



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Spinnerikroken 11

Vår ref.: 192240164

FREDRIKSTAD 17.06.2024

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, fredag 7. juni 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Utdrag fra seksjoneringsbegjæring.
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Spinnerikroken 11
1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/1332
Seksjonsnr. : 47
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 97 m²

Totalt bruksareal (BRA): 97 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Darell

Mobil: 95258015

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.06.2024
Referansenummer	15057902
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0164
Hjemmelshaver/selger	Ola Nøklebye Evensen/Kari Nøklebye Evensen
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Darell
Tilstede på befaringen	Ola Nøklebye Evensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	13.06.2024 12:57

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Spinnerikroken 11
Postnummer/sted	1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/1332
Seksjonsnr.	47
Tomt	Eiet tomt: 6739 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2011		

Byggemåte

Leilighet i Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11 beliggende i Gamle Fredrikstad kommune. Felles eiet tomt opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, gressplen samt diverse beplantning.

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner samt etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Fasader utført i teglsteinsforblending samt liggende og stående trekledning. Takkonstruksjon utført i tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør av tre med kikkehull, brannklasse EI30 og lydklasse db40. Balkongdør samt vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommede rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner samt fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert i vegg på vaskerom. Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat på vaskerom.

Leilighet beliggende i byggets 4. etasje. Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg.

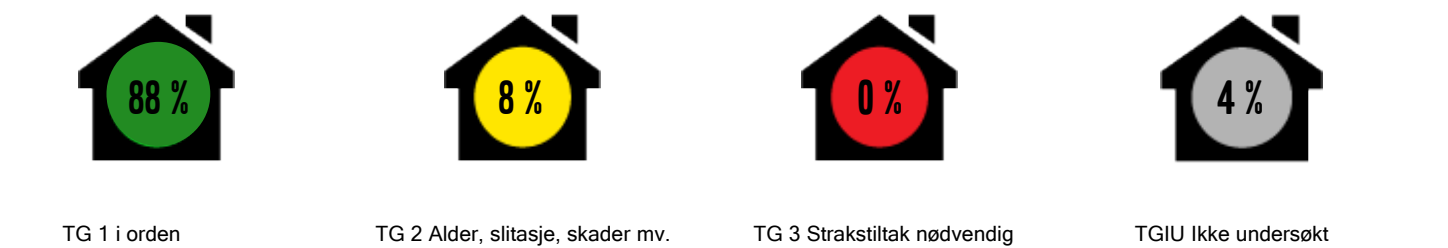
Leiligheten består av entré, gang, to soverom, bad, vaskerom, og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket "C405).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 4. Etasje		Skjevhetmåling	9	
Dører og vinduer		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	88			88	21
	Entré, gang, to soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken.				Balkong
Kjeller		9		9	
		Bod			
SUM	88	9		97	21
Total bruksareal: 97 m²					

Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 21 m² (TBA).

Bod i kjeller er oppmålt til 9 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 88 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2024. Vannrør- og avløpsrør fra 2024. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himlingsflate utført i glatte malte flater med downlights. Vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil på vegg med lys samt stikkontakt på vegg. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur samt regnfalldusj. Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommede rør. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling tilkoblet avtrekkskanal styrt av kjøkkenventilator.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd (tegn til hulrom) under gulvflis foran servantinnredning. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 29 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført grunnet tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse er fremlagt. Det er likevel utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom oppgradert i 2024. Vann- og avløpsrør fra byggeår. Flislagt gulv. Veggflater utført i glatte malte flater. Himlingsflater utført i glatte malte flater. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert i vegg. Fordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner plassert i vegg. Ventilasjonsaggregat på vegg. Avtrekksventil i himling tilkoblet avtrekkskanal.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Overflater vegger	Det er registrert sprekk/riss i vegg over hjørne ved innerdør. Tiltak er vurdert til å ikke være nødvendig, men kan holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36,6 %, temperatur 22,9 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Malte flater mellom benkeplate og overskap. Belysning under overskap samt stikkontakter. Frittstående komfyr med platetopp med komfyrvakt. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Integreert oppvaskmaskin. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater utført i glatte malte flater. Himlingsflater utført i glatte malte flater samt malt betong. Hvite profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom.

Parkett er helslipt og lakkert i 2024. Vegg- og himlingsflater er malt på egeninnsats 2024.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2

Innerdører

TG 2 gjelder:
Det er registrert ripe på dørbånd til bad. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 4. Etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 2.

 TG 2

Skjevhetmåling

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i stue.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

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

Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommede rør. Avløpsrør av plast. Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt vaskerom. Gasspeis i stue. Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat på vaskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). - Ventilasjon

	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Selger opplyser om at det har vært utført kontroll av gasspeis i 2024. Dokumentasjon er fremlagt, datert 20.11.2023.
--	---	--

	TGIU Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	----------------	---

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Takhøyder er målt til ca 2,27 meter i entré, gang og bad, og ca 2,48 meter på øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Nei.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.
--	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør av tre med kikkehull, brannklasse EI30 og lydklasse db40. Balkongdør samt vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer

 **TG 2** Dører Dørblad til entrédør har kontakt med terskel. Det er registrert hakk på dørblad. Justering av entrédør kan vurderes.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvendt balkong på 21 m². Bærende konstruksjoner av betong. Gulvflater belagt med fliser. Balkongen har takoverbygg fra overliggende balkong. Utelampe, varmelampe samt stikkontakt på vegg. Rekkverk av stålkonstruksjoner samt glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 1,01 meter.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt faktura som gjelder gulvsliping i april 2024. Faktura er datert 22.04.2024. Det er fremlagt bildedokumentasjon med sjekkliste for membran på bad. Sjekkliste er datert 31.05.2024. Det er fremlagt bildedokumentasjon med sjekkliste for membran på vaskerom. Sjekkliste er datert 08.06.2024
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring datert 11.07.2011, arbeidene gjelder installering nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 03.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]



Kommentar - [Sprekk/riss vaskerom]



Beskrivelse - [Sikringskap]

Anleggsskema

Firma/Navn: Bryggepromenaden Leil C 405

Adresse:

Hus nr:

Bokstav:

Først/Sidst:

SSB-nr:

Fordeling og kombimåtpanel

Fordeling: Underfordeling C 405

Forsyrt fra: Hovedforle C

Is Maks: 0,969 [A]

Is Min: 0,728 [A]

Is Maks: [A]

Is Min: [A]

Anleggsskema

Systemspenning / frekvens: 230 [V] 50 [Hz]

Tilførselskabel: 4x25 [mm2] Al

Fordeingsystem: TN-C-S

Forankringsver: 25A

Jordelektrode (type): Båndtråd-fundament

Tilkoblingssted jordelektrode:

Kurs nr.	Lastenhet/bruk / utstyr	Typ	Hv	A	B	C	D	E	F	Restlast	JF B
1	Hovedbryter	Lastbr	40								
2	Platetopp	KombiA	20	B	2x4	9	A			30	
3	Stekovn, Micro	KombiA	16	B	2x2,5	9	A			30	
4	Kjøkken	KombiA	16	B	2x2,5	15	A			30	
5	Vaskemaskin	KombiA	16	B	2x2,5	3	A			30	
6	Stue	KombiA	16	B	2x2,5	16	A			30	
7	Sov	KombiA	16	B	2x2,5	14	A			30	
8	Bad, Bod, Vent, Vannskap	KombiA	16	B	2x2,5	10	A			30	
9	Terrassevarmer	KombiA	16	B	2x2,5	10	A			30	
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											

Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Kommentar - [Ripe dørblad]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240164
Adresse	Spinnerikroken 11		
Postnr.	1632	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Ola Nøklebye Evensen
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år 10 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ola Nøklebye	Etternavn	Evensen
Selger 2 Fornavn	Kari Nøklebye	Etternavn	Evensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Avdekket synlige sprekker i hjørne på bad januar 2024.

