	20	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 829.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.12.2010	05.04.2011
IG - Igangsettingstillatelse	07.12.2010	05.04.2011
FA - Ferdigattest	13.11.2012	10.02.2016

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0302	124.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	4	370.0	0.0	370.0	0.0
H04	4	370.0	0.0	370.0	0.0
H05	3	352.0	0.0	352.0	0.0
H01	5	367.0	0.0	367.0	0.0
H02	4	370.0	0.0	370.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Spinnerikroken	12		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Organisasjonsnummer: 998523184
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 17:00, Østsiden idrettslag, Klubbhuset, Lundheimveien 6, 1636 Gamle Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Claudius er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Signering av protokoll: Tore Knut Olsen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vurdering av behov for kameraovervåking av sameiets inngangspartier

Forslagsstiller: Styret

Vi har tidligere hatt innbrudd i garasje og bod, og betydelige verdier har blitt stjålet. Siste hendelse skjedde i nyttårshelgen. Da ble det plassert tyvegods utenfor garasjeporten fra et biltyveri på Torp. Etter denne hendelsen har en beboer foreslått å vurdere kameraovervåking av porten.

Andre hendelser:

Når noen slipper inn besøkende uten å følge dem til og fra inngangsdøren vil disse ha full tilgang til alle fellesområder. Det kan gjelde fiskebilen eller andre selgere og leverandører.

Garasjeporten kan bli stående lenge i åpen stilling. Det skjer når biler passerer porten før den er helt oppe, og når syklister eller gående passerer porten.

Slike hendelser er bakgrunn for å vurdere kameraovervåking av sameiets inngangspartier.

Formål med kameraovervåking

Formålet er å beskytte beboernes sikkerhet ved å forebygge og oppklare innbrudd i boder og garasjeområdet. Det skal også bidra til å avsløre hvem som står bak tyverier eller andre kriminelle handlinger.

Vurdering av andre alternativer

Styret har tidligere informert og påminnet beboerne om gjeldende praksis ved passering av garasjeport og når vi mottar besøk. Det har hjulpet noe, men det er menneskelig å glemme seg bort. Det er også menneskelig å stole på at folk vi slipper inn har gode hensikter.

Styret har også vurdert om det finnes andre mindre inngripende tiltak, men har ikke funnet andre tiltak som tjener formålet.

Nødvendighet

Dersom sameiet ønsker at beboernes sikkerhet og trygghet skal økes mener styret at kameraovervåking er det eneste hensiktsmessige tiltaket som kan oppfylle ønsket uten å begrense beboernes frihet.

Personvern

Styret er opptatt av at kameraovervåking må følge Personvernforordningen (GDPR), Personopplysningsloven og praksis fra Datatilsynet og Personvernnemda. Styret vil derfor velge et system hvor ingen i sameiet får tilgang til lagrede data, med mindre det har foregått et innbrudd eller annen kriminell handling.

Kostnader

Styret har innhentet tre tilbud på kameraovervåking, men det er kun et tilbud som tilfredsstiller vårt krav til personvern. Kostnaden for hver beboer utgjør ca 80-100 kr pr leilighet pr måned inkludert montering av 4-5 kameraer samt drift og vedlikehold av utstyret.

Styrets innstilling
Årsmøtet avgjør ved valg om det skal innføres kameraovervåking av sameiets inngangspartier. Sameiets interesse i overvåking bør veie tyngre enn individets rett til ikke å bli overvåket. For å styrke legitimiteten i vedtaket mener styret at det bør være minst 2/3 flertall for vedtak om kameraovervåking.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. 7 stemmer for forslaget**
14 stemmer mot forslaget

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rino Bunes

Følgende stilte til valg:
Rino Bunes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Irene Berg
Anne-Kari Karlstad

Følgende stilte til valg:
Hilde Irene Berg
Anne-Kari Karlstad

Møteleder og protokollfører: Jørn Claudius/s/

Protokollvitne: Tore Knut Olsen/s/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Spinnerikroken 10 og 12
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på ekstra ordinært sameiermøte 17.04.2012 Endret på ordinært årsmøte 27.03.2019 og endret på ordinært årsmøte 31.03.21

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Spinnerikroken 10 og 12. Sameiet består av 39 boligseksjoner av eiendommen gnr. 303, bnr. 1807 i Fredrikstad kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27.02.2012

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som f.eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles lik andel pr garasjeplass.

(3) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
Stipulert forbruk av gass blir akontofakturert it i fra forventet forbruk, og etterskuddsvis avregnet i forhold til avlest målerstand.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers 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.

6-2Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer tjenestegjør i to år med mindre årsmøtet vedtar kortere tjenestetid. Styret kan gi råd. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Egenandeler forsikring
I tilfeller der skader på beboernes egne installasjoner (screen, innglassing, varmepumper, innvendige lekkasjer fra kjøleskap, etc) dekkes av sameiets forsikring så må beboer selv betale egenandelen i henhold til avtalen med forsikringsselskap.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3683
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 17:00, Mineberget 4 1632 Gamle Fredrikstad i underetasjen i Mineberget Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Claudius er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro Svennar Westlie er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3683 Styrets arbeid 2025.pdf
2. Revisjonsberetning for Sameiet Spinnerikroken 10 12 - 2025.pdf
3. 3683 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Claudius

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Thorsø Mohr

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Kari Karlstad
- Gro Westlie

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Irene Berg
- Lise Bøckmann Olsen
- Per Kristian Olsen

Styrets arbeid i 2025-2026

Styret ble konstituert 20. mai, og styret fikk følgende sammensetning:

- Styreleder Jørn Claudius
- Styremedlem Betty Berglind
- Styremedlem Rino Bunes
- Varamedlem Hilde Berg
- Varamedlem Anne-Kari Karlstad

Styret har totalt behandlet 80 saker fordelt på 8 møter. I tillegg har vi hatt et ekstraordinært årsmøte på grunn av valg av nytt revisorfirma. Protokoll fra styremøtene er offentliggjort på Vibbo og kan leses der. Styret velger derfor kun å kommentere de aller viktigste sakene som er gjennomført.

Test av sameiets nye brannalarmsystem

Det nye brannalarmsystemet har trådløs forbindelse mellom sameiets brannalarmsentral og hver enkelt leilighet. Det betyr at ethvert tilløp til brann i leiligheter eller fellesarealer blir varslet og registrert i alarmsentralen, samt i egne alarmklokker i alle leiligheter i den aktuelle blokka.
Installasjon av det nye brannalarmsystemet startet opp i 2024 og var ferdig i mai 2025. 11. juni gjennomførte vi en slutt-test av anlegget. Testen besto av en brann- og evakueringsøvelse. Evakueringsøvelsen var vellykket, og varslingsanlegget fungerte som ønsket i alle leiligheter.

Oppgradering av utelys

Sameiet har 14 utlys som belyser gårdsplasser og gangveier. Kabler til lampene ble skadet under utgraving av nabotomta (Spinnerikroken 4-6-8), og skaden ble utbedret av utbyggeren. De valgte billigste måte med koblingsbokser i bakken, og over tid har disse blitt fylt med fuktighet/vann som førte til kortslutninger.
Utelysene er nå utbedret og oppgradert med nye kabler trukket i rør, og med nye armaturer og lamper som lyser godt uten å virke blendende.

Bytte av sirkulasjonspumpe til gulvvarmeanlegget

Sameiet har hatt en liten sommerpumpe og en større vinterpumpe til sirkulering av gulvvarmen. Hensikten med to pumper var å spare strøm/energi i sommerhalvåret. Ved overgang til sommerpumpe ble det oppdaget at den var ødelagt og ikke lot seg reparere. Det ble da montert

en ny pumpe som justerer seg etter sommer- og vinterdrift. Den gamle vinterpumpa er intakt og fungerer nå som en reservepumpe. Ved bytte av pumpe måtte vi også oppgradere det elektriske anlegget mellom teknisk rom og tavlerom.

Årskontroll av brannvern
Årskontrollen avslørte ingen avvik som må utbedres. Norsk brannvern er meget tilfreds med oppgraderingen som er utført, men de anbefaler at vi monterer egne pulverapparater i hver oppgang. Fire apparater er bestilt og monteres i 2. og 4 etasje i hver oppgang.

Drift og vedlikehold av vannspeilet
I styrets årsrapport i 2025 opplyste vi om at avgifter til vann og avløp til vannspeilet kostet ca 130.000 kr i 2023. Nærmere gjennomgang av fakturaer og vannmålere avslører at grunnlaget for beregningen var feil.

Feilen var at vi ikke tok hensyn til at avgiften til vann og avløp består av en fastdel og en forbruksdel, og at fastdelen ikke påvirkes av forbruk til vannspeilet.

I 2025 kostet fastdelen ca 130.000 kr. Forbruksdelen kostet ca 160.000 kr og ca 25 % av forbruket går til vannspeilet og vanning av plen og planter.

I budsjettet for 2026 har vi budsjettert med 8 % økning i de kommunale avgiftene. I tillegg har vi lagt inn ca 45.000 kr til reparasjon av lekkasje på vannrør, utslitt sirkulasjonspumpe og ukentlig rensing og tilsyn av vannspeilet.

HMS-arbeidet
Oppgradering av brannalarm og ventilasjon anses som en del av HMS-arbeidet.

Årlig kontroll av fellesarealer ble utført 11. september.

1. mars ble alle beboere gjort kjent med eget HMS-ansvar gjennom brev med påminnelse på Vibbo.

Kontroll av takluker er lagt inn som ny rutine i årskontrollen.

Til årsmøtet i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Spinnerikroken 10 & 12 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 26. februar 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
ORG.NR. 998523184, KLIENTNR. 3683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 463	2 741 556	2 879 000	3 491 496
Andre inntekter		0	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 038 463**	**2 756 556**	**2 879 000**	**3 491 496**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 649	-13 649	-12 000	-15 500
Styrehonorar	4	-96 800	-96 800	-97 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 230	-96 605	-104 000	-106 000
Konsulenthonorar		-17 993	-11 584	-5 000	-14 050
Drift og vedlikehold	6	-960 893	-977 384	-665 500	-1 212 000
Forsikringer		-154 069	-121 594	-145 000	-173 000
Kommunale avgifter		-436 141	-401 614	-460 000	-471 000
Energi/fyring	7	-733 713	-703 424	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 049	-222 038	-232 000	-243 000
Andre driftskostnader	8	-283 093	-257 831	-272 700	-290 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 039 006**	**-2 910 398**	**-2 841 200**	**-3 484 250**
DRIFTSRESULTAT		**-543**	**-153 842**	**37 800**	**7 246**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 311	17 507	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 311**	**17 507**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**16 768**	**-136 334**	**37 800**	**7 246**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-136 334		
Til opptjent egenkapital:		16 768	0		

SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
ORG.NR. 998523184, KLIENTNR. 3683

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 149	9 110
Forskuddsbetalte kostnader		99 632	60 101
Driftskonto OBOS-banken		633 811	598 654
Sparekonto OBOS-banken		717	609
Sparekonto OBOS-banken II		0	10 612
SUM OMLØPSMIDLER		**735 309**	**679 086**
SUM EIENDELER		**735 309**	**679 086**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		629 224	612 456
SUM EGENKAPITAL		**629 224**	**612 456**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 675	3 222
Leverandørgjeld		87 880	63 408
Annen kortsiktig gjeld	10	1 530	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 085**	**66 630**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**735 309**	**679 086**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2026
Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12

Jørn Claudius/s/ Rino Agerup Bunes/s/ Betty Berglind/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Gassanlegg	199 092
Fjernvarme	588 372
Felleskostnader	1 935 003
Garasje	42 684
Digital-TV/Bredbånd	273 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 038 463**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 649
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 649**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-96 800
SUM STYREHONORAR	**-96 800**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 764

