Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD



PROPR.NO

Selger
Halvor Stensrud Erikstad
97589379

Prisantydning
3 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3107 Gnr. 303 Bnr. 1807 Snr. 22

Sentral og tiltalende 2-roms leilighet, med innglasset veranda med utsikt over Glomma

PRISANTYDNING
kr 3 490 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 257 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 358 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
51kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
17kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
6 254kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2012























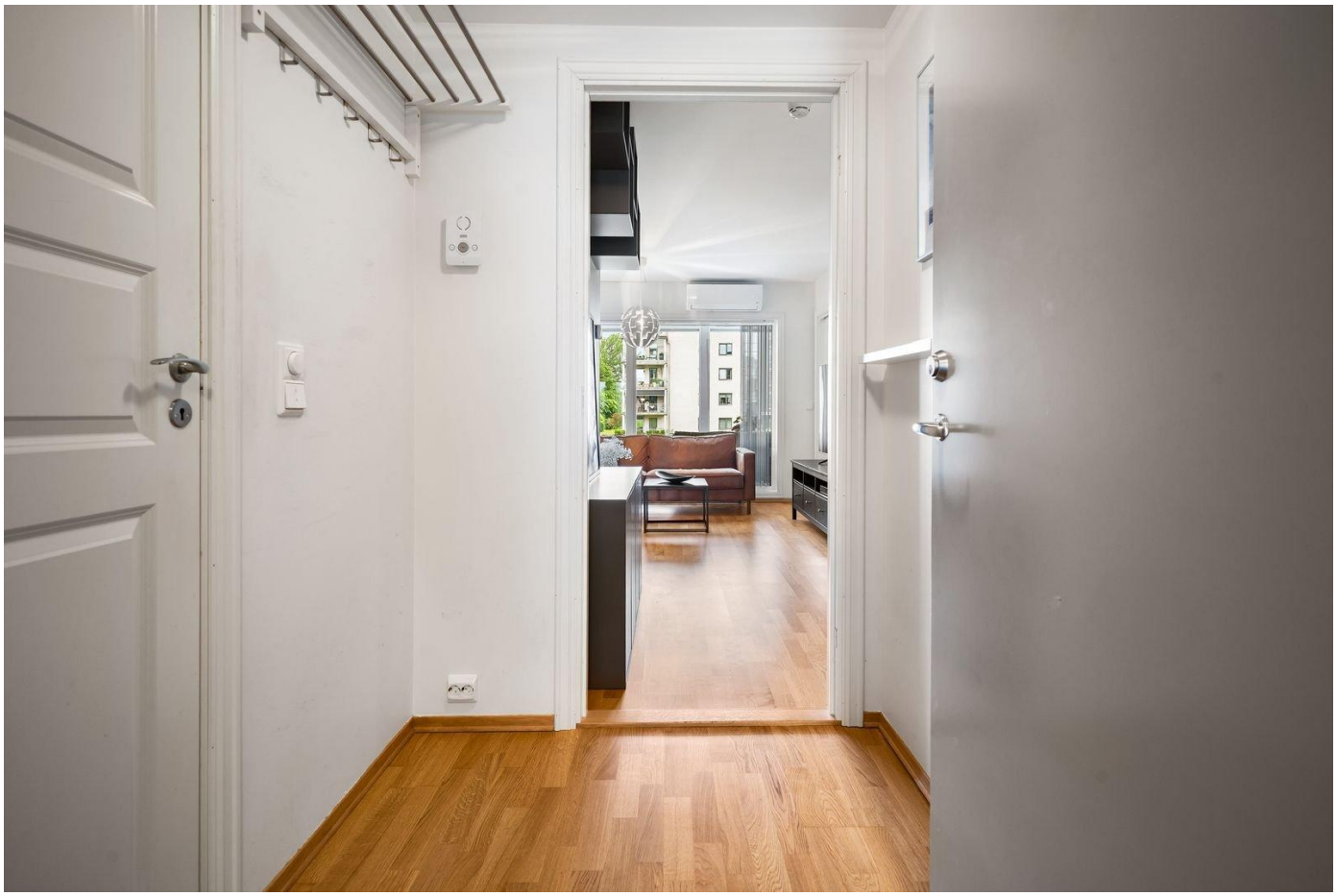






Teknisk rom med opplegg for vaskemaskin













Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegning

Om boligen

Velholdt leilighet i første etasje med fasade mot vest. Det er vestvendt utsikt over Glomma og mot byen, med gangavstand til Gamlebyen og til byferga.

Leiligheten inneholder gang, bad, teknisk rom, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til stor innglasset balkong med fin utsikt. Kjellerbod og parkeringsplass med el-bil lader.

Velkommen!

Beliggenhet

Boligen har en svært sentral og ettertraktet beliggenhet i umiddelbar nærhet til sjarmerende Gamlebyen, med sine hyggelige gater, kaféer og historiske omgivelser.

Her bor du rolig, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Fra leiligheten er det enkel og effektiv forbindelse til sentrum via ferge eller annen kollektivtrafikk, noe som gir en både praktisk og hyggelig reisevei.

Byggemåte

Leiligheten ligger i første etasje i en boligblokk med en tilhørende garasjeplass i felles garasjekjeller samt en kjellerbod på cirka 5 m². Bygget har porttelefon og heis. Bygningen ble oppført i 2012 med konstruksjoner og byggemåte som var standard på oppføringstidspunktet.

Fasaden er i hovedsak utført i betong og det er en innglasset veranda på cirka 17 m² med skyvedører og utvendige screens.

Innvendige vegger og tak er malt og det er parkettgulv i alle rom bortsett fra bad og vaskerom som har fliser. Det er vannbasert gulvvarme i alle rom.

Boligen har balansert ventilasjon og et rør-i-rør-system for vannforsyning.

Sameiet

Beskrivelse av eierseksjonssameiet:
Sameiet har god drift. Styret sørger for løpende drift og vedlikehold.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forkjøpsrett for sameiere:
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse:
Det er ingen form for styregodkjenning av nye eiere.

Økonomi

Energiforbruk og strømkostnad:
Nåværende eier har brukt cirka 1800 kWh per år.
Boligen har energikarakter B.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype. Øvrige kostnader som f.eks. oppgradering av internett, alarm, kabel-TV kommer i tillegg. Kostnader vedr. bruk av gasspeis ,innboforsikring og strøm til eget forbrukt kommer i tillegg.

Faste kostnader:
Fellesutgifter kr 4257,- pr. mnd.

Fellesutgiftene inkluderer:
Gassanlegg, fjernvarme, garasje, digital-TV/ Bredbånd, kommunale avgifter, lønn og honorarer, felles strøm, revisjon og regnskap mm., Personalkostnader og styrehonorar. Drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale utgifter og andre relevante utgifter.

Andre faste kostnader:
Kommunale avgifter kun eiendomsskatt kr. 3358,- pr. år.

Andel fellesgjeld / formue:
Andel fellesformue kr.21.306.-.
Formuesverdi som primærbolig er kr 923 259,- pr. 2025

Diverse

Adgang til utleie:
Bolig i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut.

Oppvarming / Teknisk:
Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme og montert varmepumpe i stua. Det er en gasspeis i stuen.
Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Parkering / Garasje:
Det følger med en parkeringsplass med lader i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen tinglyses som tilleggsareal til boligseksjonen. Det samme gjelder kjellerboden som tilhører leiligheten.

Innbo og løsøre:
Vi følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" på løsøre som medfølger. Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Visning

På visningsdagen vil det bli satt opp visningsskilt merket med Propr, ringeklokken vil også være merket med Propr. Følg skiltet Spinnerikroken 10-12 opp til venstre.

Om du ikke har mulighet til å komme på oppsatt visning, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt med Halvor på 97589379 eller Therese på 90234524, så finner vi en tid.

Reguleringsforhold

Eiendommen ligger i plan med planident: 563 - Spinneriet. Fromål: 113 Blokkbebyggelse og 611-Parkbelte i industriområde. Godkjent/Vedtatt mai 10, 2007. Området er fullt utbygd.
Reguleringsbestemmelsene ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Øvrige kjøpsforhold

Boligkjøperforsikring
I produktark om boligkjøperforsikring bak i salgsoppgaven, finner du informasjon samt priser på produktene.

Overtagelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse i forbindelse med budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Budgiving
Bud kan legges inn trygt og enkelt via Proprs "gi bud-knapp" som finne i nettannonsen. Trykk "gi bud" og følg instruks med innlogging.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått og slik bruksslitasje må kjøper regne med.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
87 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

99 840 kr (Omkostninger totalt)

---

3 589 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet

Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 303, bnr. 1807, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22681-1016 **Referansenummer:** CT1714

Autorisert foretak: Inmotec AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Rasmussen

INMOTEC TAKST · EIENDOM · PROSJEKT

NITO

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.

Inmotec AS

Inmotec AS er et uavhengig rådgivningsselskap innen bygg, eiendom og taksering. Som medlem av Norsk Takst arbeider vi etter gjeldende lover, forskrifter og norske standarder – for å sikre kvalitet, faglig integritet og trygghet for våre oppdragsgivere.

Rapportansvarlig

Lasse Rasmussen
Uavhengig Takstingeniør
lasse@inmotec.no
921 11 816

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

Inmotec AS
Hans Nielsen Hauges vei 62
1661 ROLVSØY

© 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.

Inmotec AS
Hans Nielsen Hauges vei 62
1661 ROLVSØY

Norsk takst

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

Leiligheten er oppført i 2012 og fremstår generelt med normal standard og vedlikehold ut fra alder. Den fremstår i hovedsak med forventet tilstand sett i forhold til alder og bruk. Det må påregnes normalt løpende vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler og overflater i takt med alder, slitasje og bruk.

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Leiligheten er utstyrt med malt entrédør mot felles oppgang samt malt balkongdør i tre med glassfelt. Balkongen er innglasset, og balkonggulvet er belagt med fliser.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er gulvene belagt med parkett og fliser. Veggene har malte plateflater, og himlingene er utført med malte plater.

Boligen har innvendige formpressede dører. Enkelte dører er utført som skyvedører i pocketkarm, hvor dørbladet skyves inn i veggkonstruksjonen ved åpning.

VÅTROM Gå til side

På badet er vegger og gulv flislagt, mens himlingen har malt overflate. Gulvet er belagt med fliser og er utstyrt med vannbåren gulvvarme. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på om lag 1:50. Det er to stk plastsluk.

Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjløsning med dusjvegger. Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger utført som rør-i-rør-system av plast. Rørskapet er visuelt besiktiget ved befaringen.

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Avløpsinstallasjonene er tilknyttet byggets felles avløpsanlegg. Tilgjengelighet til eventuelle stakepunkter i fellesanlegget er ikke undersøkt.

Boligen ventileres med balansert ventilasjonsanlegg. Det er opplegg for vaskemaskin i teknisk rom.

Varmtvann forsynes fra byggets sentrale varmtvannsanlegg. Eventuelle varmtvannsberedere eller øvrige tekniske installasjoner som inngår i fellesanlegget er ikke vurdert ved befaringen.

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap for gulvvarmeanlegget er plassert i teknisk rom.

Det elektriske anlegget har 40 A hovedsikring og er fordelt på seks kurser med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

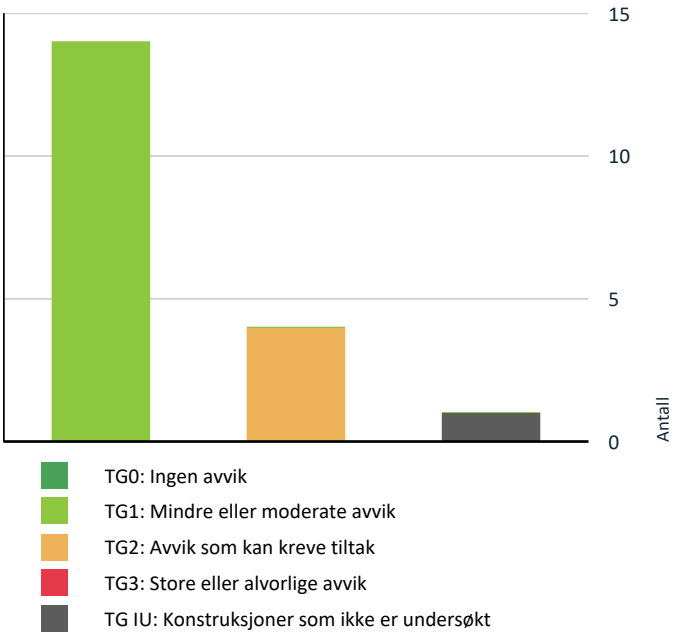
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger for leiligheten. Ved befaringen ble det registrert mindre avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Soverommet er etablert med noe mindre areal enn vist på tegningene, og veggen mellom entré og yttervegg er utført annerledes enn opprinnelig prosjektert. Dette har medført at teknisk rom har adkomst fra stue/kjøkken. Avvikene er illustrert på vedlagt planskisse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Innglasset terrasse

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har en malt entrédør mot felles oppgang og malt balkongdør i tre/glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrassen er innglasset og på gulvet er det fliser montert på underliggende konstruksjon. Flisene fungerer som overflatesjikt og utsettes for vær- og temperaturpåvirkning gjennom året.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det er registrert hulrom under noen av flisene på gulvet. Dette indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.

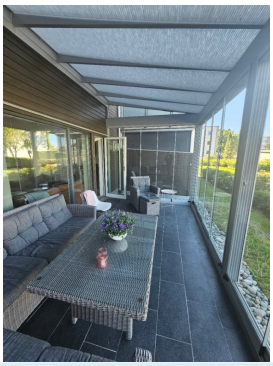
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Bom i fliser kan medføre at flisene gradvis løsner eller sprekker ved belastning og temperaturbevegelser. Hulrom under flisene kan også bidra til økt vanninntrengning gjennom overflatesjiktet. Over tid kan dette føre til fuktpåvirkning, frostsprengning og nedbrytning av underliggende konstruksjoner og tilhørende sjikt.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke omfanget nærmere og utbedre løse fliser. Underliggende konstruksjon bør kontrolleres for eventuelle følgeskader før ny overflate etableres.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet er kontrollert med linjelaser for vurdering av eventuelle høydeavvik og skjevheter i overflaten. Utover dette er gulvkonstruksjonen en lukket konstruksjon, og oppbygging, materiallag og utførelse er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke kontrollert.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige formpressede dører. Enkelte dører er utført som skyvedører montert i pocketkarm med skjult innskyvning i veggkonstruksjonen.

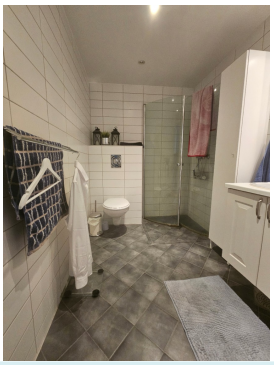
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i en periode hvor kravene i Teknisk forskrift 2010 (TEK10) var gjeldende. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet ved befaringen, herunder dokumentasjon på utførelse, materialbruk eller eventuelle arbeider utført på badet.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert misfargede fuger i dusjsonen og noe sprukne silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg på badet. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Sprukne fuger kan redusere tettheten i overgangene og øke risikoen for at vann og fukt trenger inn bak overflatesjiktene. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i tilstøtende og underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:
Skadede silikonfuger anbefales fjernet og erstattet med nye fuger tilpasset våtromsmiljø. Før utbedring bør tilstøtende overflater kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Arbeid på våtrom anbefales utført av kvalifiserte fagfolk for å redusere risikoen for feilutførelse, fuktskader og videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. I dusjsonen er det målt fall mot sluk på ca. 1:50.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke synlig membranoppkant ved terskelen. Teknisk utførelse av våtrommet er ikke dokumentert. Ved kontroll av gulvfallet er det registrert svakt fall utenfor dusjsonen. Fallforholdet vurderes som mindre gunstig for effektiv avrenning av vann mot sluk ved vannsøl på gulvet.

Det anbefales en høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskelen. Manglende dokumentasjon og manglende synlig membranoppkant ved terskelen gjør at det ikke kan verifiseres om denne anbefalingen er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig membranoppkant ved terskel kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller andre uforutsette vannpåkjenninger. Begrenset høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan medføre fuktskader i gulv-, vegg- og konstruksjonsdeler utenfor badet.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som kan bekrefte membranutførelsen ved terskelen. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, må forholdet vurderes som usikkert.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra benkeskap i kjøkkeninnredning mot tilliggende dusjsone. Fuktmåling ble utført i konstruksjonen ved bruk av Protimeter fuktindikator. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller forhold som indikerer avvik på kontrollstedet ved måletidspunktet.