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

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

Firmanavn Murermester Sindre Evensen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt ny membran og flis på hele badet, skiftet baderomsinnredning og armaturer. Se dokumentasjon.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Murermester Sindre Evensen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt ny membran

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Produktdatablad og protokoll for utført arbeid

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har på et tidspunkt vært tilsig av vann på gulvet ved bodene. Utbedret, ukjent dato.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 1332 Fnr.: Snr.: 47

Adresse(r):

Gateadresse: Spinnerikroken 11
Gatenr: 35840
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:28.05.2024 kl. 22.12

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGE R

Rettighetshavere til eiendomsrett
2021/1180075-1/200
23.09.2021 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uskifte
EVENSEN KARI NØKT EBYE
F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2011/562750-1/200 15.07.2011 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Pantlaver: NORDEA BANK ABP
FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

- 1900/914205-1/86 25.08.1900 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER:
FREDRIKSTAD KOMMUNE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1332
- 1900/914223-1/86 25.08.1900 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: FR.STAD KOMMUNE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1332
- 1931/919288-1/86 09.10.1931 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: AS
HAFSLUND
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1332
- 2010/478636-2/200 29.06.2010 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Bestemmelse om elektriske
ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1332
- 2011/37619-2/200 17.01.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Bestemmelse om
spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner
m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1332

2011/37619-3/200 17.01.2011 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Bestemmelse om
telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1332

2011/171895-1/200 02.03.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
FJERNVARME AS
ORG.NR: 981 666 577
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om å anlegge fjernvarmerør
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
av ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1332

2011/396023-2/200 24.05.2011 ERKLÆRING/AVTALE
Gjensidig rett til å benytte hverandres
grøntareal/fellesareal
Gjensidig rett til adkomst for vedlikehold
av vann, avløp, kabler m.m
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/403011-1/200 26.05.2011 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og
vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2011/347937-1/200 06.05.2011 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/4049

2020/684047-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 1332 FNR:
0 SNR: 47

2024/824278-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1332 FNR:
0 SNR: 47

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

2011/396023-1/200 24.05.2011 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 28

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 30
Rett til bruk av felles avkjøring
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/396023-3/200 24.05.2011 BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 18

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 30
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/396023-4/200 24.05.2011 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 9

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 30
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 31
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 32

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 33
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 34
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 35
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 36
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 37
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 38
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1807 FNR: 0 SNR: 39
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 13
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 16

Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 21
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 22
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 23
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 24
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 25
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 26
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 27
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 28
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 29
Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 303
BNR: 1808 FNR: 0 SNR: 30
Rett til å ha hus og carport helt inntil
eiendomsgrense
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen

Løpenummer for forretnings: 601083435
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	303	1332

Nye seksjoner

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



Doknr: 347937 Tinglyst: 06.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.05.2011 11:50

Returneres til:

Fødselsnr./Org.nr.:

Fredrikstad Kommune
Post boks 1405
1602 FREDRIKSTAD

Ref.nr.

973871714

Begjæring¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 4049 = nevner: 4049

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Dato

Partenes underskrift

04/05-11

Kim Johnsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Fredrikstad, 04/05-11

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Spinn AS
Kim Johansen
KIM JOHANSEN

Ektefelle/registrert partner

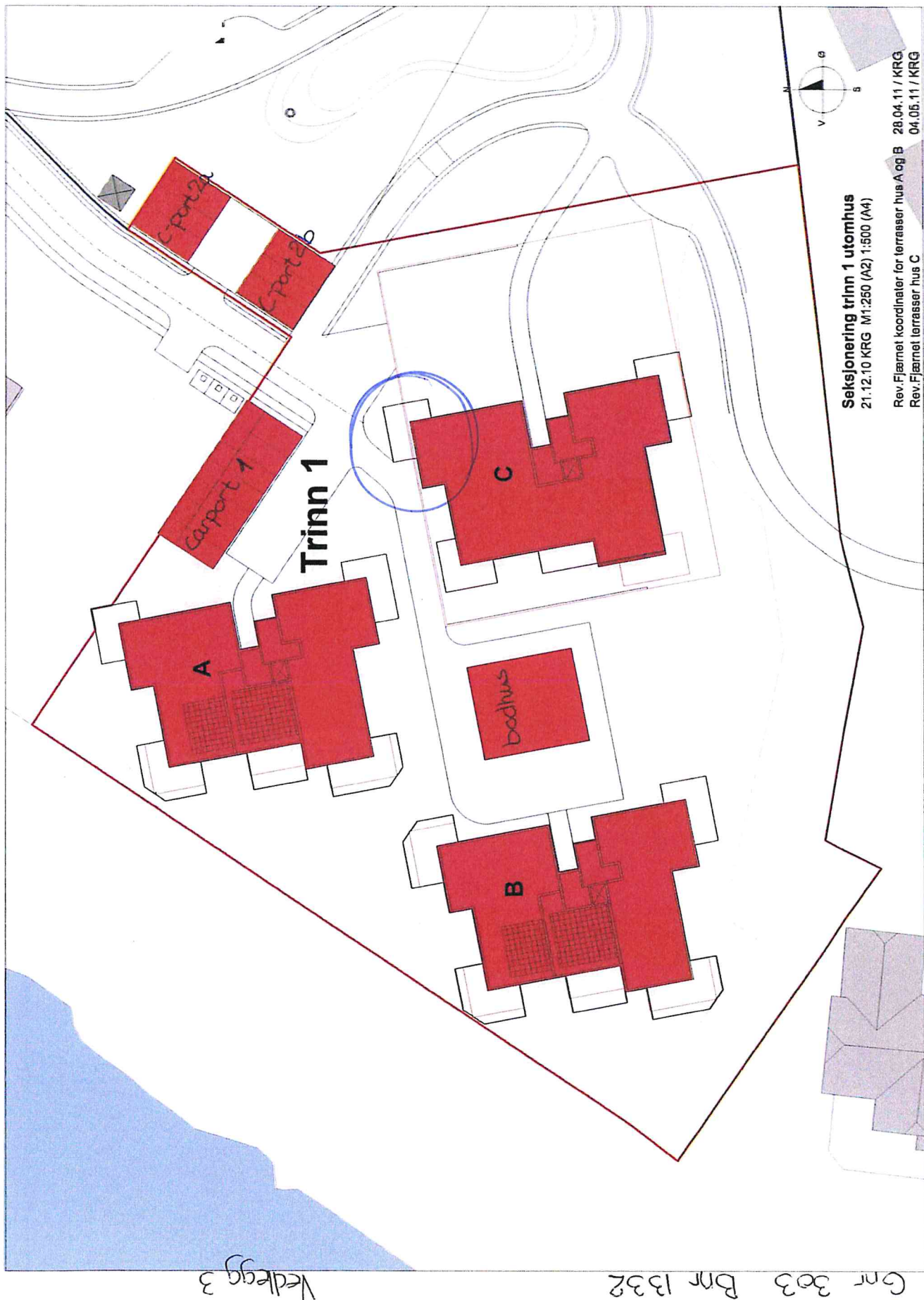
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebroken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