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 819
Drift/vedlikehold VVS	-132 477
Drift/vedlikehold elektro	-401 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 097
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 115
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 324
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 820
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-960 893**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 669
Fjernvarme	-474 243
Andre fyringskostnader	-184 802
SUM ENERGI / FYRING	**-733 713**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 259
Vaktmestertjenester	-238 669
Renhold ved firmaer	-13 350
Andre driftskostnader	-2 183
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 764
Andre kontorkostnader	-4 054
Bank- og kortgebyr	-3 037
Øreavrunding	27
Velferdskostnader	-2 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-283 093**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 010
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	722
Andre renteinntekter	1 044
SUM FINANSINNTEKTER	**17 311**

NOTE 10
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuelle utbetalinger	-1 530
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 530**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26
Selskapsnummer: 3683 **Selskapsnavn:** SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Organisasjonsnummer: 998523184
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 20. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Claudius er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Betty Berglind og Rino Bunes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Jørn Claudius/s/

Protokollvitner: Betty Berglind/s/ og Rino Bunes/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3683
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. november kl. 09:00 og lukker 20. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3683

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Claudius er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Betty Berglind og Rino Bunes er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.11.25
Selskapsnummer: 3683 **Selskapsnavn:** SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jørn Claudius er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Betty Berglind og Rino Bunes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Per Olav Borgås
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260068 . Vår ref.: 3683-1-30 Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12
Organisasjonsnr:	998523184
Seksjonseier:	Østman, Bengt
Medeier:	Berglind, Betty Kristina
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	303
Bnr.	1807

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85859914.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje i kjeller, en plass pr enhet. Bod følger leilighten. Ved montering av varmepumpe: Den enkelte sameier står fritt til å montere varmepumpe i sin leilighet under forutsetning av at følgende retningslinjer oppfylles: Den utvendige enheten skal monteres på egen veranda. Høyden på den utvendige enheten skal ikke overstige høyden på rekkverket. Lydnivået fra den utvendige enheten skal ikke på noe tidspunkt overstiger 50 desibel. Den utvendige enheten skal bygges inn i en estetisk ramme. Ved montering må det sikres at det ikke blir vannsøl fra enheten, og at monteringen ellers blir til minst mulig sjenanse for naboene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 653,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gassanlegg	562,00	
Fjernvarme	1 661,00	
Garasje	126,00	
Felleskostnader	6 720,37	
Digital-TV/Bredbånd	584,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	586,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	21 306,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.andre.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 89 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jørn Claudius, e-post: spinnerikroken@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Organisasjonsnummer: 998523184
Møtet ble avholdt 20. mars kl. 17:00, Østsiden idrettslag, Klubbhuset, Lundheimveien 6, 1636 Gamle Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Claudius er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Signering av protokoll: Tore Knut Olsen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vurdering av behov for kameraovervåking av sameiets inngangspartier

Forslagsstiller: Styret

Vi har tidligere hatt innbrudd i garasje og bod, og betydelige verdier har blitt stjålet. Siste hendelse skjedde i nyttårshelgen. Da ble det plassert tyvegods utenfor garasjeporten fra et biltyveri på Torp. Etter denne hendelsen har en beboer foreslått å vurdere kameraovervåking av porten.

Andre hendelser:

Når noen slipper inn besøkende uten å følge dem til og fra inngangsdøren vil disse ha full tilgang til alle fellesområder. Det kan gjelde fiskebilen eller andre selgere og leverandører.

Garasjeporten kan bli stående lenge i åpen stilling. Det skjer når biler passerer porten før den er helt oppe, og når syklister eller gående passerer porten.

Slike hendelser er bakgrunn for å vurdere kameraovervåking av sameiets inngangspartier.

Formål med kameraovervåking

Formålet er å beskytte beboernes sikkerhet ved å forebygge og oppklare innbrudd i boder og garasjeområdet. Det skal også bidra til å avsløre hvem som står bak tyverier eller andre kriminelle handlinger.

Vurdering av andre alternativer

Styret har tidligere informert og påminnet beboerne om gjeldende praksis ved passering av garasjeport og når vi mottar besøk. Det har hjulpet noe, men det er menneskelig å glemme seg bort. Det er også menneskelig å stole på at folk vi slipper inn har gode hensikter.

Styret har også vurdert om det finnes andre mindre inngripende tiltak, men har ikke funnet andre tiltak som tjener formålet.

Nødvendighet

Dersom sameiet ønsker at beboernes sikkerhet og trygghet skal økes mener styret at kameraovervåking er det eneste hensiktsmessige tiltaket som kan oppfylle ønsket uten å begrense beboernes frihet.

Personvern

Styret er opptatt av at kameraovervåking må følge Personvernforordningen (GDPR), Personopplysningsloven og praksis fra Datatilsynet og Personvernnemda. Styret vil derfor velge et system hvor ingen i sameiet får tilgang til lagrede data, med mindre det har foregått et innbrudd eller annen kriminell handling.

Kostnader

Styret har innhentet tre tilbud på kameraovervåking, men det er kun et tilbud som tilfredsstiller vårt krav til personvern. Kostnaden for hver beboer utgjør ca 80-100 kr pr leilighet pr måned inkludert montering av 4-5 kameraer samt drift og vedlikehold av utstyret.

Styrets innstilling
Årsmøtet avgjør ved valg om det skal innføres kameraovervåking av sameiets inngangspartier. Sameiets interesse i overvåking bør veie tyngre enn individets rett til ikke å bli overvåket. For å styrke legitimiteten i vedtaket mener styret at det bør være minst 2/3 flertall for vedtak om kameraovervåking.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 7 stemmer for forslaget**
> **14 stemmer mot forslaget**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rino Bunes

Følgende stilte til valg:
Rino Bunes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Irene Berg
Anne-Kari Karlstad

Følgende stilte til valg:
Hilde Irene Berg
Anne-Kari Karlstad

Møteleder og protokollfører: Jørn Claudius/s/

Protokollvitne: Tore Knut Olsen/s/

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1807/0/0

Eierrepresentant: S 3683 Sameiet Spinnerikroken 10 og 12

Regningsmottaker: S 3683 Sameiet Spinnerikroken 10 og 12

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1807	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	6254,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Spinnerikroken 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Gudevold	Valgkrets	Nabbetorp
Adresse	Spinnerikroken 12	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Gudevold	Valgkrets	Nabbetorp

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	39,00 stk	kr 1 892,00	01.04.2026	1/1	0	kr 92 235,00
151	BRANNTILSYN GASS	39,00 Kr	kr 245,00	01.04.2026	1/1	0	kr 9 555,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	39,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 110 510,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	39,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 48 483,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	3 128,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 137 017,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	3 128,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 45 145,00

kr 442 945,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
42455976	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	1989	28054
42455929	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	1242	16051

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 1807	**Fnr:** 0	Snr: 30
Adresse:	Spinnerikroken 12		
Areal:	ca. 6254.9 m² *	Arealet gjelder for 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	**Formål/Hensynssone:** 113 - Blokkbebyggelse 611 - Parkbelte i industriområde	**Godkjent/vedtatt:** mai 10, 2007
Reguleringsbestemmelser: 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/7970-9-141558/2012-LHEN	303/897	13.11.2012

Godkjent anmodning om ferdigattest - Spinneriet - trinn 2 - gnr 303, bnr 897,1332,1331, Sentrum Ø - Ny boliger D/E

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 1.10.2012 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse:
Gnr.303 **Bnr.897, 1331, 1332**

Arbeidets art:

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er 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:

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 brannbiltraseer 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 kabeltilførsler, 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 eiendomsgrense 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 eiendomsgrense mot gnr 303 bnr 1807 (trinn 2), og ha liggende carportbygg helt inntil samme grense.

Rett kopi bekreftes
Trond Baklid
Trond Baklid
Statsautorisert revisor

Doknr: 396023 Tinglyst: 24.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.

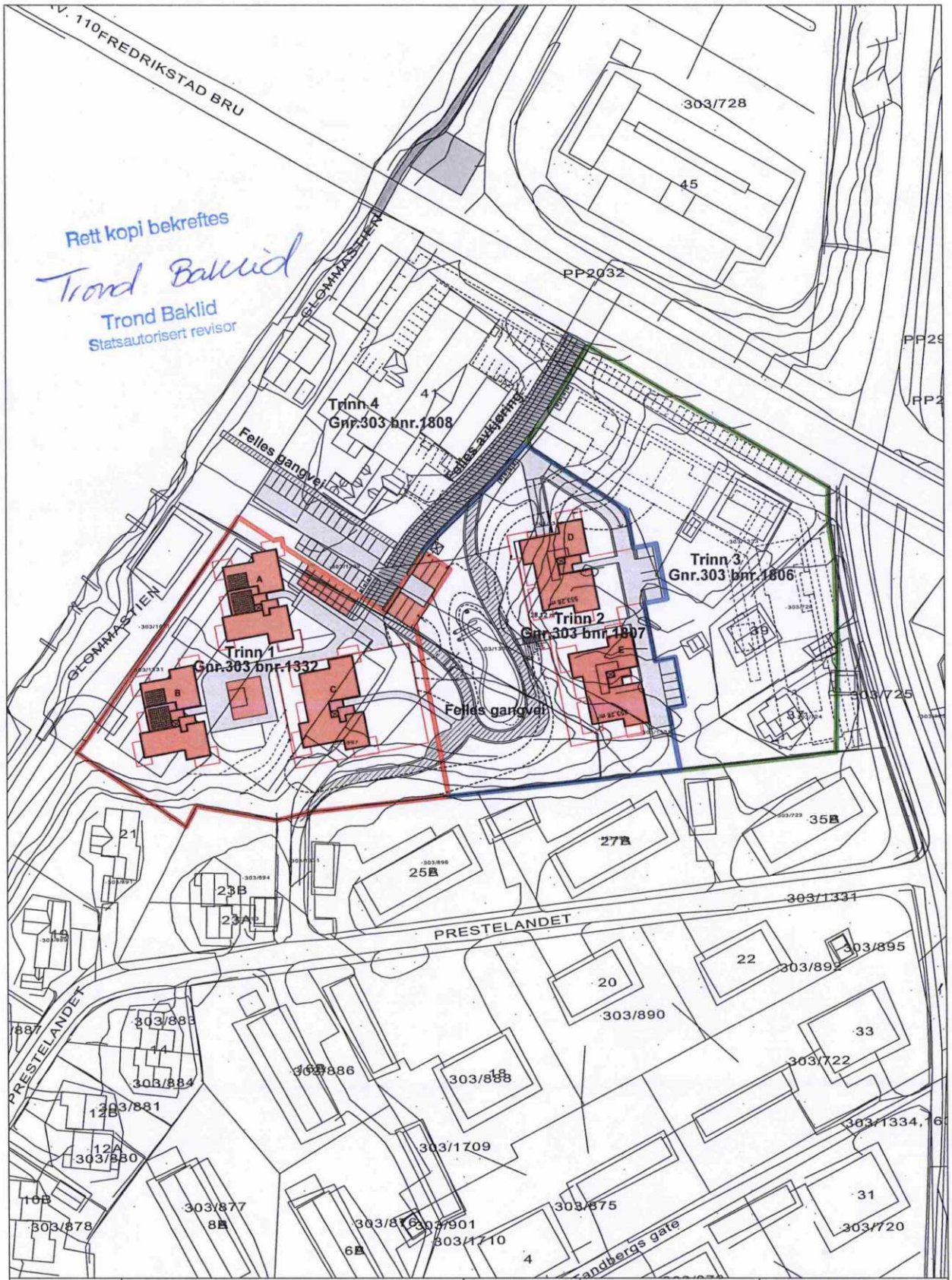
Fredrikstad den, 23/05 - 2011.