Vær oppmerksom på at fuktmåling er utført som en stikkprøvekontroll på ett avgrenset sted i konstruksjonen. Resultatet gir informasjon om forholdene på måletidspunktet der kontrollen er utført, men gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsanlegget er tilknyttet byggets felles avløpssystem. Tilgjengelighet til eventuelle stakepunkter i fellesanlegget er ikke undersøkt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg til vaskemaskin på teknisk rom

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann. Varmtvann leveres fra byggets sentrale varmtvannsanlegg. Eventuelle varmtvannsberedere eller tekniske installasjoner i fellesanlegget er ikke vurdert ved befaringen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fordelerskap for gulvvarmeanlegget er plassert i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har elektrisk anlegg med 40 A hovedsikring, fordelt på 6 fordelingskurser med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Anlegget er fra byggeår og det har, ifølge eier ikke blitt gjort endringer i ettertid

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





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

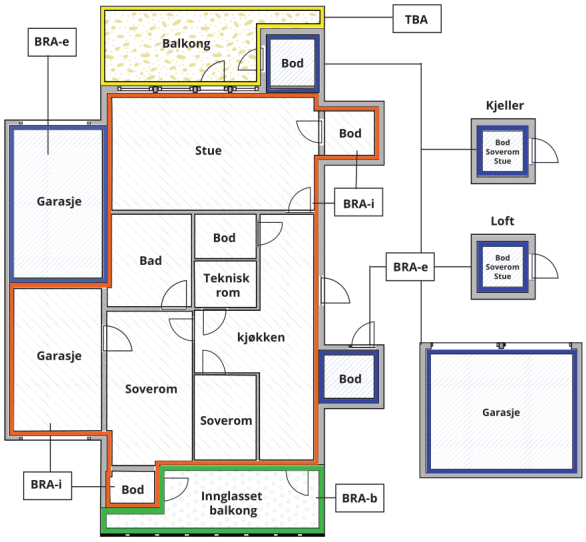
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51		17	68	
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**	**17**		
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal i tilstandsrapporten oppgis i hele kvadratmeter, i samsvar med gjeldende praksis for arealmåling etter NS 3940. Eventuelle desimaler i beregningsgrunnlaget er derfor avrundet etter vanlige avrundingsregler før arealet presenteres i rapporten.

Arealmålingen dokumenterer boligens størrelse på befaringsdagen. Rapporten tar ikke stilling til eierforhold eller eksklusive bruksretter utover det som er opplyst eller fremlagt ved befaringen. Kjøper bør kontrollere opplysninger om boder, parkeringsplasser og andre tilleggsarealer mot sameiets eller borettslagets dokumentasjon.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for leiligheten. Ved befaringen ble det registrert mindre avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Soverommet er etablert med noe mindre areal enn vist på tegningene, og veggen mellom entré og yttervegg er utført annerledes enn opprinnelig prosjektert. Dette har medført at teknisk rom har adkomst fra stue/kjøkken. Avvikene er illustrert på vedlagt planskisse.

Nyere håndverkstjenester

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

Inmotec AS
Hans Nielsen Hauges vei 62
1661 ROLVSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Lasse Rasmussen	Takstingeniør
	Halvor Stensrud Erikstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	1807		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Spinnerikroken 12

Hjemmelshaver
Erikstad Halvor Stensrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten i første etasje, i et attraktivt og sentralt boligområde. Området har kort avstand til dagligvareforretninger, servicetilbud, offentlig kommunikasjon og øvrige sentrumsfunksjoner. Nærmiljøet består av etablert boligbebyggelse. Beliggenheten gir enkel adkomst til både Fredrikstad sentrum og omkringliggende områder.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

For boliger i borettslag og sameier kan vedtekter og interne bestemmelser medføre vedlikeholdsplikt utover det som normalt omfattes av denne rapporten. Kjøper må derfor sette seg inn i gjeldende vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser for sameiet/borettslaget for å avklare hvilke rettigheter, plikter og ansvarsforhold som gjelder for den aktuelle boligen.

Eier opplyser at leiligheten disponerer bod og garasjeplass med elbillader i byggets kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2026	Opplysningene i egenerklæringen samsvarer i hovedsak med observasjonene ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Plantegning med arealangivelse	02.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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.

Inmotec AS
Hans Nielsen Hauges vei 62
1661 ROLVSØY

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 ren 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

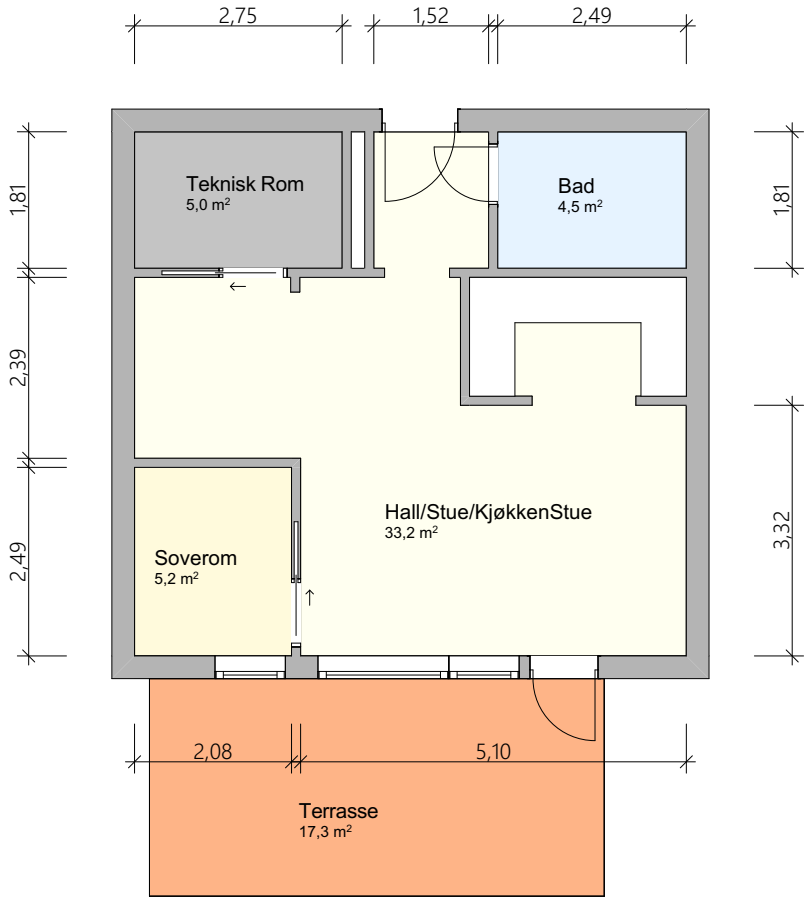
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/CT1714

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

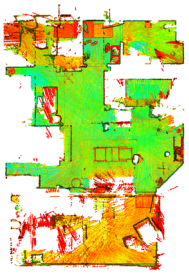
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



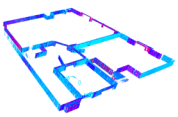
Spinneriveien 12

Seksjon: Gnr: 303 Bnr: 1807 Snr: 22

Internt bruksareal (BRA-i): 50,7 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e): 4,8 m²
Areal ved lav himlingshøyde: -
Innglasset balkong (BRA-b): 17,3 m²
Terrasse/balkongareal (TBA): -







Denne boligen er digitalt oppmålt

3D-skanning fanger opp vegger, sjakter og bygningsdetaljer med høy presisjon. Arealene er beregnet etter NS 3940.

INMOTEC TAKST - EIENDOM - PROSJEKT

Medlem av Norsk takst

Viktig informasjon om plantegning
Plantegningen er kun for illustrasjon, og avvik kan forekomme. Den illustrerer nåværende bruk, som kan være i strid med godkjent bruk. Tegningen må ikke benyttes som grunnlag for prosjektering, bygging eller nøyaktige måltakinger. Alle rettigheter til tegningen tilhører Inmotec AS. Uautorisert bruk, kopiering eller videreformidling er ikke tillatt.

Egenerklæring

Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spinnerikroken 12	Spinnerikroken 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i leiligheten selv siden 2012 og frem til november 2025. Leid ut siden 01.11.2025

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

Informasjon om selger

Selger

Erikstad, Halvor Stensrud

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet sprukket silikon i dusjen.