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

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

Dato	Partenes underskrift
04/05-11	Kim Johansen



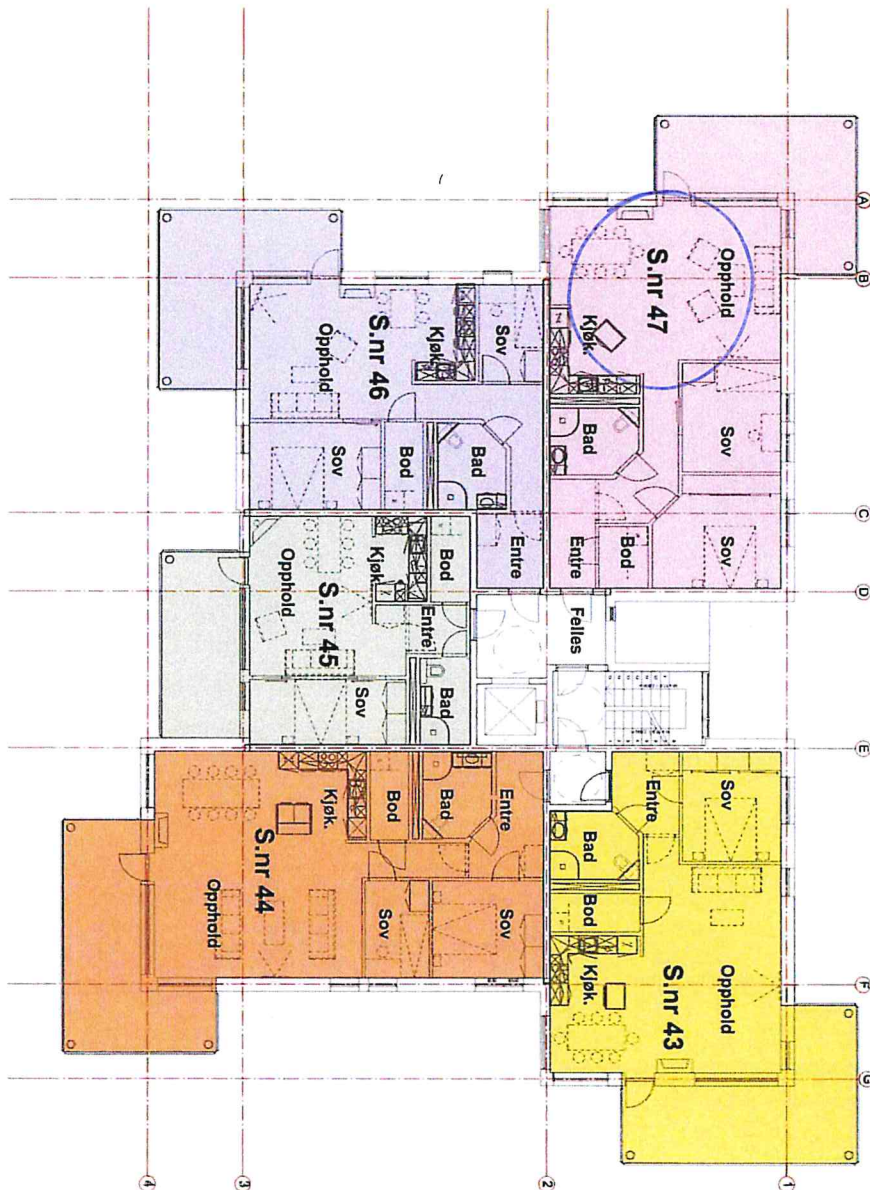
Gnr 363 Bnr 1332



C	Kort symbol	02.03.11 KEG	Byggespennet	Prosjekt nr.	284	Tegn nr.	ATB.3.1U	Rev. nr.	1
B	Direkt	22.02.11 KEG	Plan 1U Bygg C- Tegn. nr 14	1:200 I A4					
A	Inngangst skiltepunkt	12.01.11 KEG	Saksbehandling	Tegn/ Kontroll					
-	Revisjon	Dato sign.	Fredrikstad kommune						

Vedlegg 13

Gnr 303 Bnr 1332



A	Div. kor.	Rangsop.	22.02.11 KRG	Dato/ sign.	Fredrikstad kommune	Saksbehandling	Prosjekt nr. 284	Type nr. A18.3.4	Rev/Sign.	MAKE
Plan 4 Bygg C - Tegn. nr 12						1:200 I A4				
Tegn/ Kontroll						Tegn/ Kontroll				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målestokk						Målestokk				
Målest										



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 1332	Fnr: 0	Snr: 47 ▼
Adresse:	Spinnerikroken 11 ▼		
Areal:	ca. 6738.9 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg 3002	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 563 Spinneriet 1050 Reguleringsplan Gamle Spinneriet	Formål: 113 - Blokkbebyggelse 611 - Parkbelte i industriområde 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 113 - Blokkbebyggelse 611 - Parkbelte i industriområde 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	Godkjent/vedtatt: mai 10, 2007 april 25, 2013
Reguleringsbestemmelser: Regbest1050_130.pdf Regbest563_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 11, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 303/1332/0/47

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2024-05-28



Planident: 1050,563

Ikrafttredelsesdato: 25.4.2013, 10.5.2007

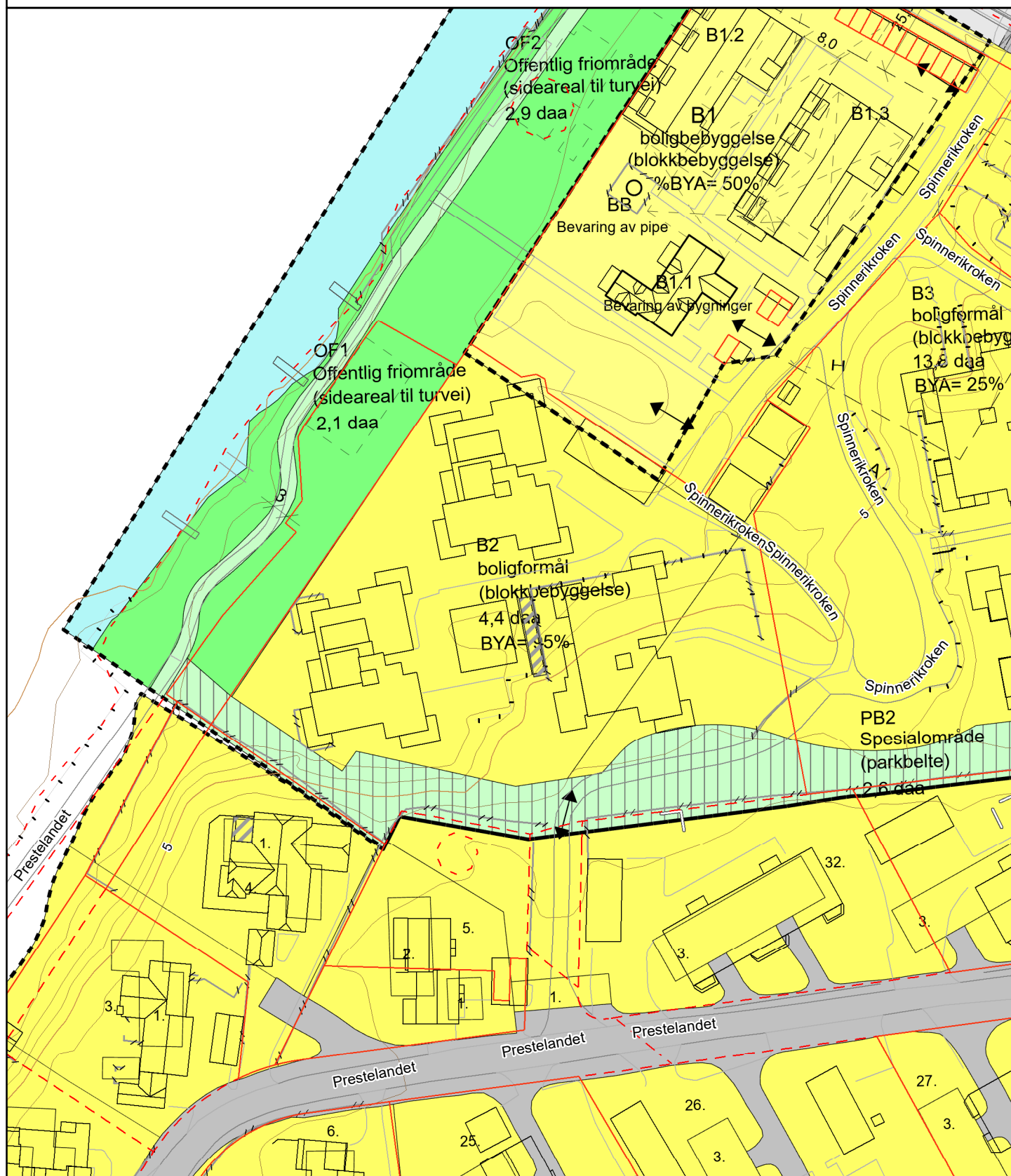
Plannavn: Reguleringsplan Gamle Spinneriet, Spinneriet

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Reguleringsbestemmelser, Gamle Spinneriet felt B1, Fredrikstad kommune.

Plan ID 0106 1050

Datert, 20.09.12

Dato sist revidert, 25.04.13 etter bystyrets vedtak

§ 1 AVGRENSNING

(§12-5 nr. 1)

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan

(§12.7 nr. 1, 2 og 4)

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

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

2.2 Vann- og avløp

(§12.7 nr. 2)

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

2.3 Fjernvarme

(§12.7 nr. 8)

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

2.4 Grunnundersøkelser

(§12.7 nr. 12)

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

2.5 Farger og materialer

(§12.7 nr. 1)

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

2.6 Støy

(§12.7 nr. 12)

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

2.7 Luftforurensning

(§12.7 nr. 12)

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

2.8 Rekkefølgebestemmelser

(§12.7 nr. 10)

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

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Formål, byggegrenser, utnyttelse og høyder.

(§§12.5 nr. 1 og 12.7 nr. 1, 2 og 6)

Felt B1 omfatter;

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

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

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

B1.1 Eksisterende gesimsh. og møneh. bevares.

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

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

BB Minimum gesimsh. = 20,0.

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

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

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

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

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

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

3.2 Utforming

(Pbl §12.7 nr. 1)

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

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

3.3 Riving bebyggelse

(Pbl §12.7 nr. 1)

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

3.4 Bevaring bebyggelse

(Pbl §12.7 nr. 6)

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

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

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

Tegninger skal godkjennes av Fylkeskonservatoren før behandling av rammesøknad.

3.5 Uteoppholdsareal

(Pbl §12.7 nr. 4)

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

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

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Adkomst og parkering

(Pbl §12.7 nr. 7)

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

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

4.2 Avfallshåndtering

(Pbl §12.7 nr. 1)

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN "SPINNERIET", FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 10.05.07

Bestemmelsene er sist revidert: 12.02.07

1. GENERELT

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

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

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

§ 25, 2. ledd. Kombinerte formål:

- Forretning/kontor/ industri (område FKI)

0. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

0.7 Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge en samlet situasjonsplan og fagmessig utført utomhusplan (for hvert delfelt) som skal være godkjent av kommunen. Kravet gjelder ikke for område B4. Før utbygging kan skje for ett av delfeltene B1-B3, skal det for hele området B1-B3 foreligge slik samlet plandokumentasjon. Kommuneplanens krav til lekeareal skal tilfredstilles i utomhusplanen.