For Spinn AS – org.nr. 874 901 512

.....
Trond Sigurd Gran

Rett kopi bekreftes

Trond Baklid
Statsautorisert revisor



Rett kopi bekreftes
Trond Baklid
Trond Baklid
Statsautorisert revisor

Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A10.1.6	**MAKE**
Endelig delekart	1:1500 i A4	Revisjon:	Make Arkitekter AS Maridalsveien10 0178 Oslo Tel +47 22 99 33 40 Org.nr. 981 923 901
Søknad om rammetillatelse/ Fredrikstad kommune	Tegn / Kont. 20.05.11 KRG	Sist lagret av: Yasir	

Fredrikstad 23/5-11 Trond S. Baan

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1807/0/30

Eierrepresentant: Berglind Betty Kristina

Regningsmottaker: Berglind Betty Kristina

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1807	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	30				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300212688	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		124

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ÖSTMAN FRITZ BENGT OVE	Spinnerikroken 12	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
BERGLIND BETTY KRISTINA	SPINNERIKROKEN 12	1632 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 607 400,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 11 543,00

kr 11 543,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.3.2026

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 303 / 1807 / 0 / 30

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. mars 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 1807 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 30
Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,06.03.2026

Til informasjon!

Eiendom: 303/1807/0/30 Spinnerikroken 12

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Organisasjonsnummer: 998523184
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 20. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Claudius er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Betty Berglind og Rino Bunes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Jørn Claudius/s/

Protokollvitner: Betty Berglind/s/ og Rino Bunes/s/

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00176466	05.03.2026	108260068

Ident
2012/151740/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00176465	05.03.2026	108260068

Ident
2011/396023/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Skatteetaten

Dato
05.03.2026

NORKART AS
Hoffsveien 4
0275 OSLO

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 303 Bnr 1807 Fnr 0 Snr 30

Eiendommens adresse:

Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

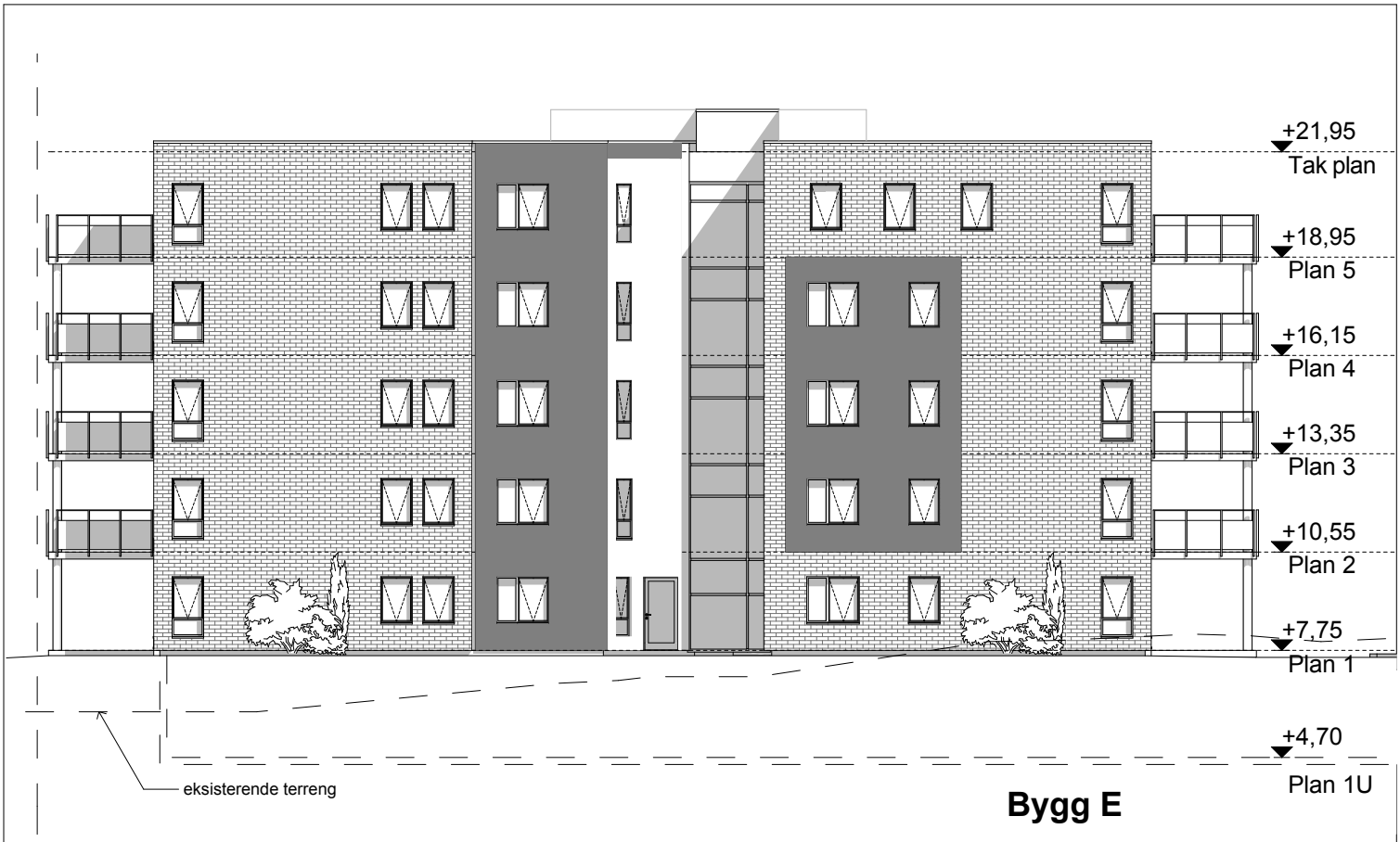
Som primærbolig:	kr 1 417 494
Som sekundærbolig:	kr 5 669 976

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



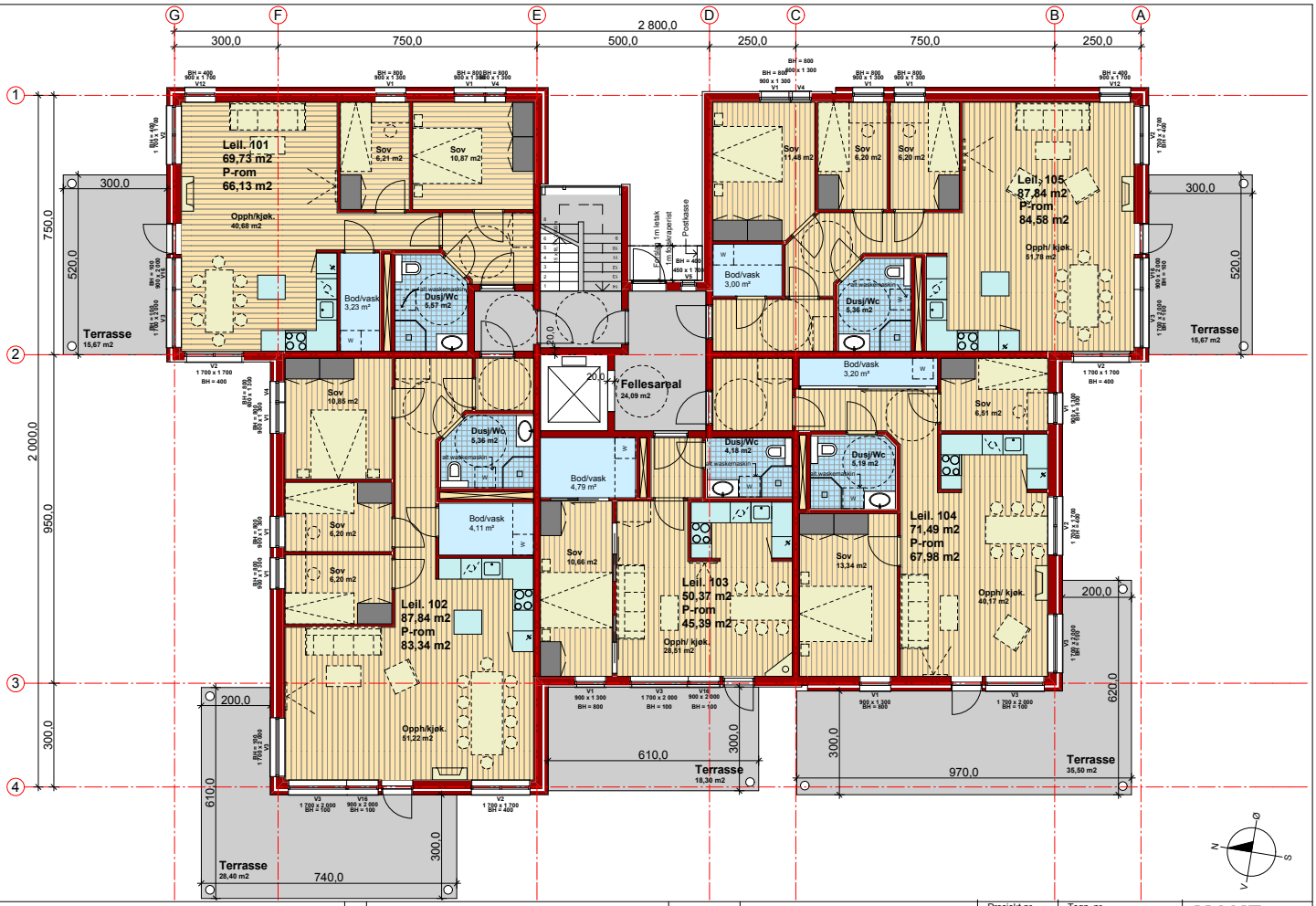
				Spinneriet, Fredrikstad Trinn 2	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A11.1.4
C	Rammesøknad	14.05.10		Plan 4, bygg DE	1:100 i A3	Revisjon: C
B	Rev. peis leil. 501/502	16.04.10		Rammesøknad Fredrikstad Kommune	Tegn / Kont. 08.03.10 KRG/AJD	
A	Modellbygging, salg,nabovarsel	16.04.10				
-	Revisjon	Dato/ sign:				

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



Bygg E

			Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12 .2.1	**MAKE** ARKITEKTER AS
			Hus E fasade øst	1:100 i A3	Revisjon: A	MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.		
-	Revisjon	Dato/ sign:				



C	Rammesøknad	14.05.10
B	Rev. peis leil. 501/502	16.04.10
A	Modellbygging, salg,nabovarsel	16.04.10
-	Revisjon	Dato/ sign:

Spinneriet, Fredrikstad Trinn 2

Plan 1, bygg DE

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

Prosjekt nr. 284

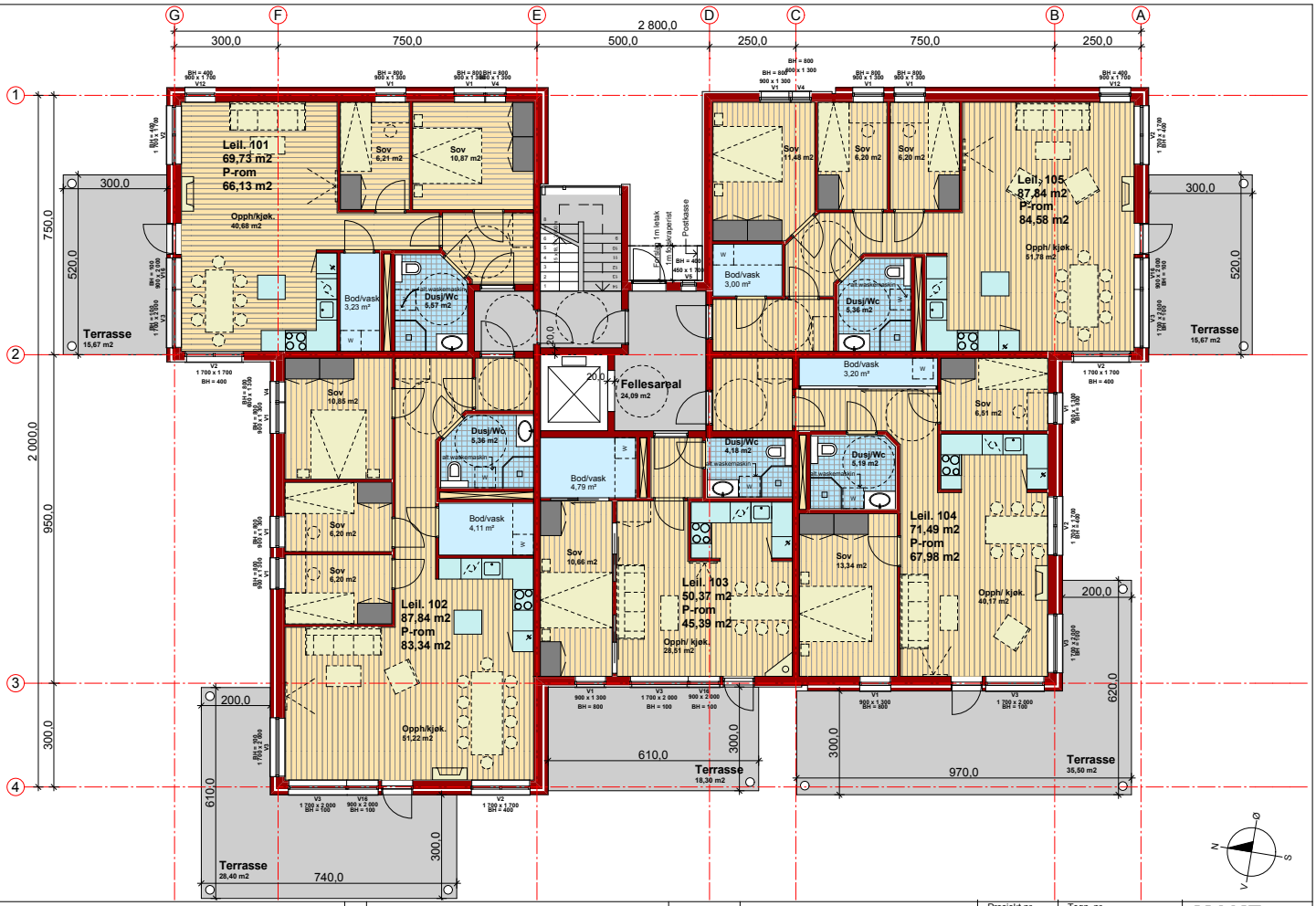
Tegn. nr. A11.1.1

Revisjon: C

1:100 i A3

Tegn / Kont.
08.03.10 KRG/AJD

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



C	Rammesøknad	14.05.10
B	Rev. peis leil. 501/502	16.04.10
A	Modellbygging, salg,nabovarsel	16.04.10
-	Revisjon	Dato/ sign:

Spinneriet, Fredrikstad Trinn 2

Plan 1, bygg DE

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

Prosjekt nr. 284

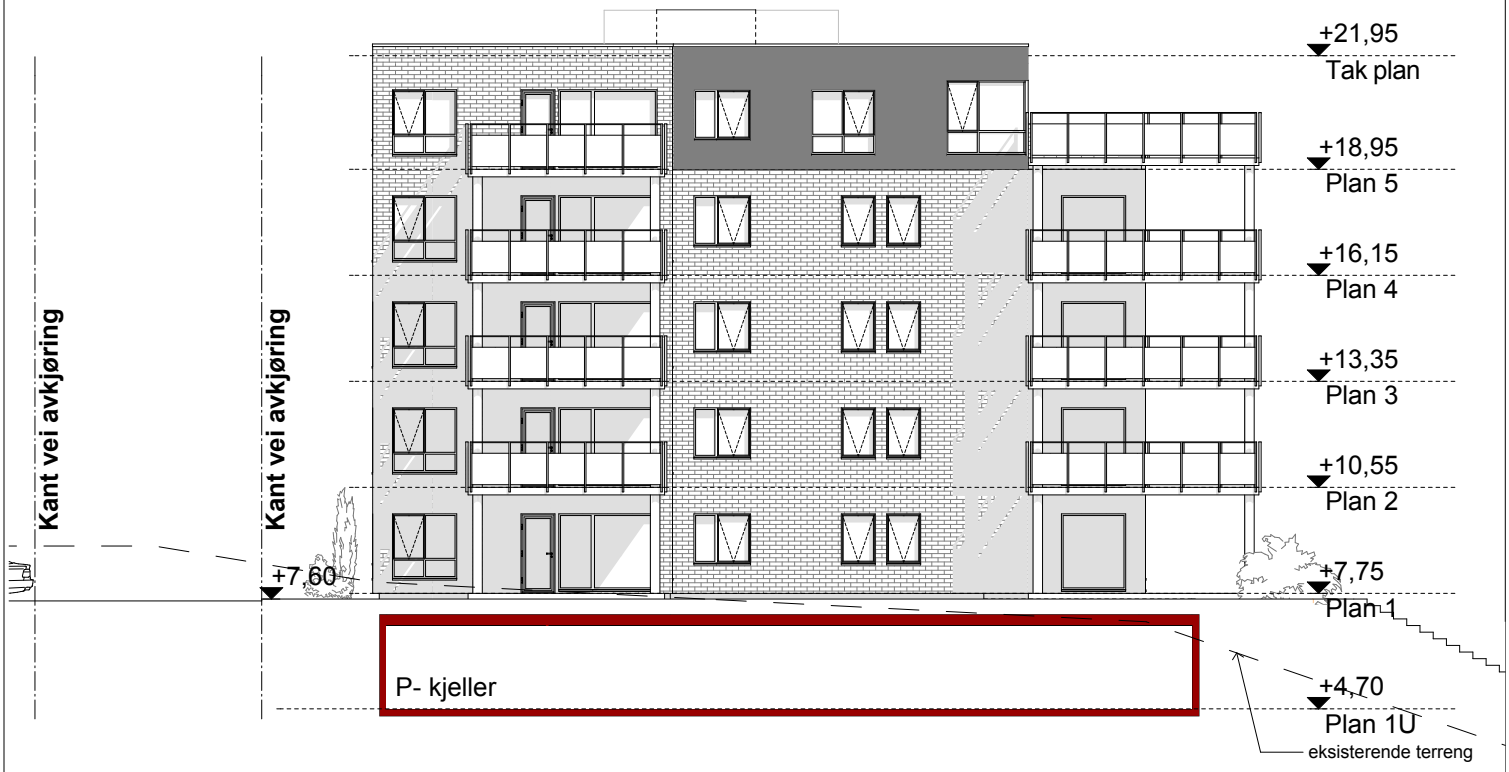
Tegn. nr. A11.1.1

Revisjon: C

1:100 i A3

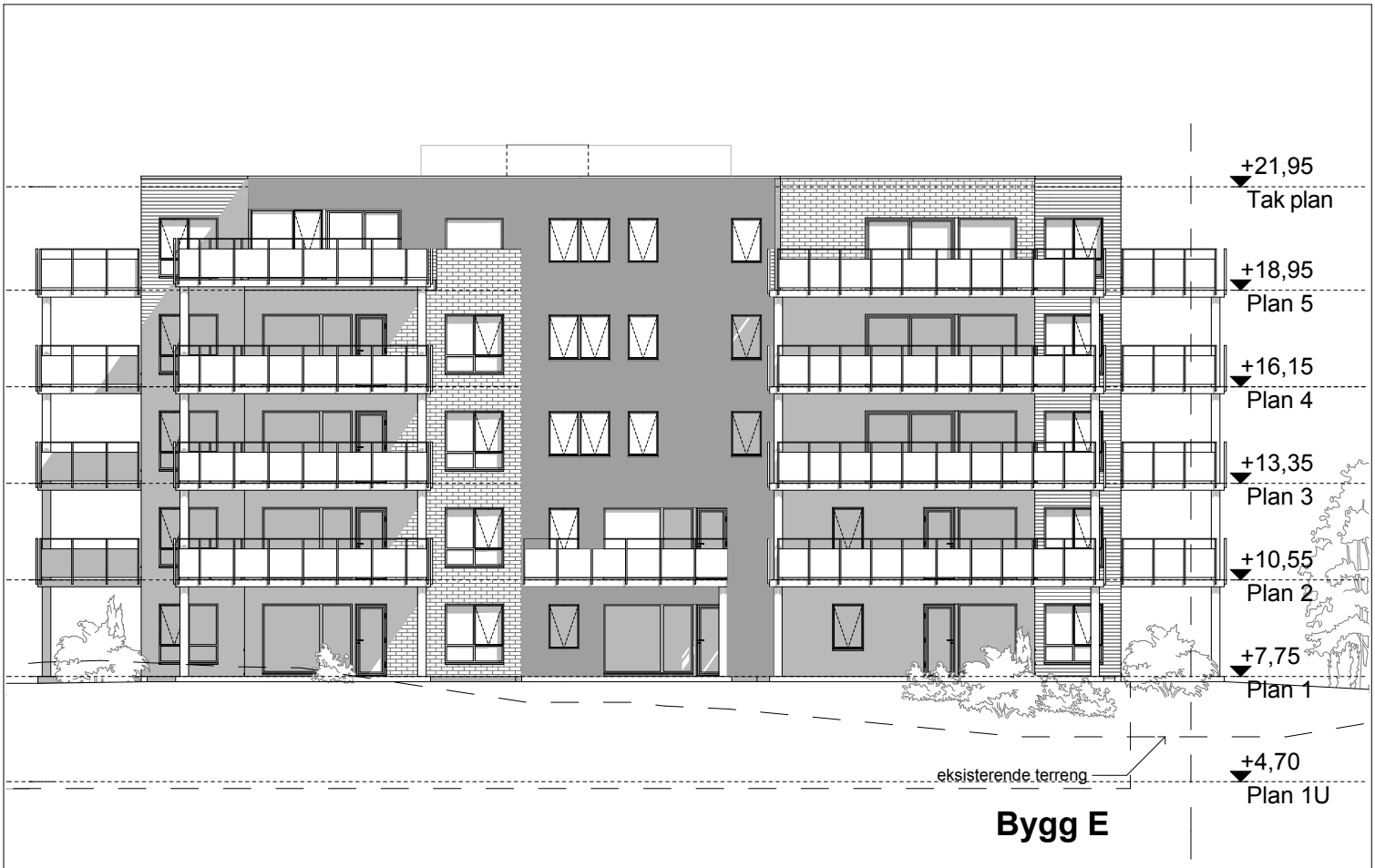
Tegn / Kont.
08.03.10 KRG/AJD

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



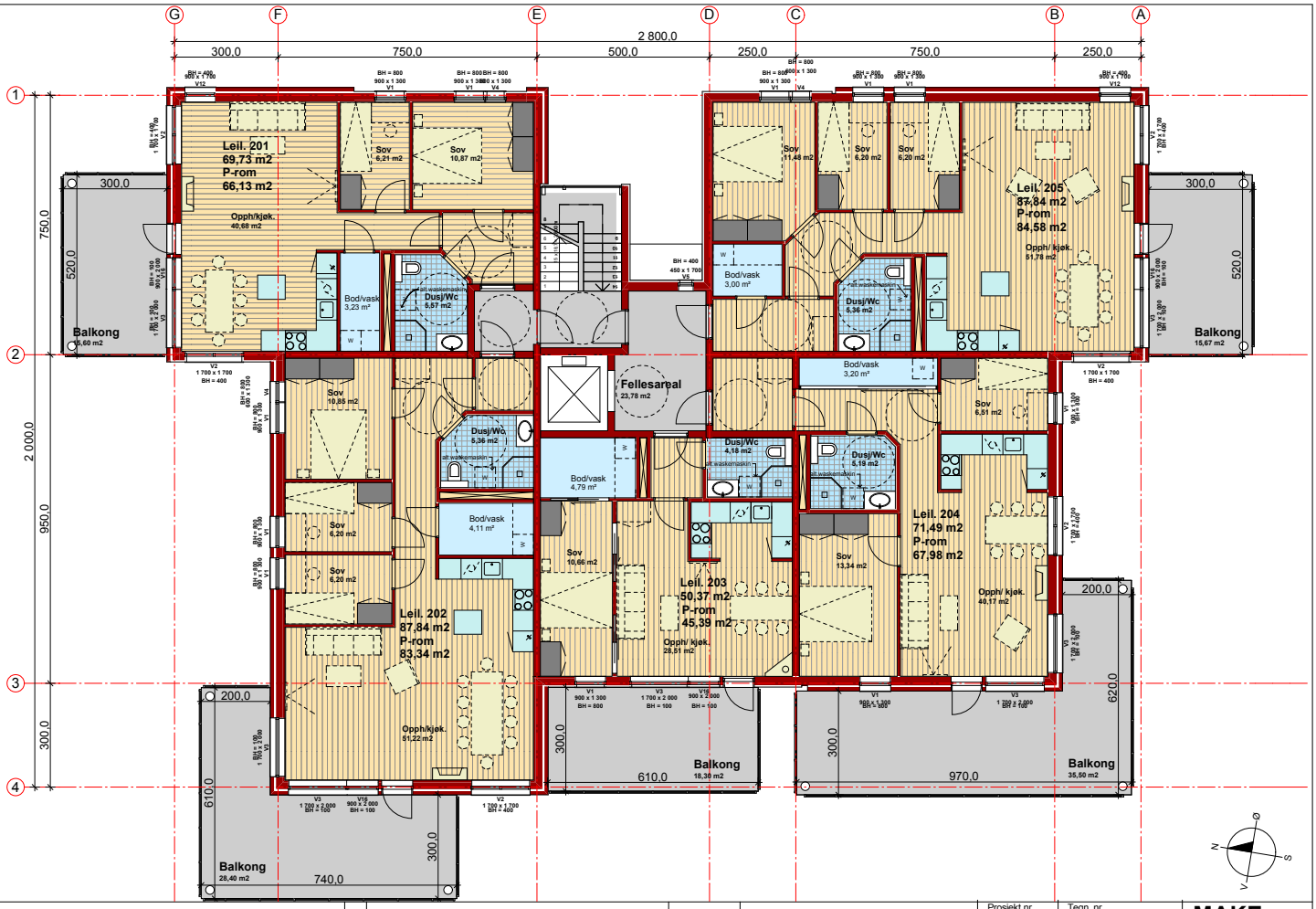
Bygg E

			Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12 .2.3	MAKE ARKITEKTER AS
			Hus E fasade nord	1:100 i A3	Revisjon: A	MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.		
-	Revisjon	Dato/ sign:				



Bygg E

			Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12 .2.2	MAKE ARKITEKTER AS
			HusE fasade vest	1:100 i A3	Revisjon: A	MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.		
-	Revisjon	Dato/ sign:				



C	Rammesøknad	14.05.10
B	Rev. peis leil. 501/502	16.04.10
A	Modellbygging, salg,nabovarsel	16.04.10
-	Revisjon	Dato/ sign:

Spinneriet, Fredrikstad Trinn 2

Plan 2, bygg DE

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

Prosjekt nr. 284

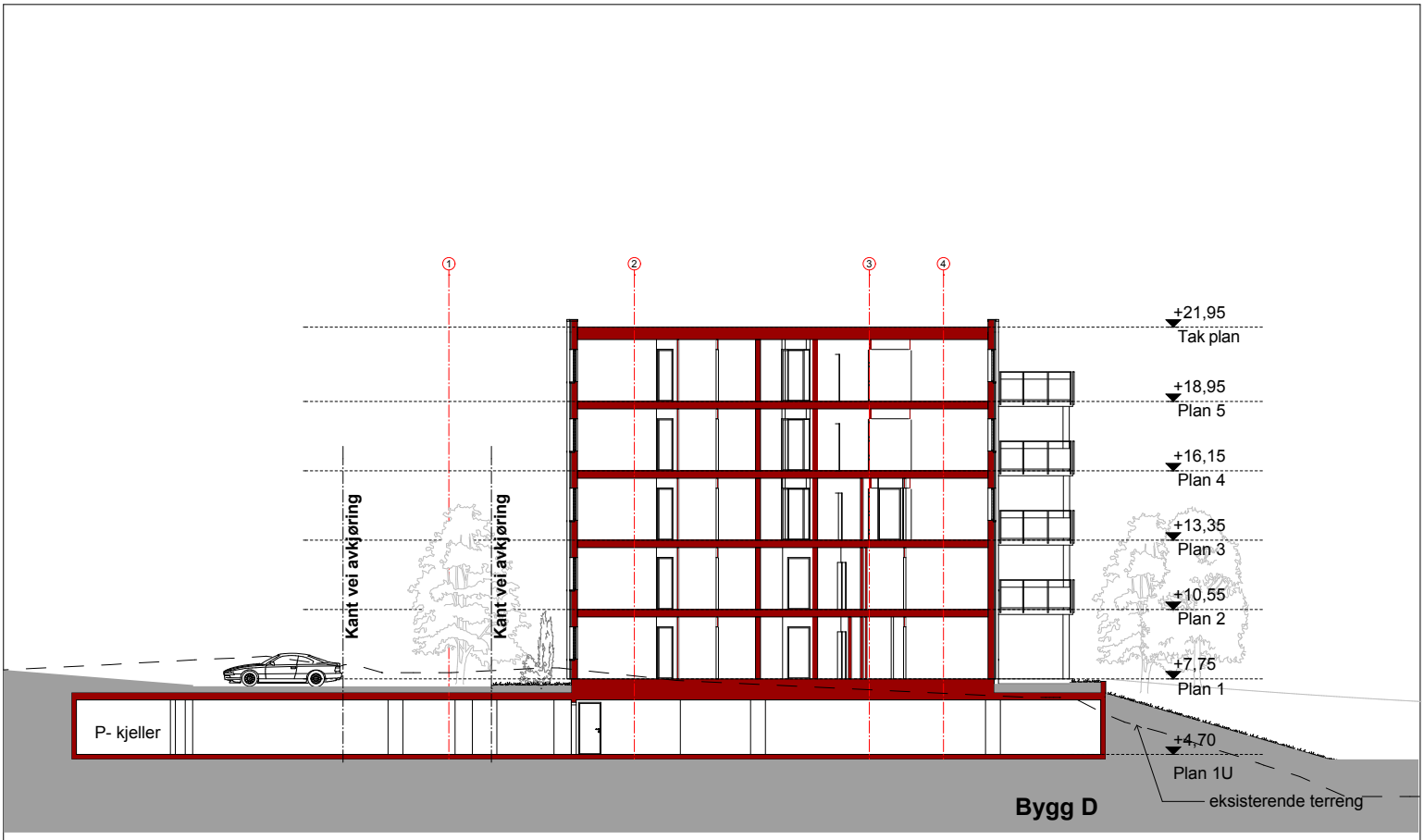
Tegn. nr. A11.1.2

1:100 i A3

Revisjon: C

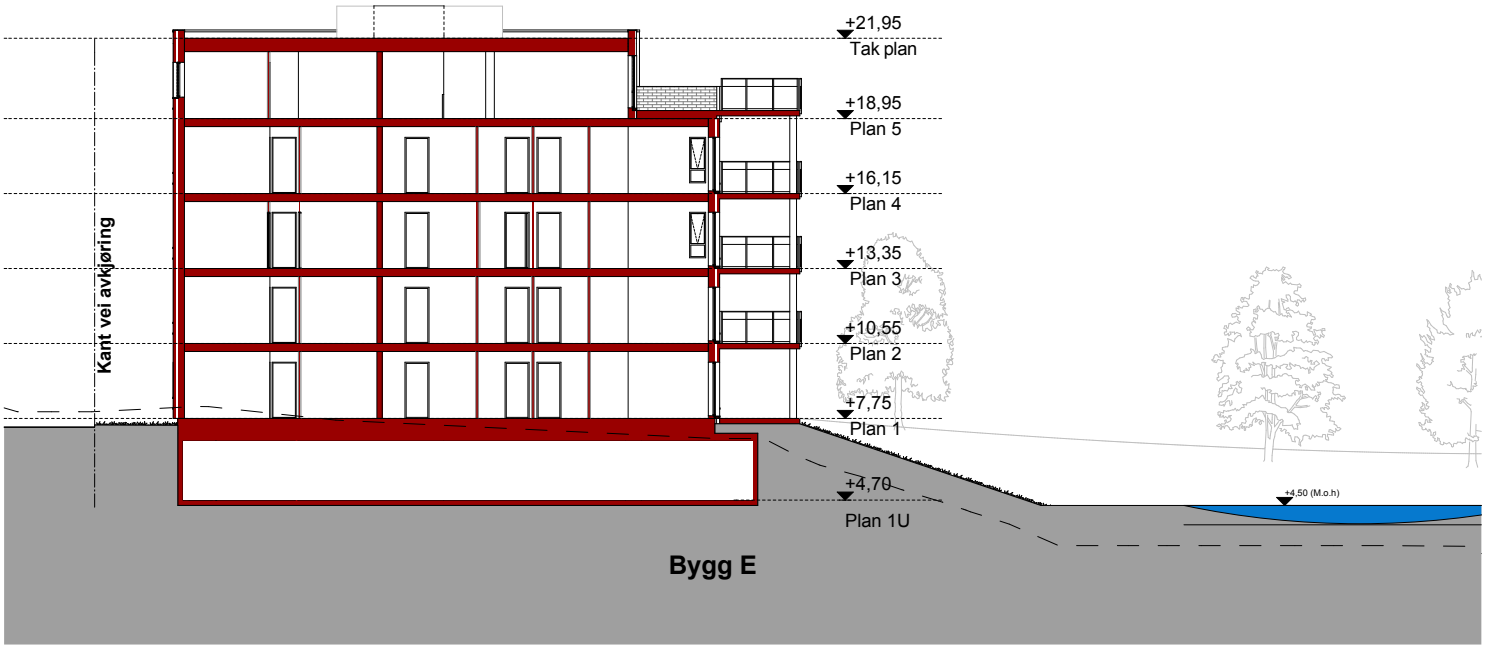
Tegn / Kont.
08.03.10 KRG/AJD

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

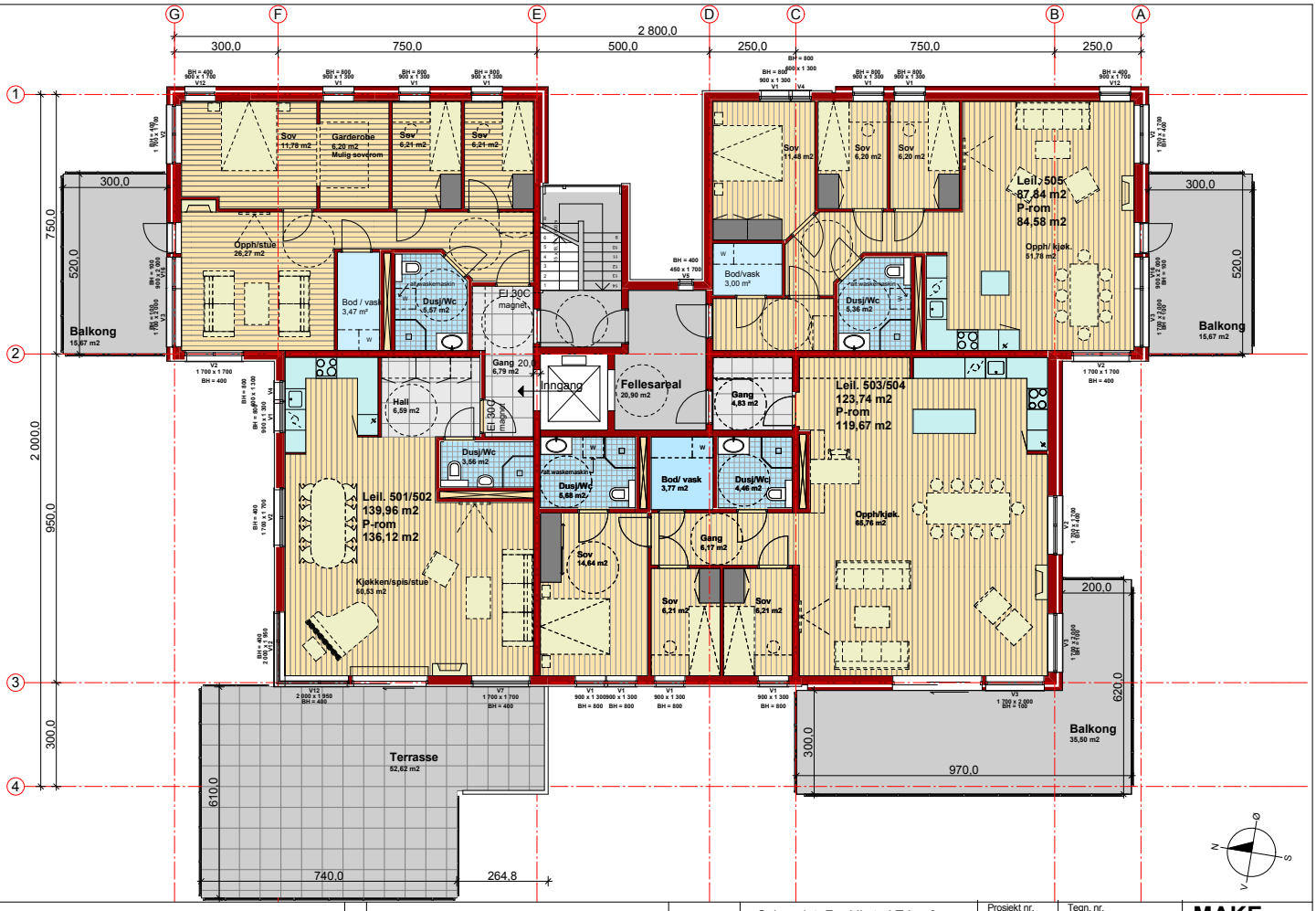


A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG
-	Revisjon	Dato/ sign:

Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A13.1.1	MAKE ARKITEKTER AS
Snitt HH	1:100 i A2/ 1:200 A4	Revisjon: A	MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont. 01.09.09 AHKRG	Sist tegnet av: Anita	



			Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A13.2.1	MAKE ARKITEKTER AS
			Snitt II	1:100 i A2/ 1:200 A4	Revisjon: A	MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont. 01.09.09 AHKRG	Sist lagret av: Anita	
-	Revisjon	Dato/ sign:				



				Spinneriet, Fredrikstad Trinn 2	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A11.1..5
C	Rammesøknad	14.05.10		Plan 5, bygg DE	1:100 i A3	Revisjon: C
B	Rev. peis leil. 501/502	16.04.10		Rammesøknad Fredrikstad Kommune	Tegn / Kont. 08.03.10 KRG/AJD	
A	Modellbygging, salg,nabovarsel	16.04.10				
-	Revisjon	Dato/ sign:				

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



C	Rammesøknad	14.05.10
B	Rev. peis leil. 501/502	16.04.10
A	Modellbygging, salg,nabovarsel	16.04.10
-	Revisjon	Dato/ sign:

Spinneriet, Fredrikstad Trinn 2

Plan 3, bygg DE

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

Prosjekt nr. 284

Tegn. nr. A11.1.3

Revisjon: C

1:100 i A3

Tegn / Kont.
08.03.10 KRG/AJD

MAKE
ARKITEKTER AS
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 .2.4	**MAKE** ARKITEKTER AS
			Hus E fasade syd	1:100 i A3	Revisjon: A	MARIDALSVEIEN 10 0178 OSLO TEL +47 22 99 33 40 FAX +47 22 99 33 49 ORG.NR. 981 923 901
A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.		
-	Revisjon	Dato/ sign:				

Per Andrè Hansen
landskapsarkitekt mnla

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. Byggeområder:
   - 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)

postadr pb 528 1612 Fredrikstad besøksadr Christianslund allè 4 1613 Fredrikstad
tlf 69 95 50 00 fax 69 95 50 01 e-post post@lark.no
Bank NOR 1000 14 37033 Org. Nr. 970943951

Per Andrè Hansen
landskapsarkitekt mnla

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 leke areal skal tilfredstilles i utomhusplanen.

0.8 Fellesområder (leke areal, 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, avfalls-håndtering og snuplass for renovasjonskjøretøy, lekeområder og parkområder. Det skal i utomhusplanen anvises en gangforbindelse langs bropillarene mellom GS3 og Glommastien samt plassering av 1-2 trafostasjoner innenfor plangrensen avhengig av fremtidig effektbehov knyttet til utbygging av boligformål. Utformingen av

postadr pb 528 1612 Fredrikstad besøksadr Christianslund allè 4 1613 Fredrikstad
tlf 69 95 50 00 fax 69 95 50 01 e-post post@lark.no
Bank NOR 1000 14 37033 Org. Nr. 970943951

Per Andrè Hansen
landskapsarkitekt mnla

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 leke areal og parkeringsareal oppfylles suksessivt etter som boligene blir tatt i bruk.

0.13 Det skal tilstrebes universell utforming i planen.

0.14 Boligbebyggelsen i planen skal knyttes til fjernvarme.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Blokkbebyggelse (område B1)

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

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

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

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

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

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

postadr pb 528 1612 Fredrikstad besøksadr Christianslund allè 4 1613 Fredrikstad
tlf 69 95 50 00 fax 69 95 50 01 e-post post@lark.no
Bank NOR 1000 14 37033 Org. Nr. 970943951

Per Andrè Hansen
landskapsarkitekt mnla

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

Maks. tillatt BYA er 95 %.

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

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

Parkering skal fortrinnsvis skje i bygningen.

1.3 Blokkbebyggelse (område B3)
I område B3 tillates oppført ny blokkbebyggelse.

Maks. tillatt BYA er 25 %.

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

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

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

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

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

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

postadr pb 528 1612 Fredrikstad besøksadr Christianslund allè 4 1613 Fredrikstad
tlf 69 95 50 00 fax 69 95 50 01 e-post post@lark.no
Bank NOR 1000 14 37033 Org. Nr. 970943951

Per Andrè Hansen
landskapsarkitekt mnla

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 ivaretatt.

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.

postadr pb 528 1612 Fredrikstad besøksadr Christianslund allè 4 1613 Fredrikstad
tlf 69 95 50 00 fax 69 95 50 01 e-post post@lark.no
Bank NOR 1000 14 37033 Org. Nr. 970943951

Per Andrè Hansen
landskapsarkitekt mnla

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 veiers 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.

postadr pb 528 1612 Fredrikstad besøksadr Christianslund allè 4 1613 Fredrikstad
tlf 69 95 50 00 fax 69 95 50 01 e-post post@lark.no
Bank NOR 1000 14 37033 Org. Nr. 970943951

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	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	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet 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 – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

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-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bro	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC66	255-204-0	0,20,100,0
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255,255,102	0,0,60,0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255,255,51	0,0,80,0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121			FFE7AE	255,231,174	0,0,31,0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122			FFCC66	255,204,102	0,0,0,100
Fritidsbebyggelse blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130		Servicevirksomhet	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC9CFC	204,153,204	0,25,0,0
Forretninger	1160		Forretninger	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180		Tjenesteyting	FF99FA	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181		Barnehage			
Undervisning	1182		Undervisning			
Institusjon	1183		Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1184		Kirkegårder og gravplasser			
Forsamlingslokale	1185		Forsamlingslokale			
Idrettsformål	1186		Idrettsanlegg			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1310		Hotell/Turistformål	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utleiehytter	1311		Utleiehytter			
Campingbygninger	1312		Campingbygninger			
Campingplass	1313		Campingplass			
Utstilling	1314		Utstilling			
Messeformål	1320		Messeformål	CC9900	204,153,0	0,25,100,20
Idrettsbygg og maskinhall	1321		Idrettsbygg og maskinhall			
Næringsbebyggelse	1330		Næringsbebyggelse	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1331		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell	1332		Hotell			
Bevertning	1333		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360		Lager			
Forretninger/kjøpesenter/messe	1361		Forretninger/kjøpesenter/messe			
Annen næring	1369		Annen næring	MA0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Tribuneanlegg	1410		Tribuneanlegg			
Skiheis/anlegg	1420		Skiheis/anlegg			
Idrettsbaner	1430		Idrettsbaner	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Idrettsbygninger	1440		Idrettsbygninger	MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Golfbane	1450		Golfbane	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	CFF00	153,153,0	20,20,80,0
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1480			MCC00	153,153,0	20,20,100,0
Andre typer idrettsgrønne og anlegg	1500			FF9933	255,153,51	0,40,80,0
Gravplasser	1501		Gravplasser			
Urnelegger	1502		Urnelegger			
Kirkegårdsbygg	1503		Kirkegårdsbygg			
Minnelund	1504		Minnelund			
Navn- og minnesmerker	1505		Navn- og minnesmerker			
Gravplassforvaltningsbygg	1541		Gravplassforvaltningsbygg			
Offentlig/privat	1550		Offentlig/privat			
Renovasjonsanlegg	1560		Renovasjonsanlegg			
Energi-/kommunalteknisk anlegg	1590					
Radiomast/radiosambandsanlegg	1570		Radiomast/radiosambandsanlegg			
Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg	1599		Energi anlegg			
Utstyrsformål	1600		Utstyrsformål	MCC99	153,204,153	40,0,40,20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Friområde	1620		Friområde			
Parkanlegg	1630		Parkanlegg			
Annet utstyrsformål	1690		Annet utstyrsformål			
Grav- og urnefelt	1700		Grav- og urnefelt	CC9900	204,153,000	0,25,20,20
Fremtidsbolig	1710					
Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900			FFCC66	255,204,0	0,20,100,0
Bebyggelsesplan	1901			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
Detaljregulering				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering kjøpesenter	1902			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				CCMFF	204,153,255	20,40,0,0
Detaljregulering bolig	1903			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1904			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1905			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1906			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1907			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1908			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1909			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1910			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1911			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1912			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1913			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1914			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1915			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1916			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1917			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1918			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1919			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1920			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1921			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1922			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1923			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1924			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1925			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1926			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1927			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1928			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1929			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1930			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1931			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1932			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1933			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1934			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1935			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1936			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1937			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1938			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1939			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1940			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1941			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1942			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1943			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1944			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1945			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1946			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1947			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1948			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1949			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1950			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1951			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1952			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1953			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1954			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1955			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1956			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1957			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1958			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1959			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1960			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1961			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1962			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1963			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1964			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1965			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1966			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1967			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1968			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1969			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1970			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1971			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1972			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1973			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1974			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1975			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1976			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1977			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1978			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1979			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1980			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1981			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1982			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1983			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1984			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1985			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1986			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1987			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1988			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1989			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1990			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1991			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1992			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1993			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1994			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1995			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1996			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1997			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1998			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	1999			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2000			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2001			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2002			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2003			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2004			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2005			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2006			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2007			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2008			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2009			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2010			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2011			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2012			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2013			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2014			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2015			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2016			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2017			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2018			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2019			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2020			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2021			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2022			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2023			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2024			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2025			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2026			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2027			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2028			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2029			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2030			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2031			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2032			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2033			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2034			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2035			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2036			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2037			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2038			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2039			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2040			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2041			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2042			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2043			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2044			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2045			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2046			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2047			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2048			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2049			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2050			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2051			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2052			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2053			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2054			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2055			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2056			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2057			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2058			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2059			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2060			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2061			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2062			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2063			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2064			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
				FFF6AJ	255,246,0	0,0,100,0
Detaljregulering fritidsbolig	2065			CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-05