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved mye regn kommer det noe vann inn på verandaen langs veggen fra taket.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Innglasset veranda.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fas-tec

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert lader til el-bil

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gamlebyen elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Halvor Stensrud Erikstad	**2026-06-05**

Identification

Halvor Stensrud Erikstad

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Halvor Stensrud Erikstad	05/06-2026 14:41:07	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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/

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

Organisasjonsnummer: 998523184
Møtet ble avholdt 17. mars kl. 17:00, Mineberget 4 1632 Gamle Fredrikstad i underetasjen i Mineberget Borettslag.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gro Svennar Westlie er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Claudius

Følgende stilte til valg:
Jørn Claudius

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Annette Thorsø Mohr

Følgende stilte til valg:
Annette Thorsø Mohr

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne-Kari Karlstad
Gro Westlie

Følgende stilte til valg:
Anne-Kari Karlstad
Gro Westlie

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Irene Berg
Lise Bøckmann Olsen
Per Kristian Olsen

Følgende stilte til valg:
Hilde Irene Berg
Lise Bøckmann Olsen
Per Kristian Olsen

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.

6-2 Pålegg 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.

6-3 Fravikelse
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

7-1 Styret - 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



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.

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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: spinnerikroken 12, 1632 gamle fredrikstad (h0103) #329766 . Vår ref.: 3683-1-22 Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12
Organisasjonsnr:	998523184
Seksjonseier:	Erikstad, Halvor Stensrud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	22
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: 4 257,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Gassanlegg	227,00	
Fjernvarme	669,00	
Garasje	67,00	
Felleskostnader	2 710,15	
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:	236,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	8 591,-
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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 303, Bruksnummer 1807, Seksjonsnummer 22 i 3107 FREDRIKSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.05.2026 kl. 13.33
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.05.2026 kl. 13.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/553787-1/200 06.07.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 890 000
Omsetningstype: Fritt salg
ERIKSTAD HALVOR STENSRUD
FØDT: 20.08.1986

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2011/396023-2/200 24.05.2011 **ERKLÆRING/AVTALE**
Gjensidig rett til å benytte hverandres grøntareal/fellesareal
Gjensidig rett til adkomst for vedlikehold av vann, avløp, kabler m.m
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1807

2011/396023-4/200 24.05.2011 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 7

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 21
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 23
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 24
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 25
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 26
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 27
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 28
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 29
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 30
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 31
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 32
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 33
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 34
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 35
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 36
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 37
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0 SNR: 38
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0

SNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 40
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 41
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 42
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 43
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 44
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 45
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 46
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 47
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 48
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 49
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 50
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1332 FNR: 0
SNR: 51
Rett til å ha hus og carport helt inntil eiendomgrense
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303 BNR: 1807

2025/968825-1/200 20.08.2025 08:33 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 410 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/998390-1/200 26.08.2025 14:56 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 500 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2012/151740-1/200 22.02.2012 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/3662

2020/1596680-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 22

2024/828774-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

00:00

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 22

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/22

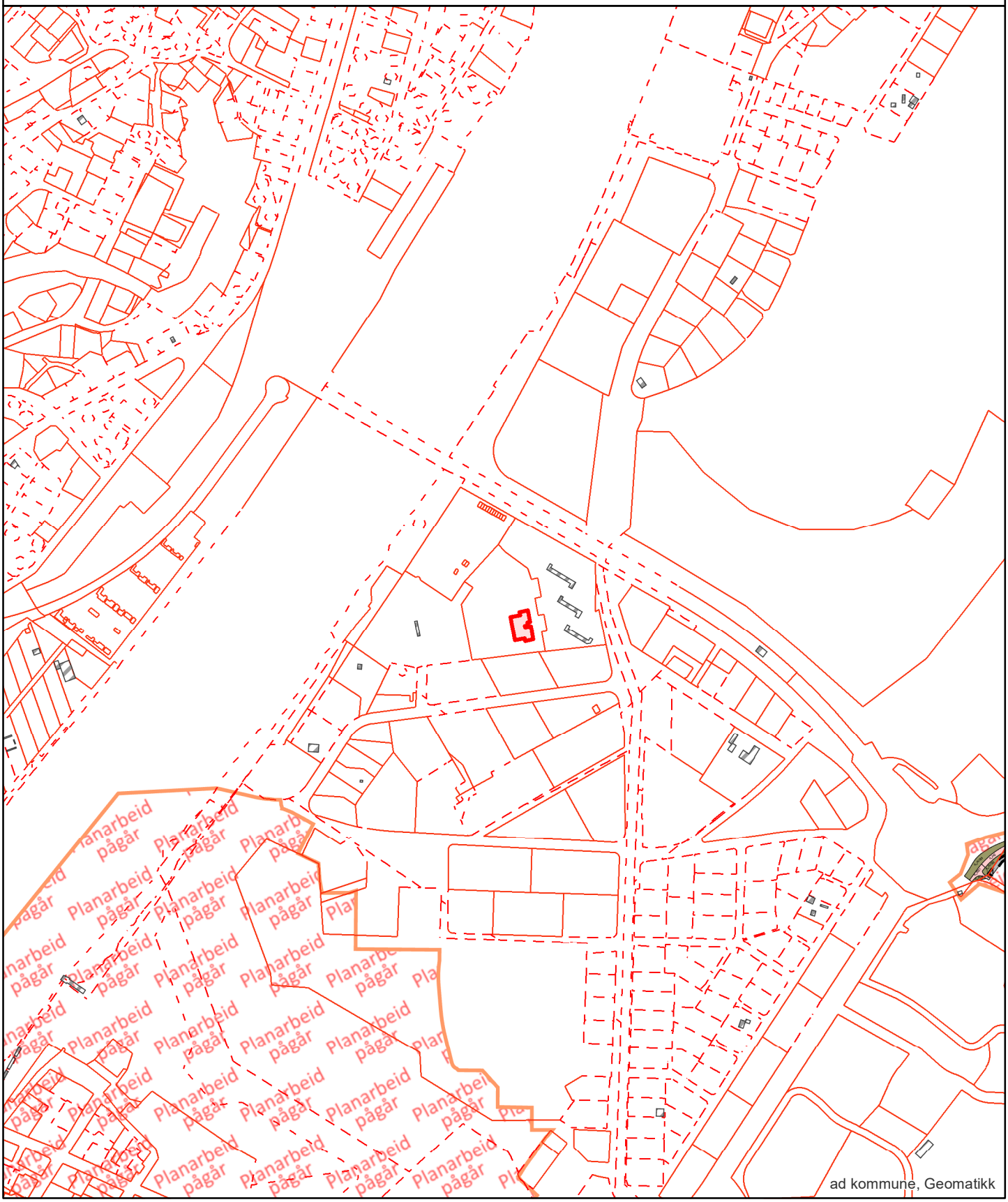
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-26