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

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

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

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

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

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

0.13 Det skal tilstrebes universell utforming i planen.

0.14 Boligbebyggelsen i planen skal knyttes til fjernvarme.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Blokkbebyggelse (område B1)

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

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

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

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

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

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

1.2 Blokkbebyggelse (område B2)

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

Maks. tillatt BYA er 95 %.

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

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

Parkering skal fortrinnsvis skje i bygningen.

1.3 Blokkbebyggelse (område B3)

I område B3 tillates oppført ny blokkbebyggelse.

Maks. tillatt BYA er 25 %.

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

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

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

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

1.4 Underjordisk garasjeanlegg (område GA)

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

4. OFFENTLIGE FRIMRÅDER

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

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

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Parkbelte (område PB1-PB2)

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

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

6.2 Kommunalteknisk virksomhet (område KV)

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

6.3 Bevaring av bygninger (område BB)

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

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

6.4 Frisiktsoner

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

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel (område FA1)

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

8. KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Forretning /Kontor/Industri (område FKI)

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

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

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

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

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

9. REGULERING SOM OPPHEVES

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

10. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Etappevis utbygging

Utbygging av boliger skal følge Fredrikstad Kommunes utbyggingsprogram for boliger.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 11, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/47

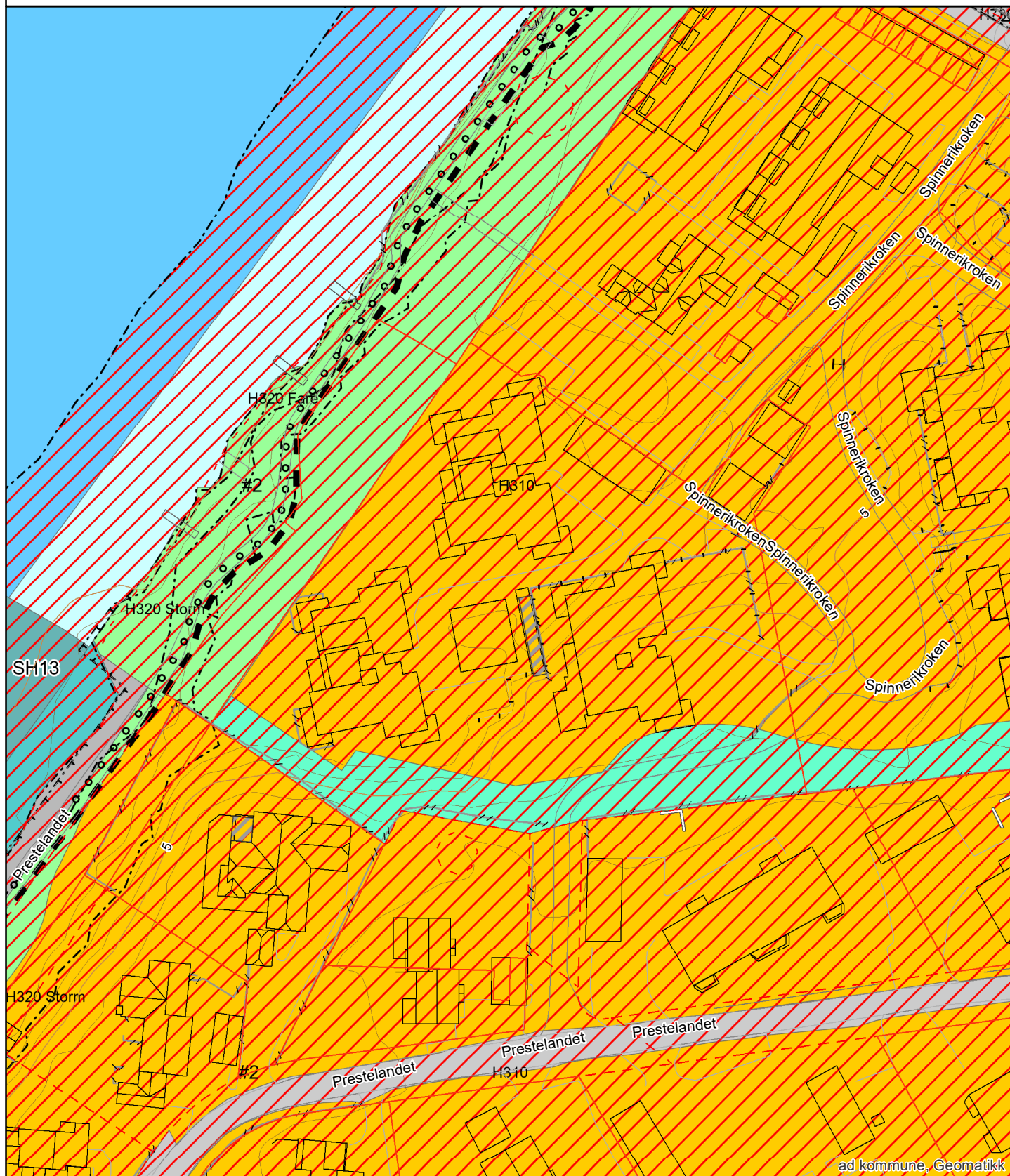
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-28



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroen 11, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/1332/0/47

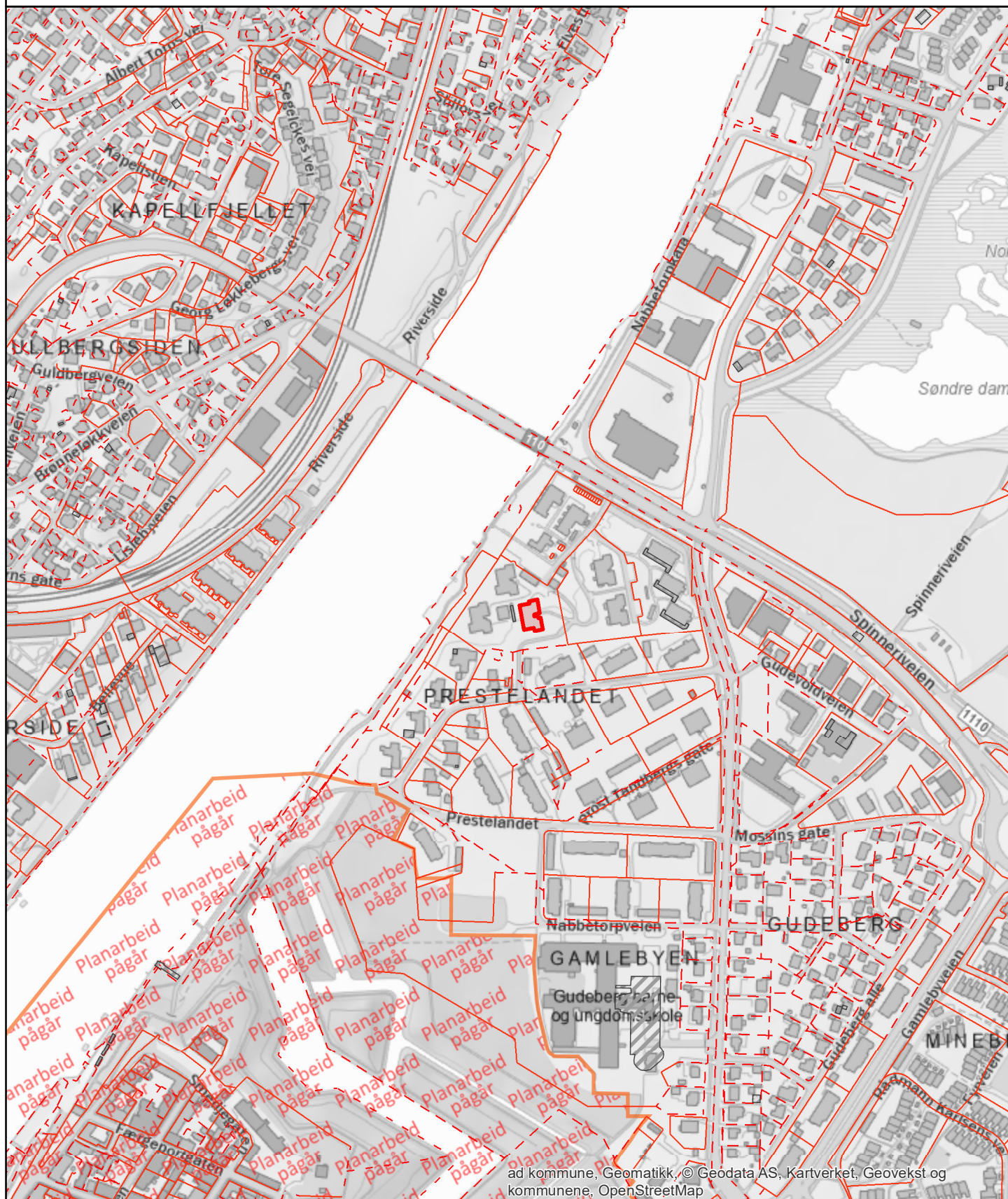
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-05-28