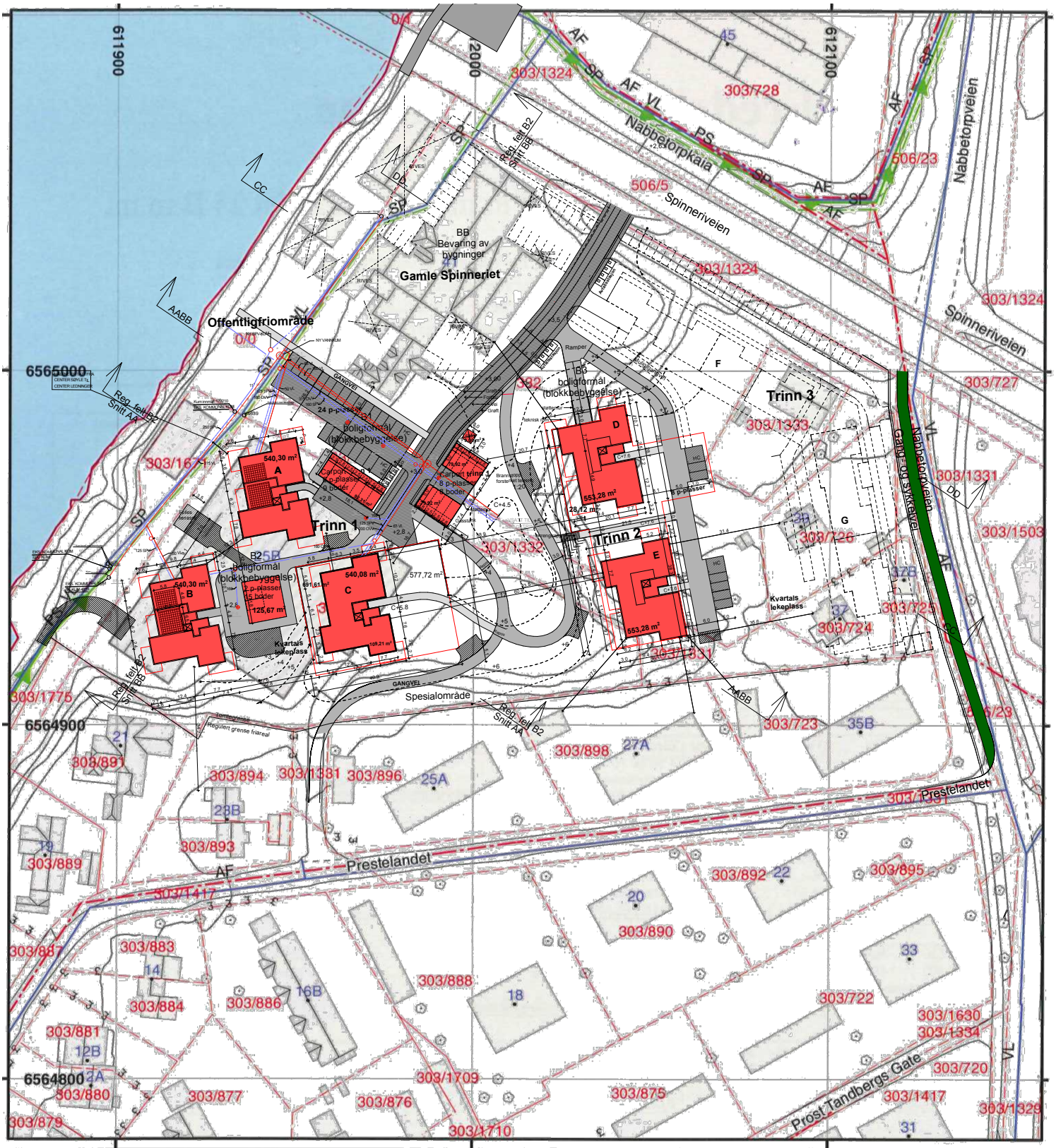
N

Planident: 563
Ikrafttredelsesdato: 10.5.2007
Plannavn: Spinneriet

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

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





SITUASJONSKART		FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 303 **Bnr:** 897 m.m. **Fnr:**	**Snr:**	**Dato:** 26.04.10
Adresse: PRESTELANDET 25 B m.m.	Målt grense	**Sign:**
Areal:	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Målestokk: 1:1500	Konstruert grense	Overvannsledning
Planinformasjon: 563 Spinneriet 10.05.2007	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Formål: 113 - Blokkbebyggelse	Krokert grense	Avløp felles
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

RAMMESØKNAD TRINN 2 FELT B3

SAMT BYGGET TRINN 1 FELT B2

DATO 14.05.10

N

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/30

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-05

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

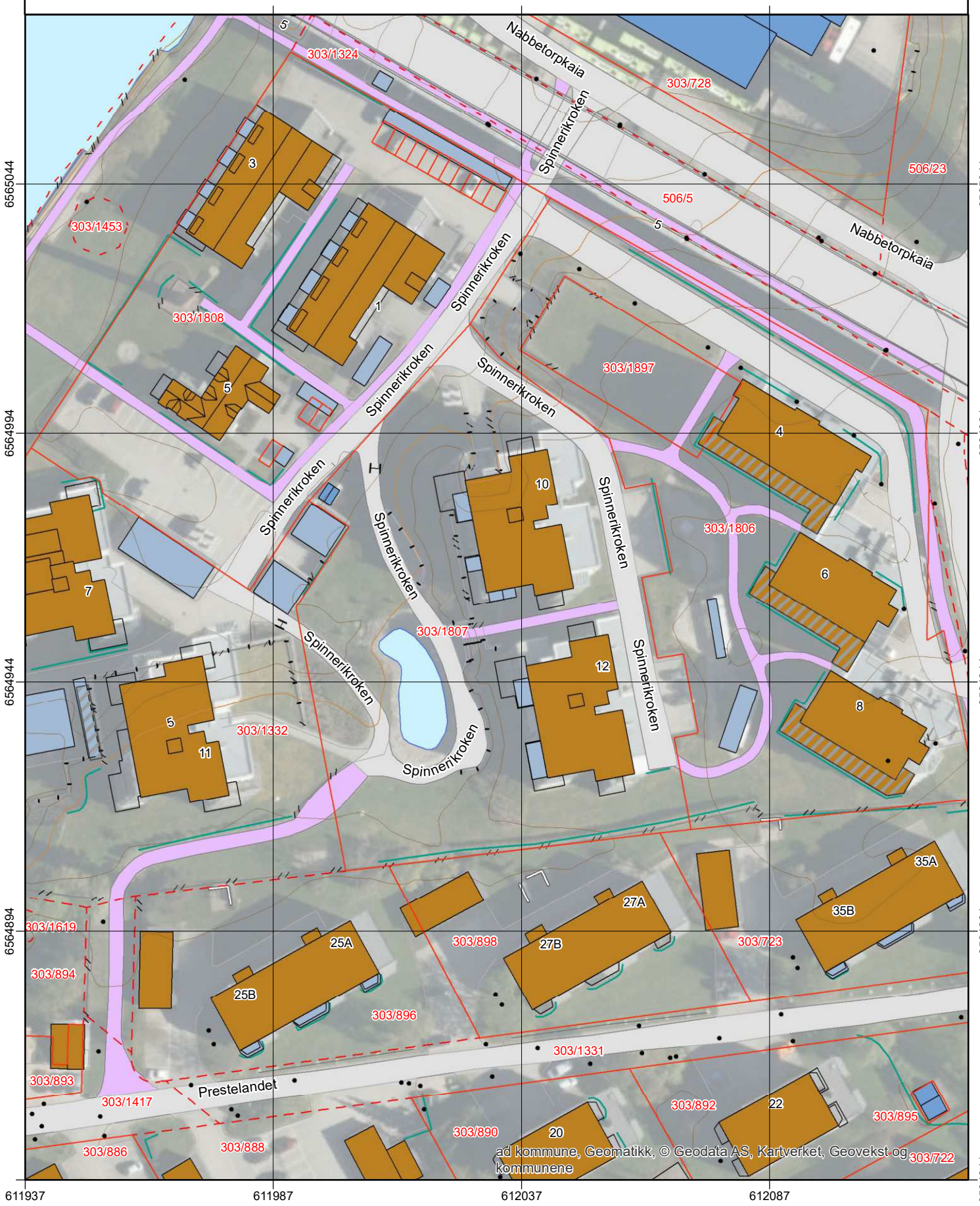
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-05

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-05

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



Oversiktskart

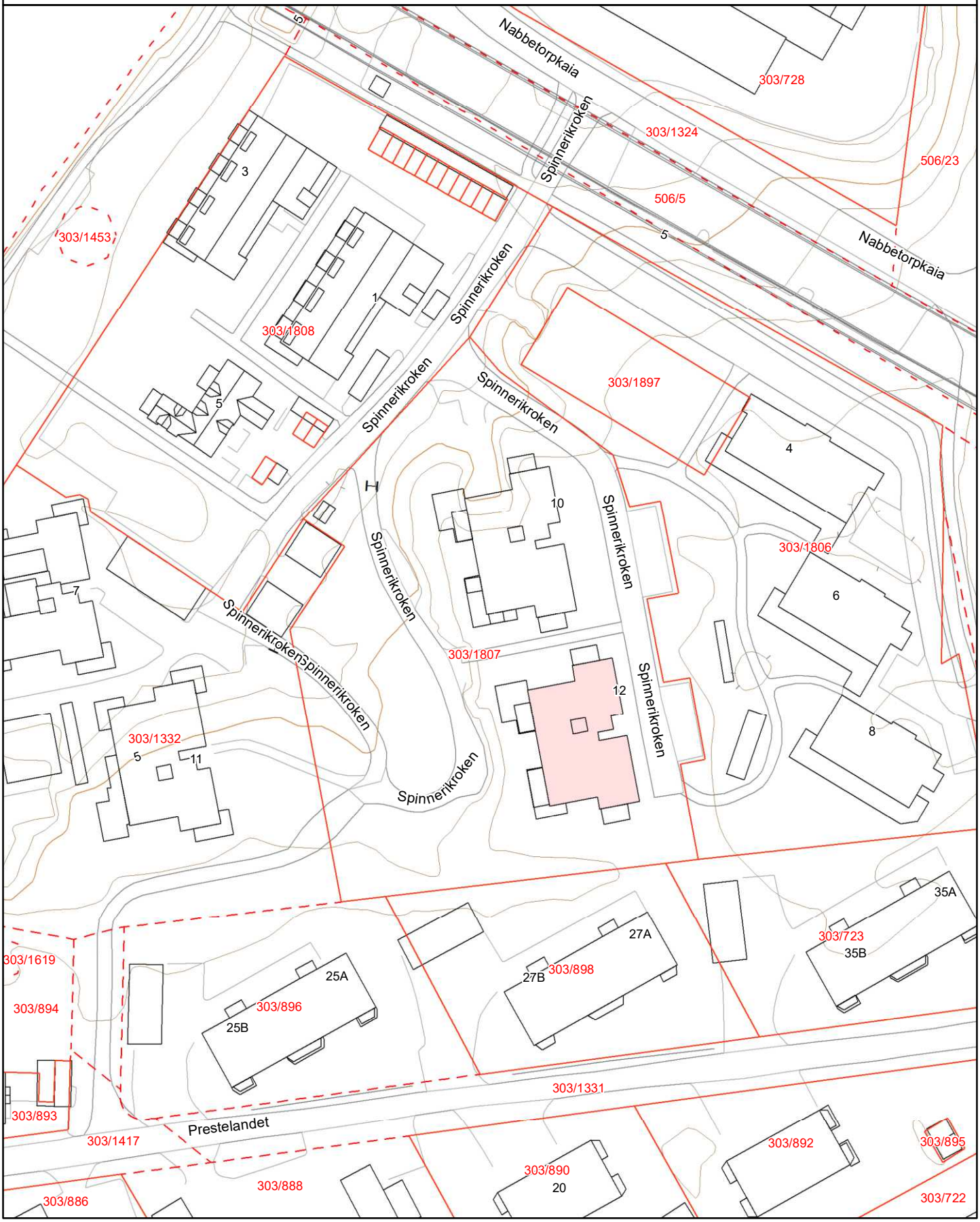
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-05