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/22

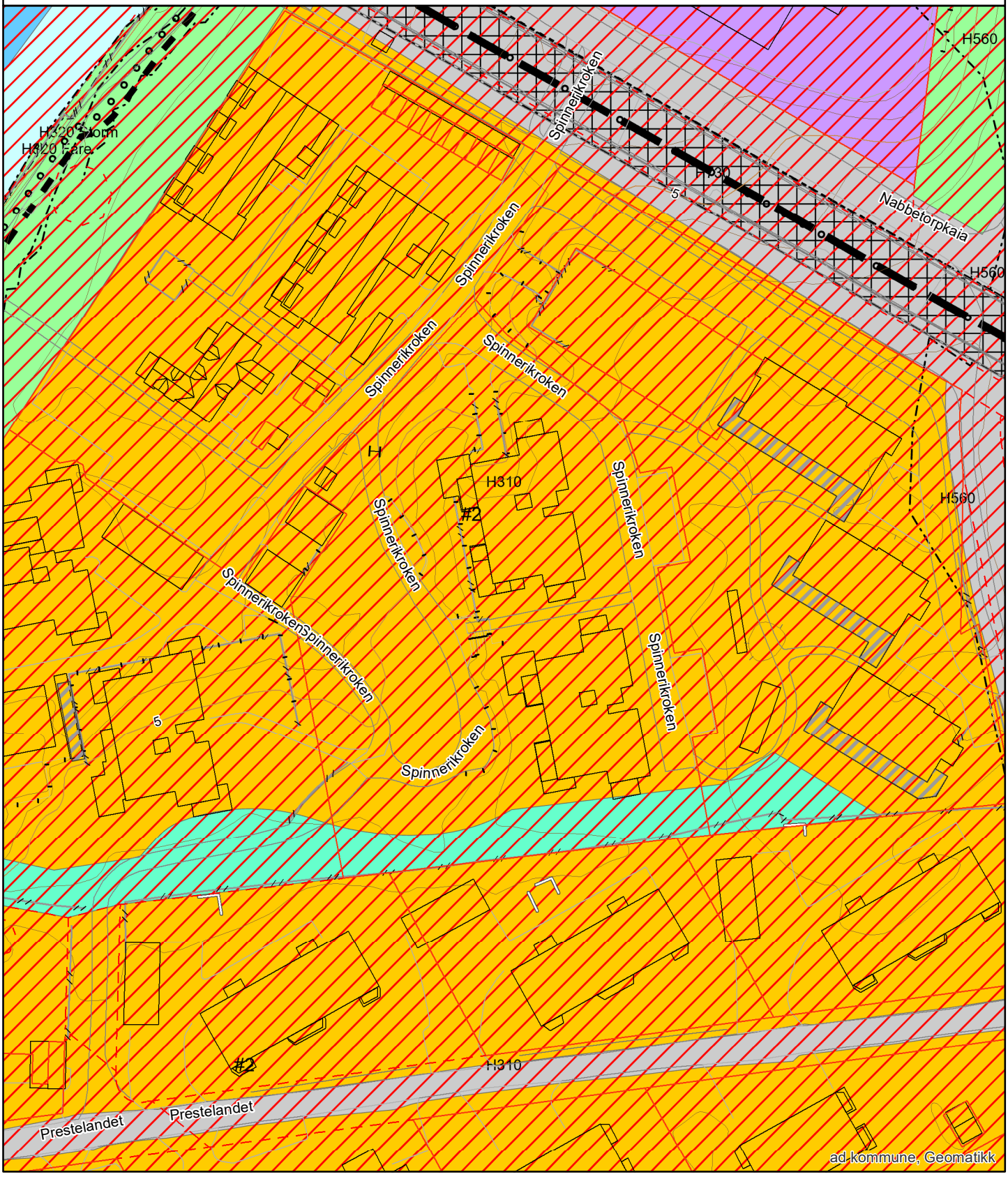
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-26

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 12, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1807/0/22

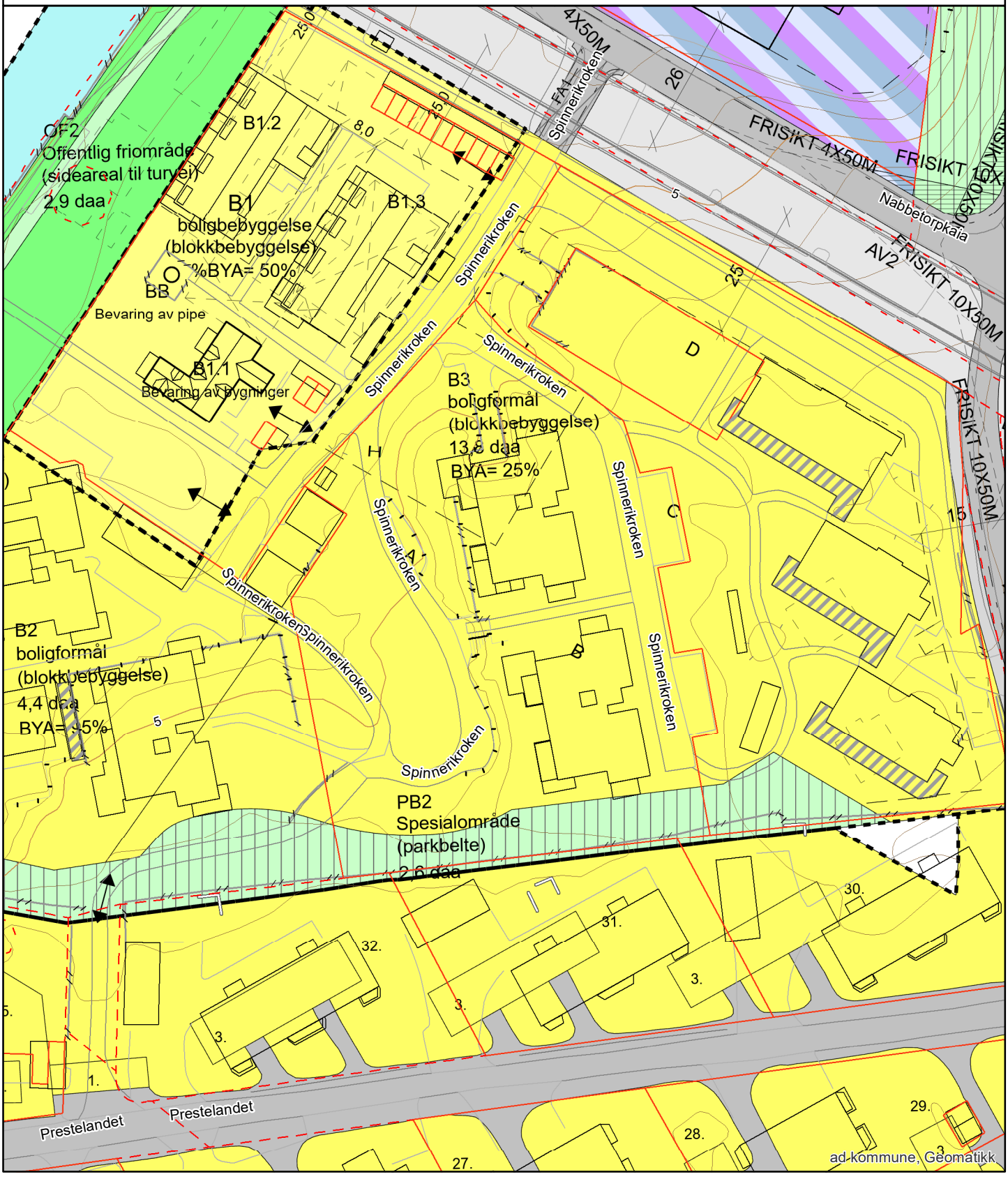
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-26

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.



ad-kommune, Geomatikk

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

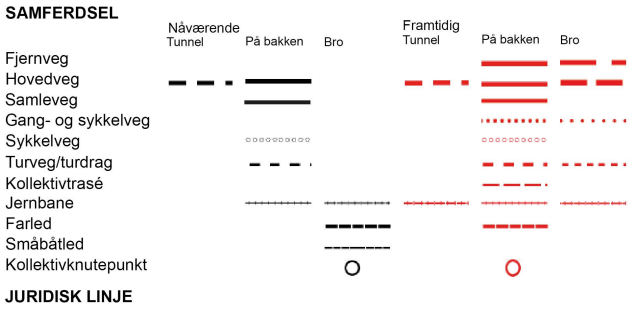
d) Båndleggingsone

- 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



JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Ubebygd tomt	1171		Ubebygd tomt			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløype/trasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	669900	102-153-0	40-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parseilhage	1630		Parseilhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-60-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/kontor	1820	N/K		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821	N/K/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/industri	1822	N/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823	N/K/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kontor/industri	1830	K/I		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			FFCC00	255-204-0	0-0-40-0
				FFFF99	255-255-153	0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Persdisk- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtraséer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasse	2800			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
				99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefeltrelatert virksomhetsområde	4020		Skytefeltvirksomhetsområde			
Forlegninger/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Setervirksomhet	5113		Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner/-kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naustbadehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

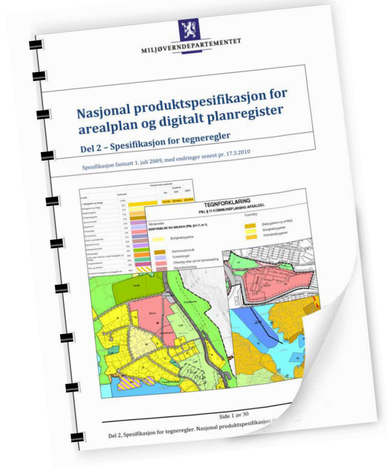
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H340_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStaySone	(200)	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
RpInfrastrukturSone	(400)		Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(Plan1d)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStayGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpDetaljeringGrense,		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskLinje/ **_RPJURLINJE**							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvernstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskPunkt/ **_RPJURPUNKT**				Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231		RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241		RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242		RGB 0-0-0	
Brukar	1251		RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253		RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270		RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271		RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272		RGB 0-0-0	
Regulert mønerretning	1273		RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