Planident:
Plannavn:

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

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



Grunnkart



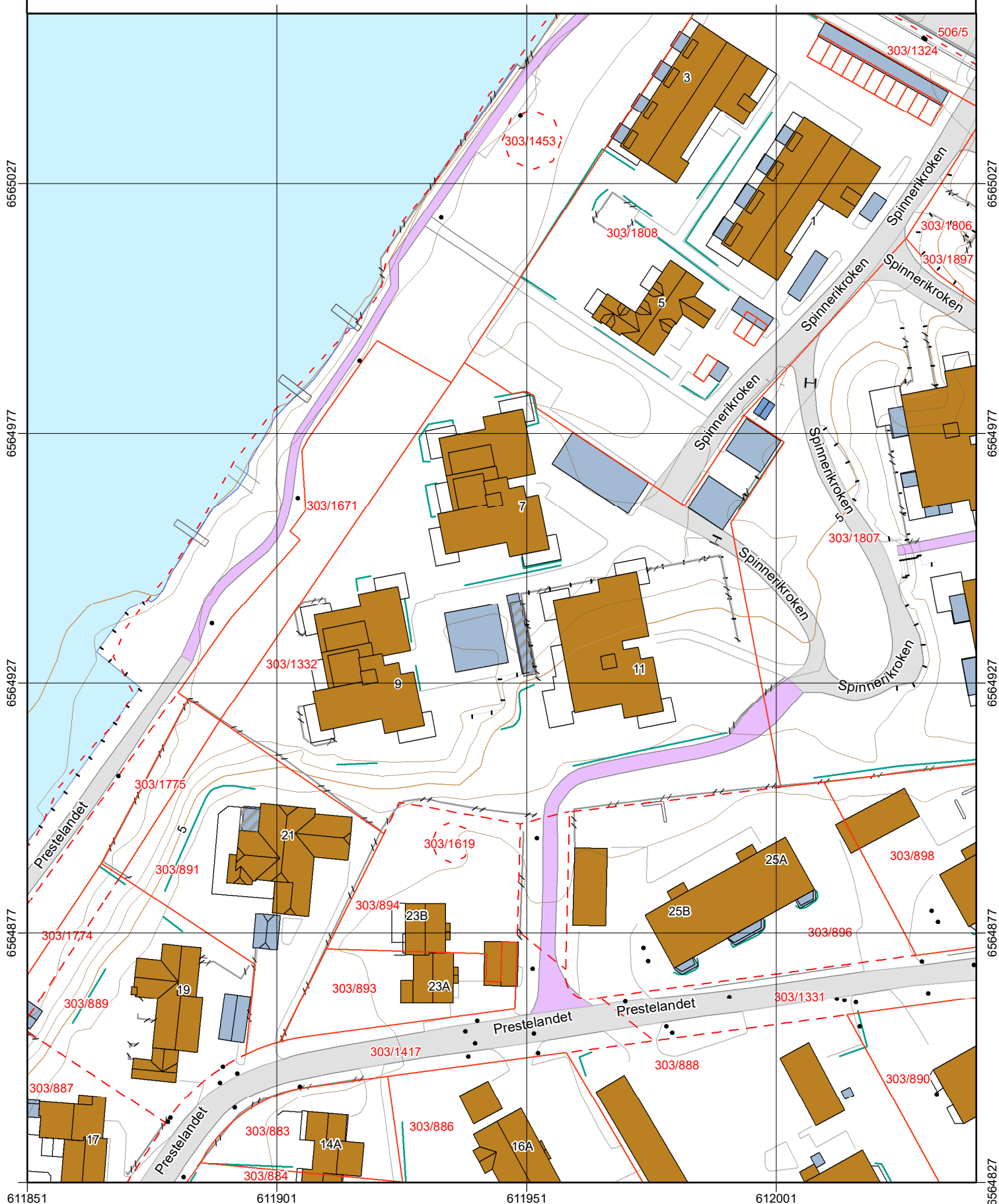
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 11, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000
Gnr/Bnr: 303/1332/0/47

Leveransedato: 2024-05-28



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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-303/1332/0/47

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.05.2011	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KARI NØKLEBYE EVENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300198244	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300198244: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 936.0
Antall boenheter	23	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 936.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.12.2010	27.01.2011
IG - Igangsettingstillatelse	07.12.2010	27.01.2011
MB - Midlertidig brukstillatelse	29.06.2011	09.11.2011
FA - Ferdigattest	25.11.2011	10.02.2016
EB - Endre bygningsdata	06.10.2022	06.10.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0405	87.8	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H05	4	371.0	0.0	371.0	0.0
H04	5	392.0	0.0	392.0	0.0
H03	4	392.0	0.0	392.0	0.0
H01	5	389.0	0.0	389.0	0.0
H02	5	392.0	0.0	392.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Spinnerikroen	11		1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart



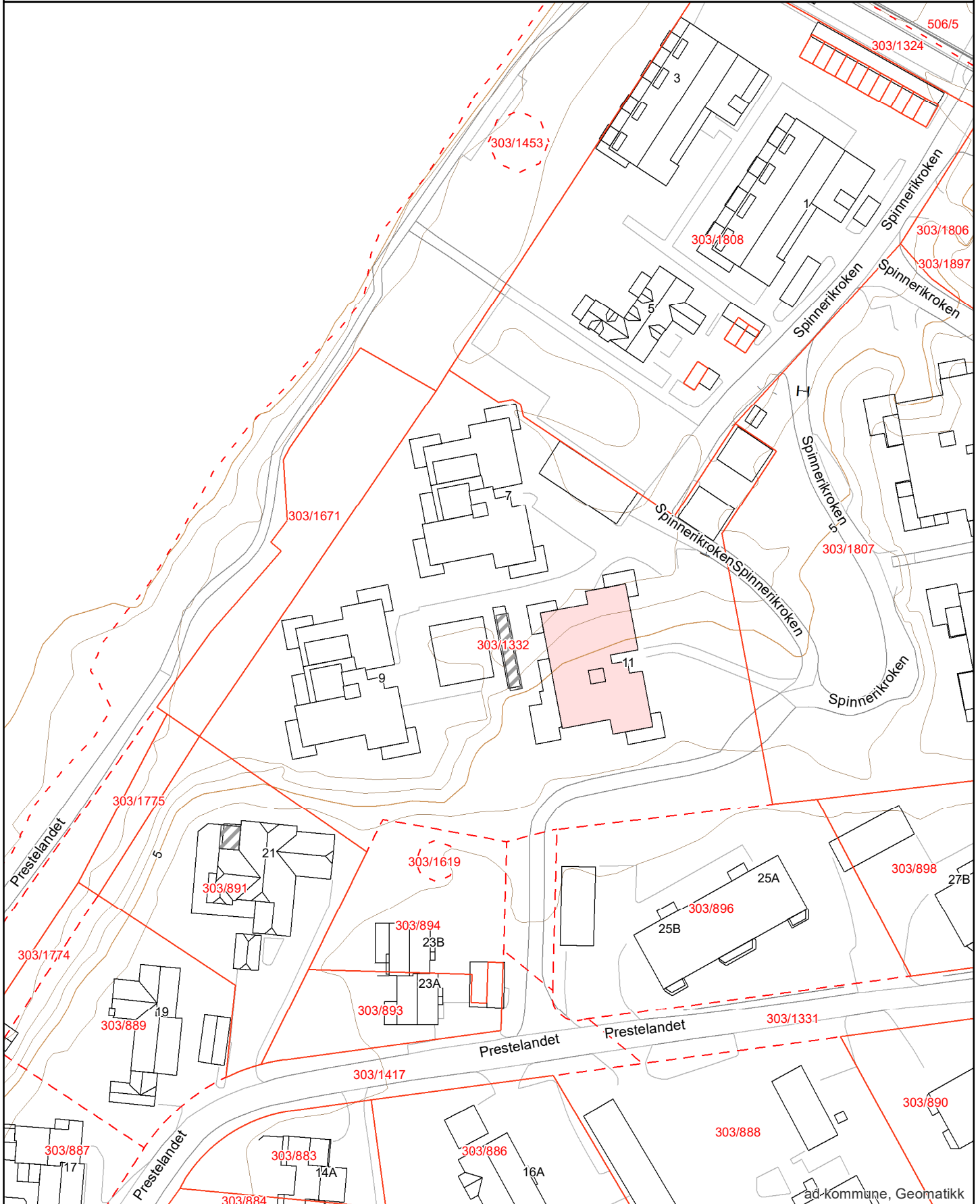
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Spinnerikroken 11, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000
Gnr/Bnr: 303/1332/0/47