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/30

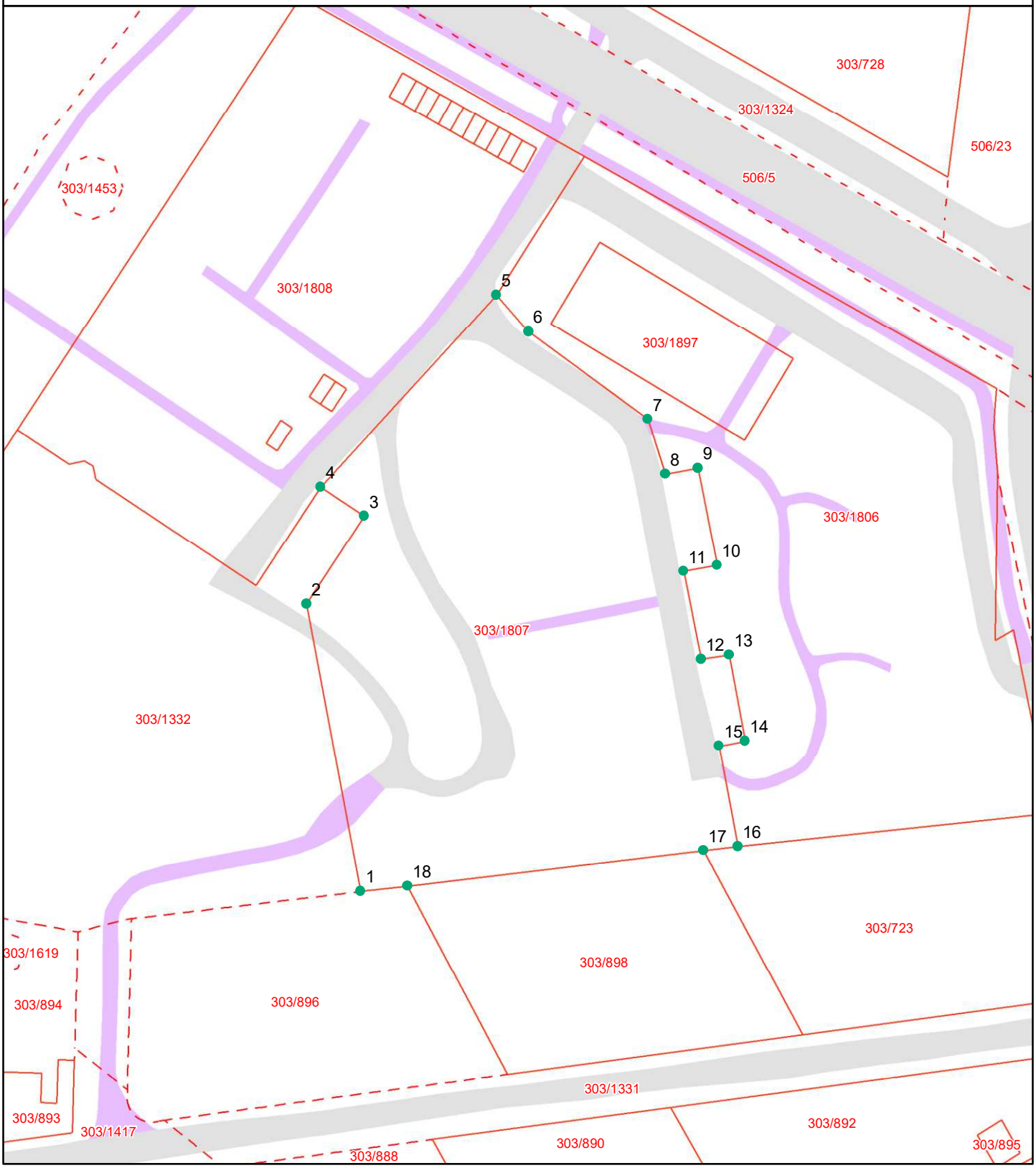
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-05

N

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6254.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.3.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564905.76196	612001.605207	Jord	53.81	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564958.61613	611991.667759	Ikke spesifisert	19.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564974.79232	612002.331197	Ikke spesifisert	9.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564980.11858	611994.29377	Ikke spesifisert	47.96	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565015.45608	612026.681519	Ikke spesifisert	8.92	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565008.77299	612032.583361	Ikke spesifisert	27.36	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564992.58748	612054.626896	Ikke spesifisert	10.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564982.52543	612057.893187	Ikke spesifisert	6.08	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564983.62631	612063.865413	Ikke spesifisert	18.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6564965.74204	612067.416017	Ikke spesifisert	6.27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6564964.61414	612061.255552	Ikke spesifisert	16.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6564948.43226	612064.431761	Ikke spesifisert	5.29	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6564949.26398	612069.645493	Ikke spesifisert	16.18	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6564933.36187	612072.585708	Ikke spesifisert	4.88	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6564932.42851	612067.802642	Ikke spesifisert	18.78	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6564913.96882	612071.204447	Jord	6.36	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6564913.23828	612064.8877	Jord	54.99	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6564906.72798	612010.309255	Jord	8.76	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-05

N

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.



Spinnerikroken 12

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1...	8 min	
386 elever, 21 klasser	0.7 km	
Childrens International School Fre...	15 min	
231 elever, 12 klasser	1.3 km	
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min	
239 elever, 15 klasser	2.2 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	7 min	
434 elever, 24 klasser	3 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	22 min	
90 elever	2 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Gudevold barnehage (1-5 år)	5 min	
84 barn	0.5 km	
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	13 min	
90 barn	1.2 km	
Vaterland barnehage (1-5 år)	20 min	
22 barn	1.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredrikstad Øst	12 min
Kiwi Borgarveien	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	6 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	12 min
Østsiden Vinmonopol	12 min

SPORT

Gudeberg barne og ungdomsskole	7 min
Fyrveien balløkke	12 min
Actic Kongstenhallen	15 min
Centrum Helsestudio	7 min

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Spinnerikroken 12

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... 386 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Childrens International School Fred... 231 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	7 min 3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	22 min 2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Østsiden	14 min
Kongstenhallen	16 min

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

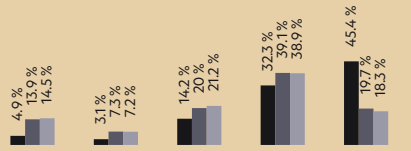
BARNEHAGER

Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.5 km
Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.2 km
Vaterland barnehage (1-5 år) 22 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredrikstad Øst	12 min
Kiwi Borgarveien	14 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Gudeberg barne og ungdomsskole	7 min
Fyrveien balløkke	12 min
Actic Kongstenhallen	15 min
Centrum Helsestudio	7 min

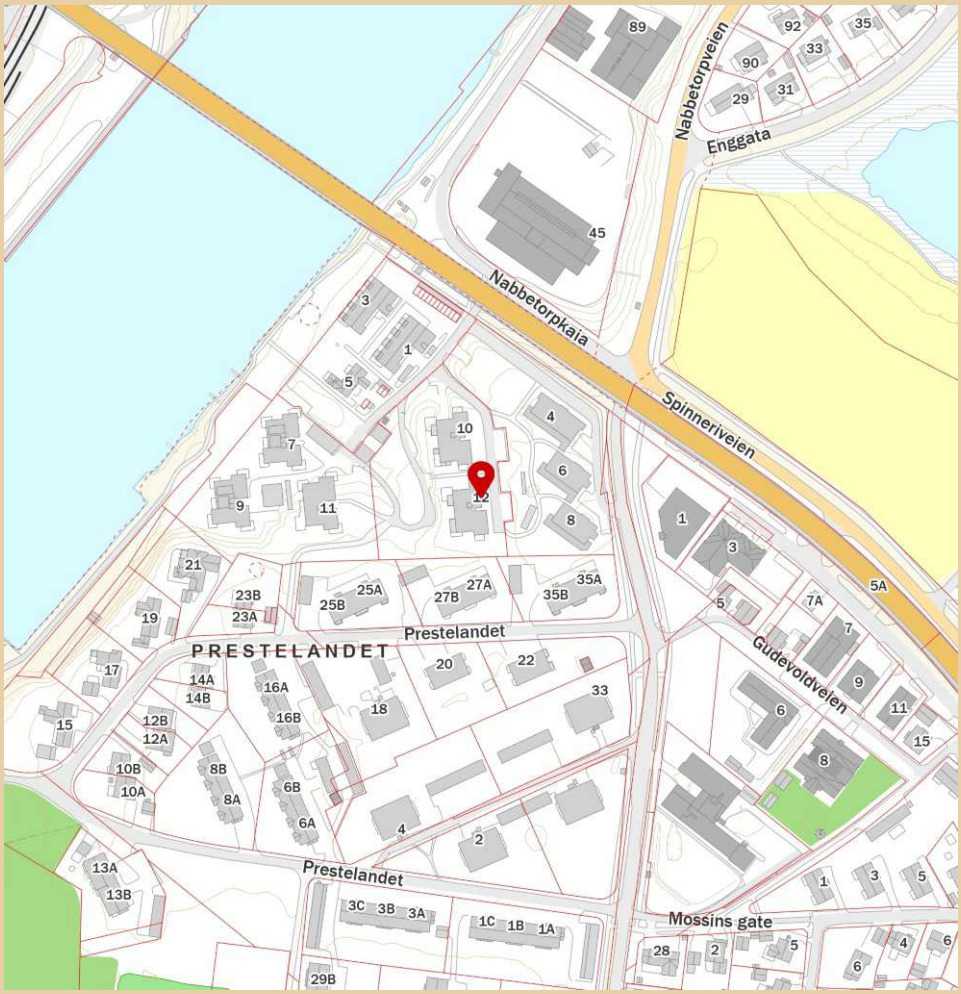
«Kort vei til sentrum, og handelsområder. Kort vei til gamlebyen og lysløype samt Glommastien.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Spinnerikroken 12

Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1...	8 min
386 elever, 21 klasser	0.7 km
Childrens International School Fre...	15 min
231 elever, 12 klasser	1.3 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	5 min
239 elever, 15 klasser	2.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.)	7 min
434 elever, 24 klasser	3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	22 min
90 elever	2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Gudevold barnehage (1-5 år)	5 min
84 barn	0.5 km
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	13 min
90 barn	1.2 km
Vaterland barnehage (1-5 år)	20 min
22 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fredrikstad Øst	12 min
Kiwi Borgarveien	14 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	6 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	12 min
Østsiden Vinmonopol	12 min

SPORT

Gudeberg barne og ungdomsskole	7 min
Fyrveien balløkke	12 min
Actic Kongstenhallen	15 min
Centrum Helsestudio	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



FINN 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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Spinnerikroken 12, 1632 Gamle Fredrikstad
Gnr. 303, Bnr. 1807, Snr. 30, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Per Olav Borgås

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 478 96 900

E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