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,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,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
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- 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(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



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

Prosjekt nr. 284

Tegn. nr. A11.1.2

Plan 2, bygg DE

1:100 i A3

Revisjon: C

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

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 4, bygg DE

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

Prosjekt nr. 284

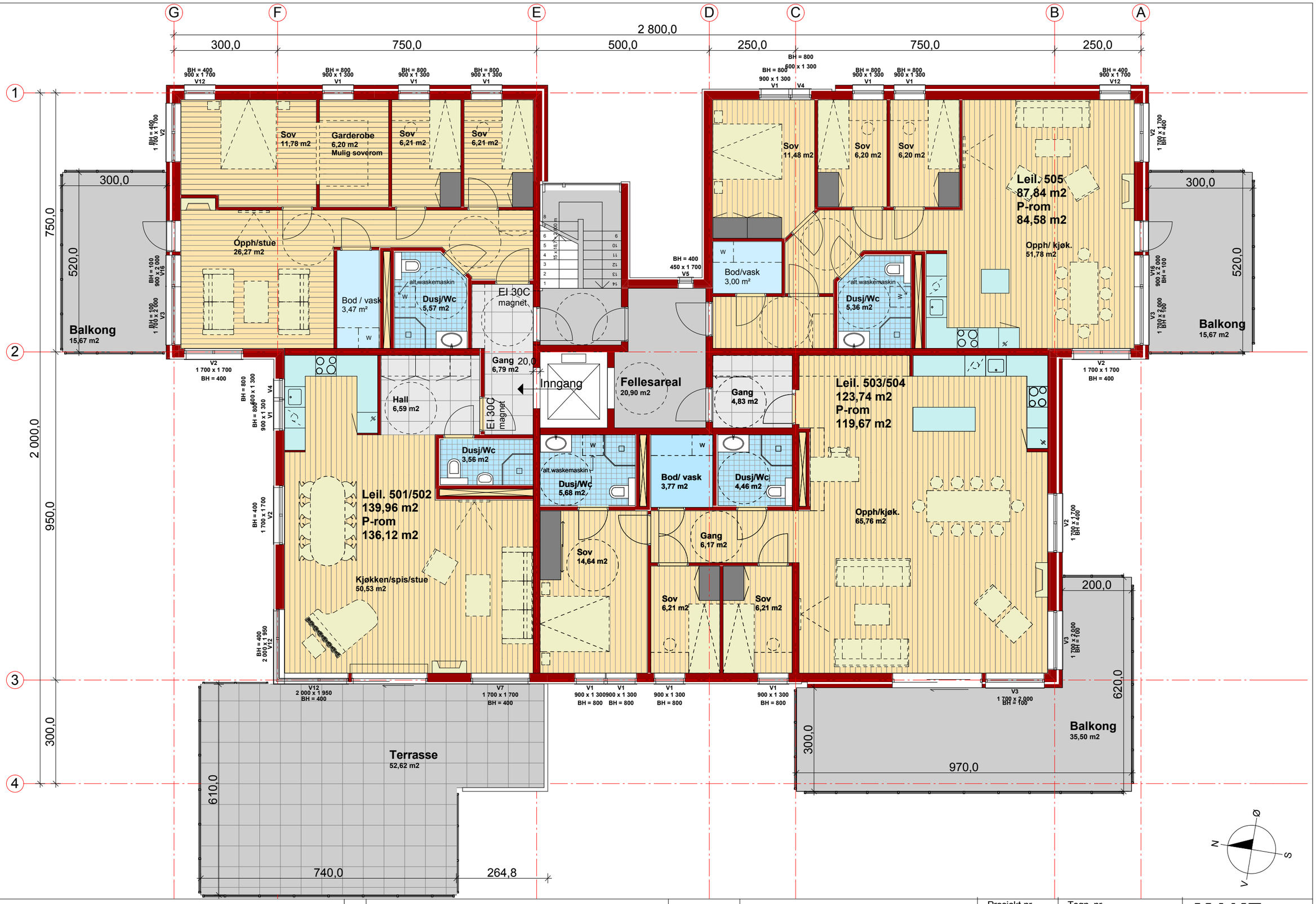
Tegn. nr. A11.1.4

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



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

Prosjekt nr. 284

Tegn. nr. A11.1..5

Plan 5, bygg DE

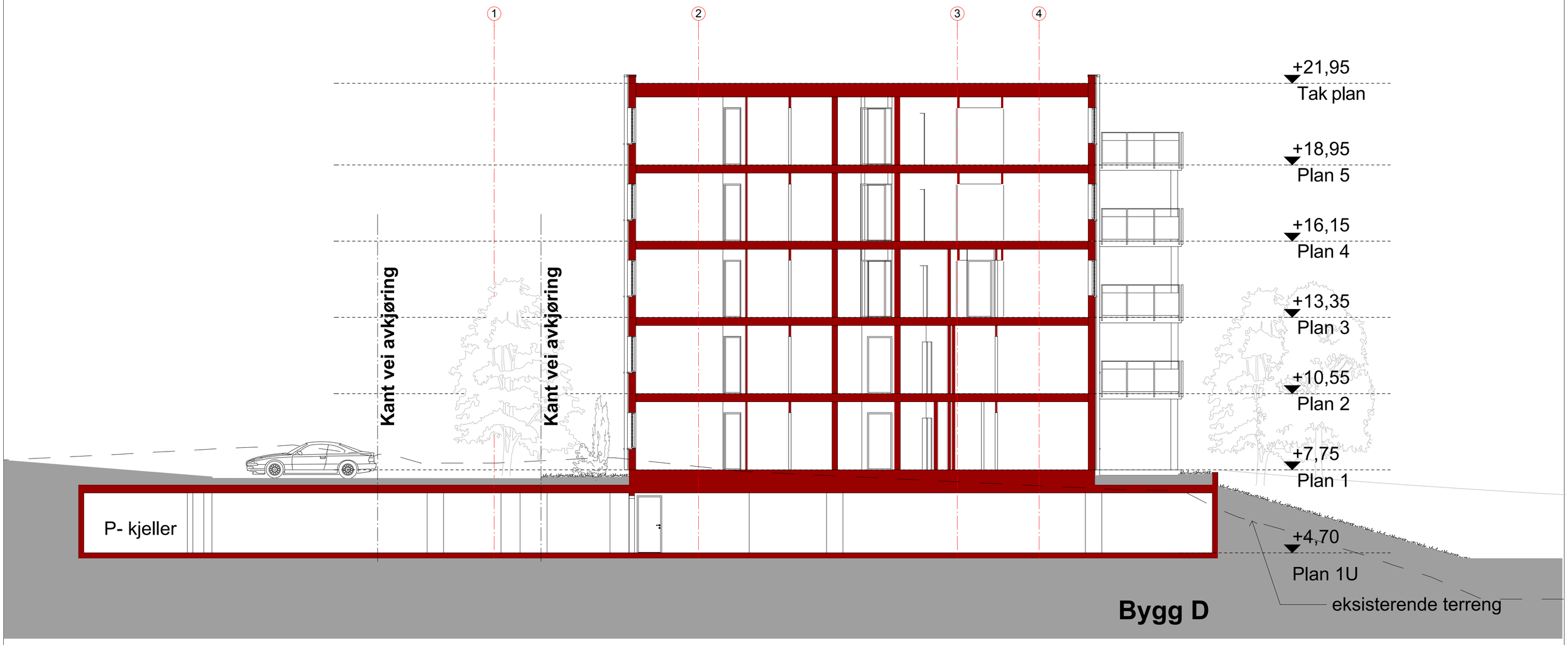
1:100 i A3

Revisjon: C

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

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

Snitt HH

Søknad om rammetillatelse
Fredrikstad kommune

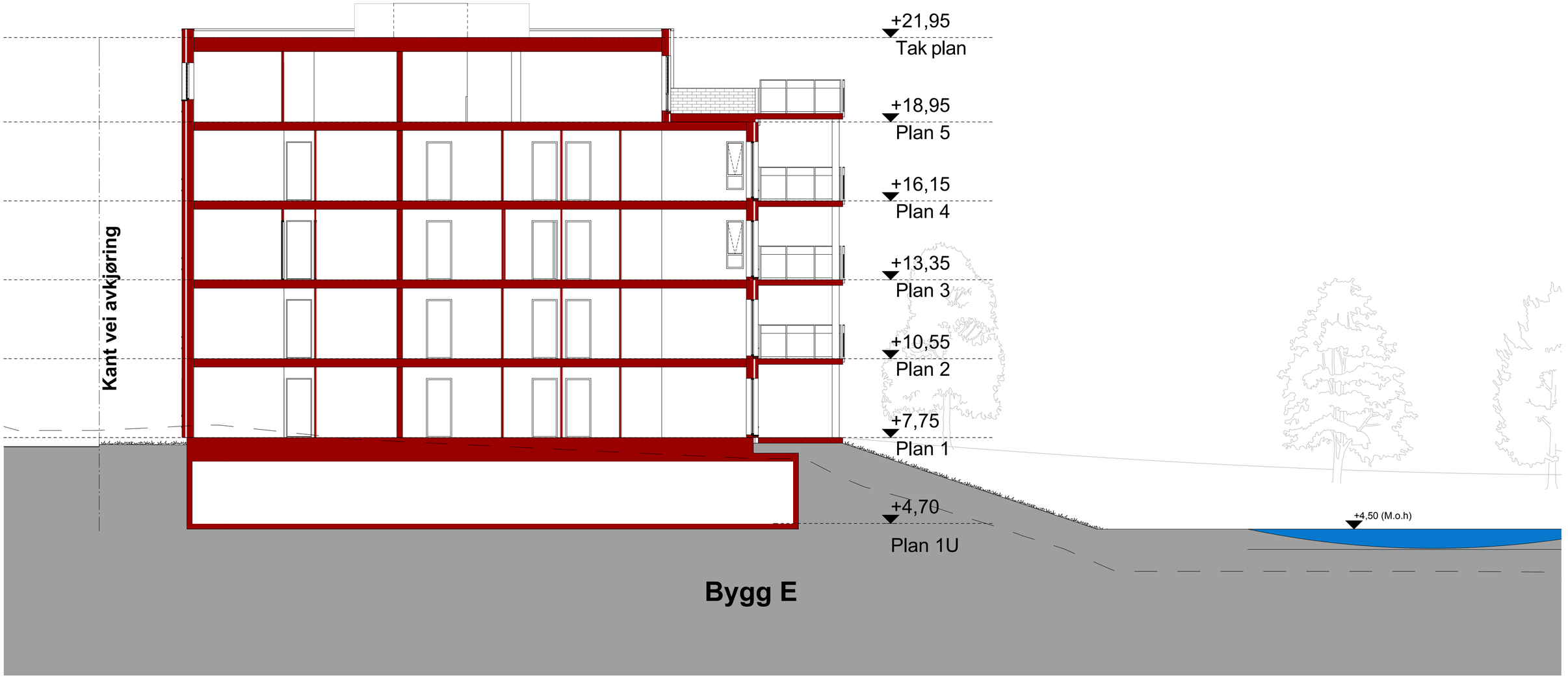
Prosjekt nr. 284 | Tegn. nr. A13.1.1 | Revisjon: A