Leveransedato: 2024-05-28



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

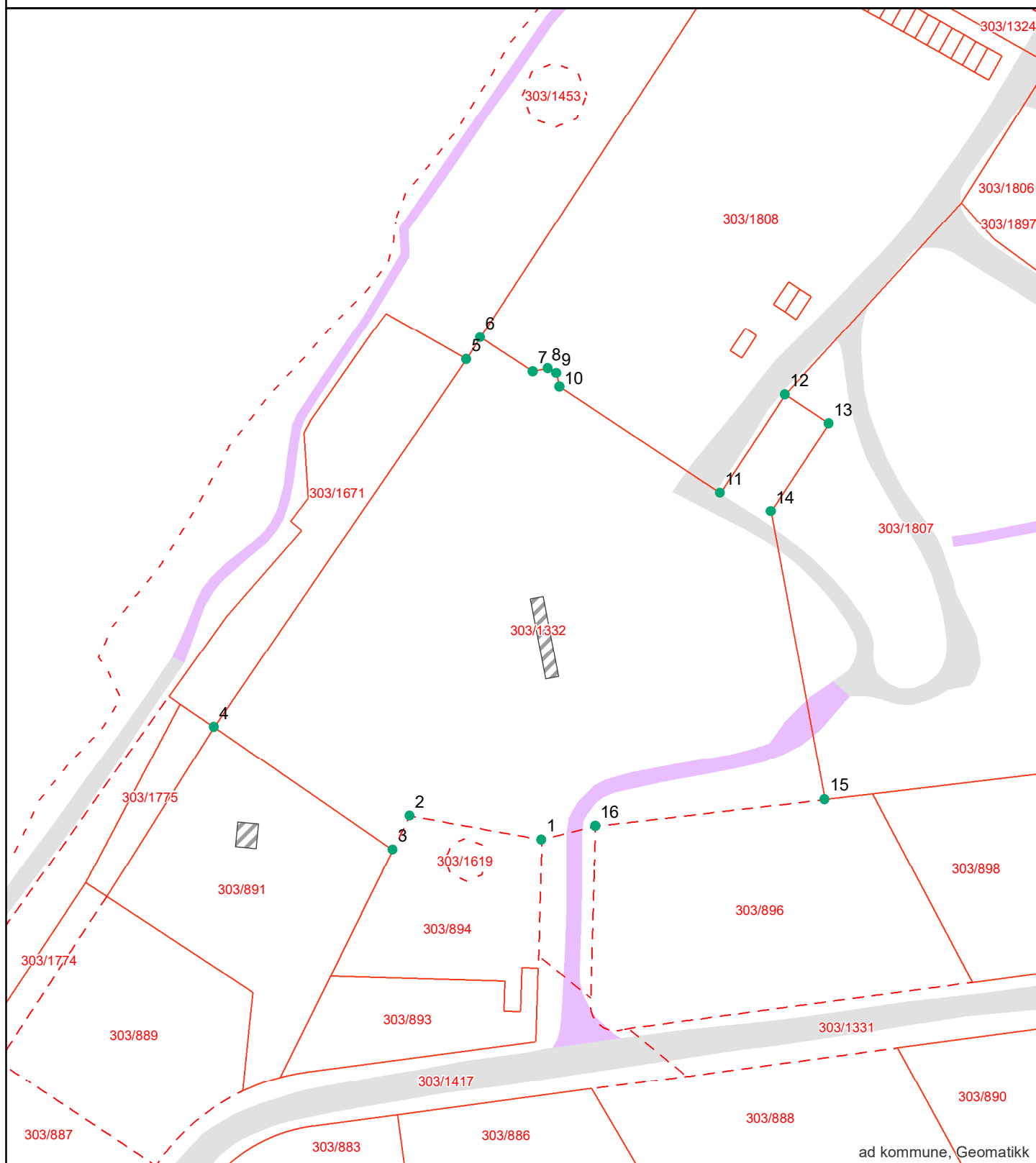


2024-05-28



Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564898.30981	611949.49022	Ikke spesifisert	24.59	Umerket		Terrengmålt	51	0
2	6564902.65063	611925.304077	Ikke spesifisert	7.01	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6564896.3772	611922.177025	Ikke spesifisert	39.88	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6564918.98574	611889.347742	Ikke spesifisert	82.07	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6564986.67328	611935.696397	Ikke spesifisert	4.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6564990.66037	611938.287109	Ikke spesifisert	11.48	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6564984.41366	611947.912931	Ikke spesifisert	2.83	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564984.94569	611950.694972	Ikke spesifisert	1.79	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6564984.05151	611952.240857	Ikke spesifisert	2.54	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6564981.57259	611952.79571	Ikke spesifisert	35.44	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6564962.02937	611982.337745	Ikke spesifisert	21.69	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6564980.11858	611994.29377	Ikke spesifisert	9.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6564974.79232	612002.331197	Ikke spesifisert	19.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6564958.61613	611991.667759	Ikke spesifisert	53.81	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6564905.76196	612001.605207	Jord	42.53	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6564900.78893	611959.392473	Ikke spesifisert	10.21	Umerket		Terrengmålt	51	0



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

Deres referanse

Vår referanse

2009/15821-40-135996/2011-LHEN

Klassering

303/897

Dato

25.11.2011

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

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2020/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt
25.10.2011
(jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse:

Gnr.303

Bnr.897/1332

Arbeidets art:

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

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Virksomhet Regulering og byggesak

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

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

**Stavlund AS**

E-post: gunnar@stavlund.no

Solibo AS

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

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

29.05.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.05.2024

Boligselskap:	Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11
Organisasjonsnr:	996 962 997
Gnr./bnr:	303 / 1332
Eier(e):	Kari Nøklebye Evensen
Seksjonsnr:	47
Adresse:	Spinnerikroken 11, 1632 Gamle Fredrikstad

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

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- | | |
|--|---|
| • Styregodkjenning: | Nei |
| • Særskilte begrensninger/
klausuler: | Se boligselskapets vedtekter. |
| • Dyrehold: | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| • Forsikringsselskap: | Eika Forsikring AS, avtalenr. 7399498/7399500/7399507/
7399508/7399818 |
| • Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| • Påkostninger/utbedringer: | Se årsmeldingen. |
| • Forkjøpsrett: | Ingen |

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører kjenner ikke til fordeling av parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.573,- pr. md.
Oppvarming	kr 1.108,- pr. md.
Gass	kr 388,- pr. md.
Kommunale avgifter	kr 717,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.786,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11
23. mai 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 23.05.2024
Tidspunkt: 18:00
Sted: Østsiden Klubbhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 5.2. Valg av 2 varamedlem for 1 år

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1. Felles uteplass for beboere i Spinnerikroken – forslagsstiller Roger Arntzen



2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Svein Mathisen	På valg:	2025
Styremedlem	Finn Ivar Pettersen	På valg:	2024
Styremedlem	Egil Hunn	På valg:	2024
Styremedlem	Toril Rostad	På valg:	2025
Styremedlem	Sissel Knutsen Hagen	På valg:	2025
Varamedlem	Roger Arntzen	På valg:	2024
Varamedlem	Terje Harsem	På valg:	2024
Valgkomite	Roger Arntzen	På valg:	2024
Valgkomite	Hans Jacob Anonsen	På valg:	2024
Valgkomite	Eva Hunn	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: OBOS frem til 31.12.2023
Solibo AS fra 01.01.2024

Revisor

Navn: PWC Østfold

Forsikring

Forsikringsselskap: Eika

Polisenummer: 7399498/7399500/7399507/7399508/7399818

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



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Det har vært avholdt fem styremøter i 2023.

Det har ikke vært satt i gang noen store prosjekter.

Det har vært en økning i fellesutgifter i løpet av året.

Det har vært gjennomført dugnad og sommerfest.

Vi har byttet forretningsfører fra Obos til Solibo.