1:100 i A2/ 1:200 A4

Tegn / Kont. 01.09.09 AH/KRG

Sist lagret av: Anita

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

Snitt II

Søknad om rammetillatelse
Fredrikstad kommune

Prosjekt nr. 284

Tegn. nr. A13.2.1

1:100 i A2/ 1:200 A4

Revisjon: A

Tegn / Kont. 01.09.09 AH/KRG

Sist lagret av: Anita

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

Prosjekt nr. 284

Tegn. nr. A11.1.1

Plan 1, bygg DE

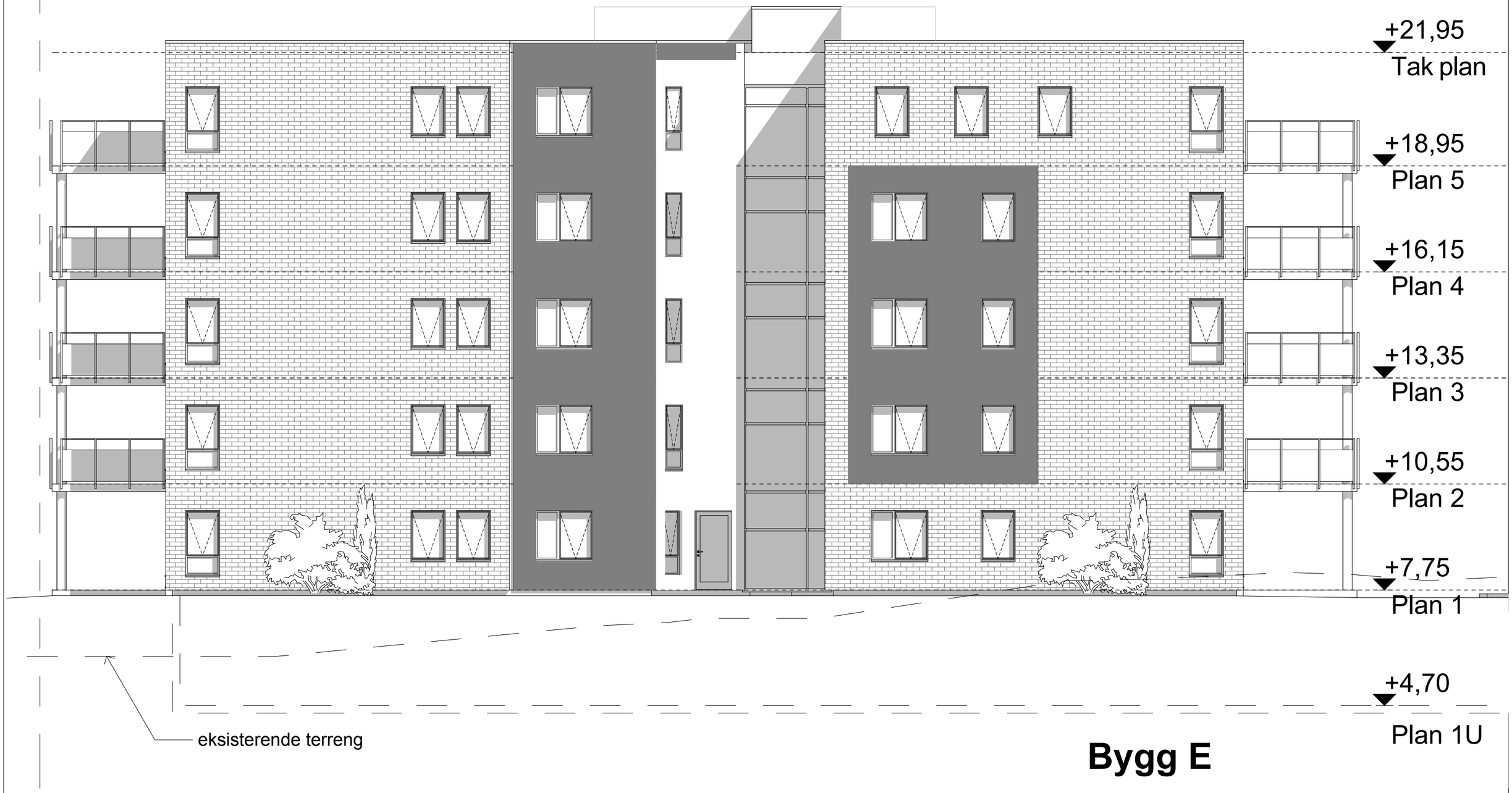
1:100 i A3

Revisjon: C

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

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

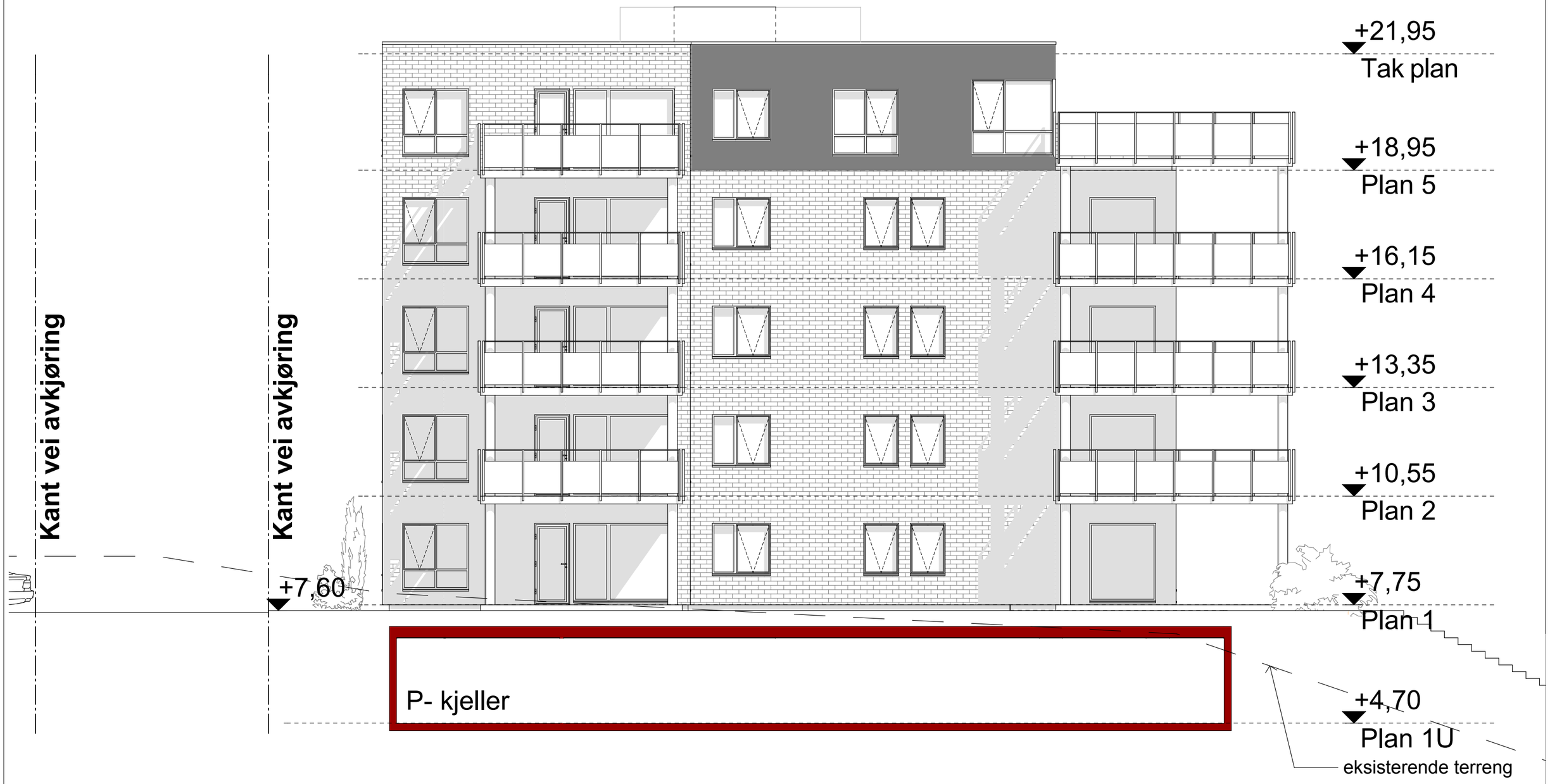
			Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12 .2.1	
			Hus E fasade øst	1:100 i A3		Revisjon: A
A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.		
-	Revisjon	Dato/ sign:				

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



			Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A12 .2.4
			Hus E fasade syd	1:100 i A3	Revisjon: A