Vi har byttet forsikringsselskap fra Storebrand til Eika Forsikring.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

BOLIGSAMEIET SPINNERIKROKEN 7-9-11
ORG.NR. 996 962 997, KUNDENR. 3689

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 517 234	2 344 706	2 484 000	2 683 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 517 234	2 344 741	2 484 000	2 683 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 523	-14 523	-14 500	-14 500
Styrehonorar	4	-103 000	-103 000	-103 000	-103 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-101 418	-97 503	-103 000	-101 418
Konsulenthonorar	6	-4 520	-45 428	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-684 954	-548 837	-505 500	-576 000
Forsikringer		-143 086	-108 369	-136 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-416 745	-351 185	-400 000	-470 000
Energi/fyring	9	-577 156	-661 182	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 676	-257 544	-290 000	-283 000
Andre driftskostnader	10	-262 644	-261 374	-267 500	-274 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 583 972	-2 454 319	-2 481 500	-2 666 418
DRIFTSRESULTAT		-66 738	-109 578	2 500	16 582
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 948	6 003	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 948	6 003	0	0
ÅRSRESULTAT		-50 791	-103 575	2 500	16 582
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-50 791	-103 575		

BOLIGSAMEIET SPINNERIKROKEN 7-9-11
ORG.NR. 996 962 997, KUNDENR. 3689

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 243	68
Forskuddsbetalte kostnader		220 418	182 761
Driftskonto OBOS-banken		276 247	177 572
Sparekonto OBOS-banken		465 366	654 003
SUM OMLØPSMIDLER		973 273	1 014 404
SUM EIENDELER		973 273	1 014 404
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		851 040	901 830
SUM EGENKAPITAL		851 040	901 830
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	2 678
Leverandørgjeld		109 630	101 878
Annen kortsiktig gjeld	12	12 604	8 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 234	112 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		973 273	1 014 404
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, __.__.2024
Styret i Boligsameiet Spinnerikroken 7-9-11

Svein Mathisen

Egil Hunn

Sissel Knutsen Hagen

Toril Rostad

Finn Ivar Pettersen

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 KLASIFISERING 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**

Felleskostnader	1 271 322
Fjernvarme	574 212
Kommunale avgifter	394 216
Gass	198 268
Felleskostnader likedelt	68 238
Strøm i bod	10 978
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 517 234

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 523
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 523

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 103 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 2 527, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 520
SUM KONSULENTHONORAR	-4 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 305
Drift/vedlikehold VVS	-8 168
Drift/vedlikehold elektro	-5 364
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 559
Drift/vedlikehold heisanlegg	-336 089
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-230 605
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 248
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 162
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 646
Kostnader dugnader	-4 809
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-684 954

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-416 745
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-416 745

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-53 575
Fjernvarme	-523 581
SUM ENERGI / FYRING	-577 156

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Lyspærer og sikringer	-1 581
Vaktmestertjenester	-209 440
Andre fremmede tjenester	-40 275
Kontor- og datarekvisita	-1 169
Kopieringsmateriell	-1 266
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 527
Andre kontorkostnader	-1 829
Bank- og kortgebyr	-3 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-262 644

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 363
Andre renteinntekter	446
SUM FINANSINNTEKTER	15 948

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innglassinger	-12 604
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 604



Til årsmøtet i Boligsameiet Spinnerikroen 7-9-11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Spinnerikroen 7-9-11 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 25. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til årsmøtet i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 103.000,-**,-. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITSVALGTE - VALGKOMITEENS INNSTILLING

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Egil Hunn stiller til valg som styremedlem for **2** år

Terje Harsem stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Hans J. Anonsen stiller til valg som varamedlem for **1** år

Thor Svendsen stiller til valg som varamedlem for **1** år

5.4 Valg av valgkomité



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Opparbeidelse av felles uteplass for beboerne i Spinnerikroken

Forslagstiller: Roger Arntzen

Saksgrunnlag:

Forslaget er et ønske om å utrede mulighet og interesse for å opparbeide en felles uteplass for beboerne i Spinnerikroken. Se neste side i innkallingen

Forslag til vedtak:

Årsmøtet etablerer en arbeidsgruppe som jobber mot en mulig etablering av en felles uteplass. Arbeidsgruppen bør bestå av _____ medlemmer.

En utredning/forslag bør være klar _____

Styrets vurdering:

Styret lar årsmøtet ta stilling til denne saken

FORSLAG TIL ÅRSMØTET I SPINNERIKROKEN 7, 9 OG 11

Jeg ønsker å få utredet både muligheten og interessen for å opparbeide en felles uteplass for beboerne i Spinnerikroken.

Jeg tenker at det er både sosialt og hyggelig, og en fin anledning til å knytte bekjentskap og ikke minst få en ytterligere positiv opplevelse i hverdagen.

Jeg våger den påstand at et uterom må oppleves som et godt sted å være for å bli brukt. De må ha kvaliteter som gjør at folk ønsker å oppholde seg der, og de må invitere til bruk. De må gi mulighet både for opphold, sosialt samvær, rekreasjon på tvers av aldersgrupper slik at alle gis mulighet for å delta i aktivitetene. Uterommet bør stimulere til sosial omgang, være åpent og inkluderende samtidig som de oppleves som litt tilbaketrukket fra gangveier og leiligheter. Uterommet bør fungere som et uformelt møtested for beboerne i området. Et felles samlingspunkt skaper tilhørighet og identitet. Vi mennesker er imidlertid forskjellige. Noen liker å være sosiale og treffe andre mennesker, i større grad enn andre.

Uterommet bør ha innhold som gir en slags velvære. Uterom bør ha innhold som gir brukerne opplevelser og som stimulerer sansene; syn, hørsel, lukt og bevegelsessansen uten at vi tenker på det. Grønne og frodige uterom gir varierende visuelle opplevelser gjennom året. Vakker blomstring stimulerer sansene med både syn og lukt. Vannet i vannspeilet gir en ytterligere vakker omgivelse. Uterom med innhold som gjør at de brukes, fører til både sosial og fysisk aktivitet.

Jeg ser for meg en sittegruppe som favner minst seks personer. Sittegruppen bør tåle vær og vind og ha litt tyngde. Den bør være god å sitte i. (Det er masse flotte møbelgrupper å få kjøpt brukt) En viss skjerming kan være aktuelt

Spørsmålet til «Årsmøtet» er altså om det er grunnlag for å etablere en arbeidsgruppe som jobber frem alt som er relevant for en felles uteplass for beboerne i Spinnerikroken. Først og fremst for beboerne i Spinnerikroken 7, 9 og 11, men kanskje flere i Spinnerikroken også burde bli invitert?

Arbeidsoppgavene til denne evt. arbeidsgruppen bør bl.a være plassering, opparbeidelse, oppbevaring av møbler, kostnader, finansiering, vedlikeholdsplan og et overordnet ansvar for plassen. Også noen «sunn fornufts» regler for bruk av plassen kan være greit å se på.

En evt. målsetting bør i såfall være at en endelig konklusjon på hvorvidt en felles uteplass kan opparbeides eller ikke, er klar allerede i høst.

Hvorvidt det er styret eller årsmøtet som skal avgjøre dette er jeg svar skyldig på.

Skulle derimot årsmøtet i dag stemme nei til å gå videre med disse planene, så bare legger vi saken død her og nå.

Mvh. Roger Arntzen

Spinnerikroken 11



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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

Møtedato: torsdag, 23. mai 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Østsiden klubbhus

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

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

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Til å underskrive protokollen ble **Rita Walther** og **Børre Hagen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

27 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 27 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Egil Hunn** foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble **Terje Harsem** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Hans J. Anonsen** foreslått.

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

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **Roger Arntzen** og **Finn Ivar Pettersen** foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Svein Mathisen	På valg: 2025
Styremedlem:	Toril Rostad	På valg: 2025
Styremedlem:	Sissel Knutsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Egil Hunn	På valg: 2026
Styremedlem:	Terje Harsem	På valg: 2026
Varamedlem:	Hans J. Anonsen	På valg: 2025
Varamedlem:	Thor Svendsen	På valg: 2025
Valgkomitee:	Roger Arntzen	På valg: 2025
Valgkomitee:	Finn Ivar Pettersen	På valg: 2025

6. Innkomne forslag

6.1 Opparbeidelse av felles uteplass for beboerne i Spinnerikroken

Forslagstiller: Roger Arntzen

Saksgrunnlag:

Forslaget er et ønske om å utrede mulighet og interesse for å opparbeide en felles uteplass for beboerne i Spinnerikroken. Se innkalling for ytterligere informasjon

Forslag til vedtak:

Årsmøtet etablerer en arbeidsgruppe som jobber mot en mulig etablering av en felles uteplass. Arbeidsgruppen bør bestå av _____ medlemmer.
En utredning/forslag bør være klar _____

Styrets vurdering:

Styret lar årsmøtet ta stilling til denne saken

Endringsvedtak

Årsmøtet etablerer en arbeidsgruppe som jobber mot en mulig etablering av en felles uteplass. Arbeidsgruppen bør bestå av **4 medlemmer**.
En utredning/forslag bør være klar **15. september 2024**.