A	Rammesøknad Trinn 2	14.05.10 / KRG	Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.	
-	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 .2.3	**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:				



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

Prosjekt nr. 284

Tegn. nr. A11.1.3

Plan 3, bygg DE

1:100 i A3

Revisjon: C

Rammesøknad
Fredrikstad Kommune

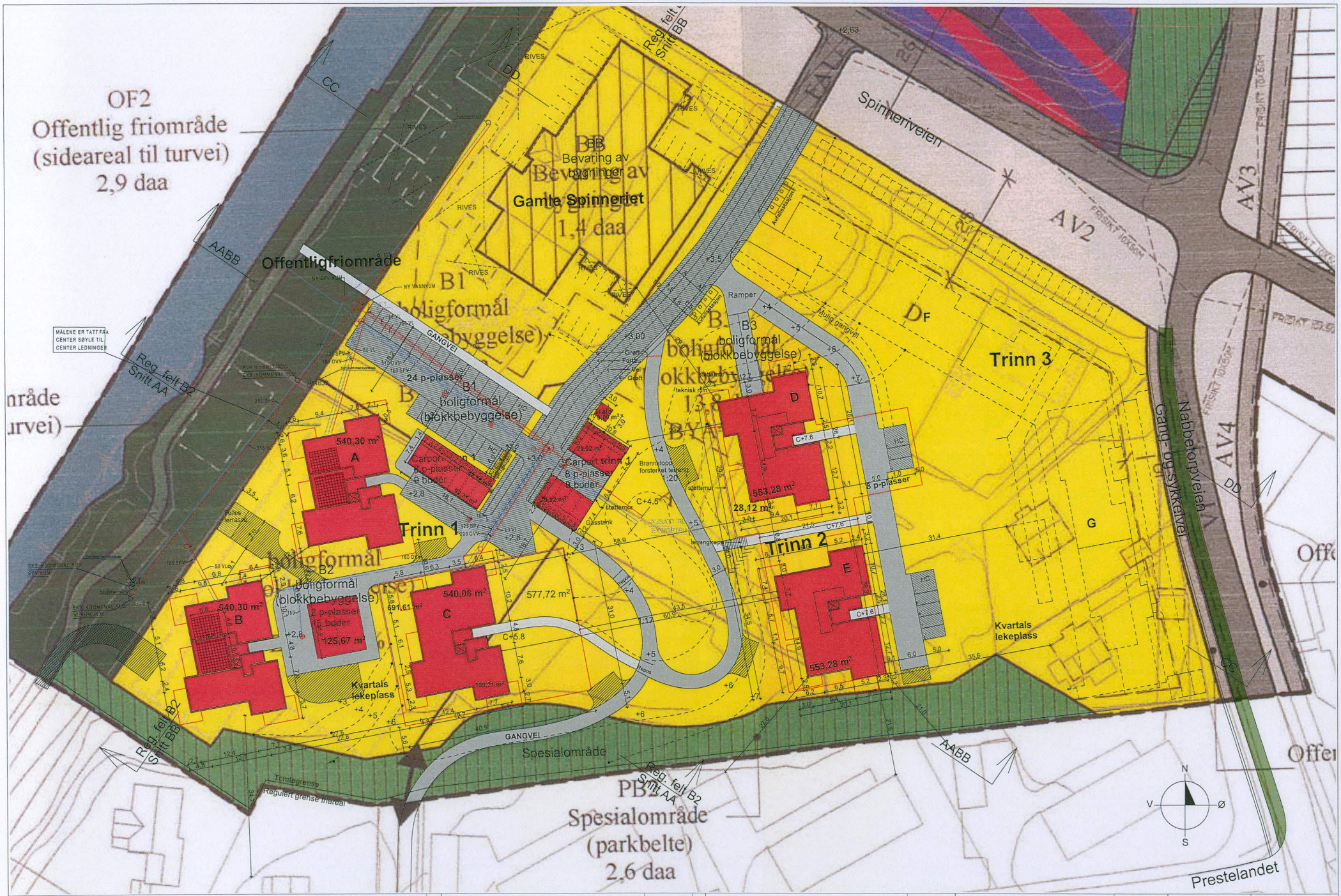
Tegn / Kont.
08.03.10 KRG/AJD

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 .2.2	**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:				



			A	Rammesøknad Trinn 2 felt B3 samt bygget Trinn 1 felt B2	14.05.10 / KRG
-	Revisjon	Dato/ sign:	-	Revisjon	Dato/ sign:

Spinneriet Fredrikstad	Prosjekt nr. 284	Tegn. nr. A10.1.3	
Situasjonsplan- regulering trinn1 og2	1:500 i A2/ 1:1000 A4		Revisjon: A
Søknad om rammetillatelse Fredrikstad kommune	Tegn / Kont.		

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

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:

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.