Vedtak: Vedtatt med 17 stemmer for og 10 stemmer i mot. Arbeidsgruppen vil bestå av **Roger Arntzen, Hanna Yttervik og Rita Walther**. Det 4 medlemmet velges inn av arbeidsgruppen.

Møtet ble hevet kl. 18.55

Protokollen signeres av:

Møteleder/Protokollfører:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:

Rita Walther /s/

Protokollvitne:

Børre Hagen /s/

BRANNINSTRUKS / HMS

VED BRANN:

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

Varsle- og slukkeutstyr

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

Disse er lokale og er ikke tilkoblet brannalarmanlegget.

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

Røkvarsler-dagen er 1. desember.

Røkvarsler bør skiftes senest hvert 10. år.

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

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

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

Garasjeanlegg og Carporter.

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

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

Ladestasjoner elbiler.

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

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

Gass

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

Øvrig nødvendig service og vedlikehold må besørges av seksjonseier.

Rømningsveier og plasser/adkomst til blokkene

Holdes frie.

Komfyrvakt

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

Kaffetrakter/maskin, vannkoker

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

Vask- og oppvaskmaskin

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

Ventilasjon

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

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

Kjøkkenvifte rengjøres regelmessig og filter kan tas i oppvaskmaskin.

Bod. Utvendig og innvendig

Det skal ikke oppbevares brannfarlige stoffer.

Der hvor lyset ikke automatisk slukkes skal lyset slås av.

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

Det er ikke lov å oppbevare avfall i bodene.

Søppelanlegg:

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

Lekeplasser og sandkasser.

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

Dyrehold.

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

Tilførselsveier og stier.

Disse skal vedlikeholdes.

Innkjøring til blokkene.

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

Adkomst til blokkene.

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

Glomma.

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

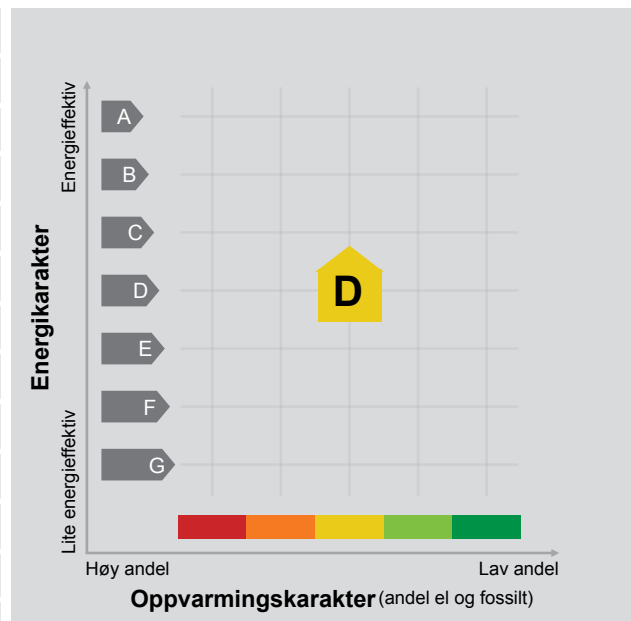
Corona: Sameier må forholde seg til myndighetenes råd.

Styret i Sameiet 7-9-11.

Fredrikstad den 21.12.2020

ENERGIATTEST

Adresse	Spinnerikroken 11
Postnummer	1632
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	1332
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300198244
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	deae81b2-3738-4949-9b76-b75747b64102
Dato	03.06.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Spinnerikroken 11
Postnummer: 1632
Sted: GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0405
Dato: 03.06.2024 15:18:51
Energimerkenummer: deae81b2-3738-4949-9b76-b75747b64102

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 303
Bruksnummer: 1332
Seksjonsnummer: 47
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300198244

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Spinnerikroken 11 - Nabolaget Gudeberg/Mineberget - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Prestelandet Linje 116, 199	5 min	0.4 km
	Gamlebyen fergeleie Linje 803, 805	9 min	0.7 km
	Cicignon fergeleie Linje 803	10 min	0.9 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min	2.4 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3.3 km

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...10 min	385 elever, 23 klasser	0.8 km
Childrens International School Fredrikstad...18 min	231 elever, 12 klasser	1.3 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	232 elever, 14 klasser	5 min 2.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	90 elever	5 min 2.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs		6 min

Ladepunkt for el-bil

	Kongstenhallen	21 min
--	----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

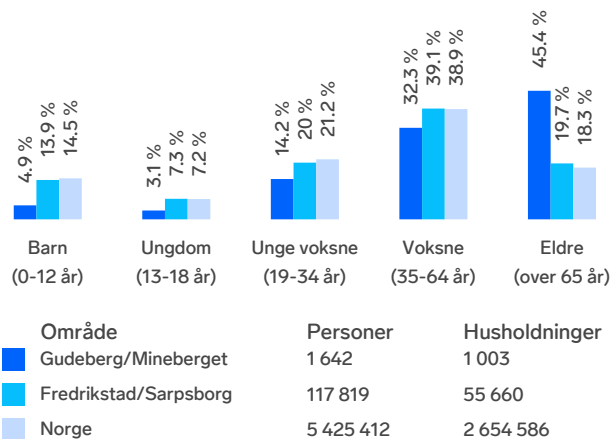
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Gudevold barnehage (1-5 år)	6 min
84 barn	0.5 km
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	17 min
90 barn	1.3 km
Kongsten barnehage (1-5 år)	26 min
45 barn	1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Fredrikstad Øst	13 min
Post i butikk	1 km
Kiwi Borgarveien	16 min
PostNord	1.1 km



Primære transportmidler

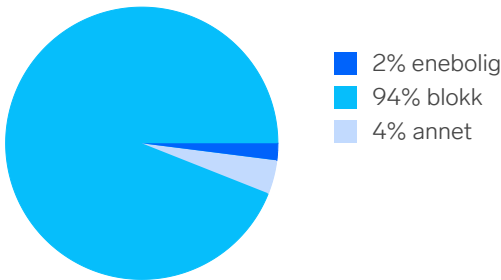
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

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

Sport

-  Gudeberg barne og ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill 8 min  0.6 km
-  Fyrveien balløkke
Ballspill 13 min  1 km
-  Actic Kongstenhallen 21 min 
-  Centrum Helsestudio 6 min 

Boligmasse



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

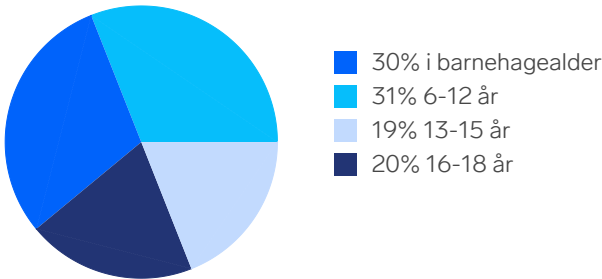
Sitat fra en lokalkjent



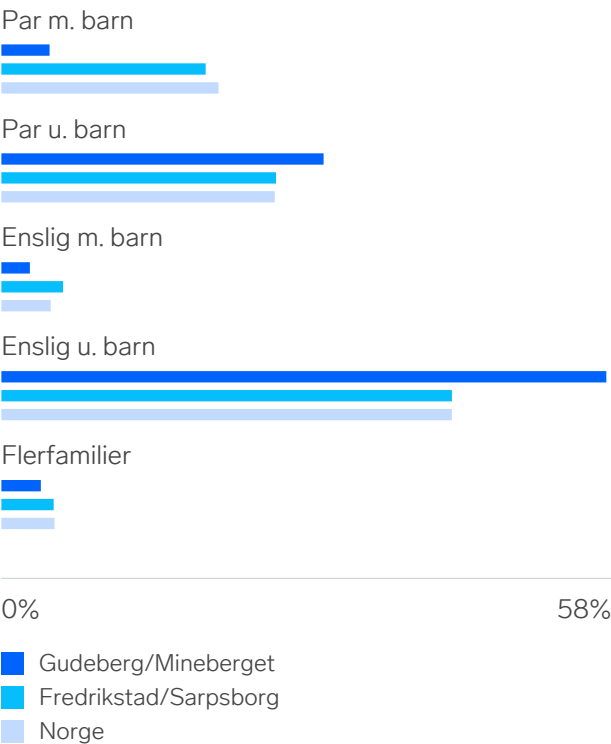
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 6 min 
-  Vitusapotek Svanen - Fredrikstad 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

