

Åsebråttunet 1



Velkommen til

Åsebråttunet 1



Salgsoppgaven produsert 11. juni 2025

Åsebråten

Gjennomgående 3-roms endeleilighet nær Fredrikstadmarka. Stilfull og tiltalende med hyggelig, solrik uteplass.

Prisantydning	5 300 000,-
Omkostninger	133 850,-
Totalpris	5 433 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 089,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Åsebråttunet 1 ligger på en høyde nord i bydelen Trara, 1,9 km nord for Fredrikstad sentrum, i et nyetablert naboskap av små, moderne blokker. Rett ved starter Fredrikstadmarka med sine populære turstier, løyper og badeplasser. Det er 1,7 km til barneskole, 400 m til barnehage, 900 m til dagligvare og en fin tur ned til sentrum. Sameiet fra 2016 fremstår som svært familievennlig, med vakre fellesarealer, sitteplasser, stier og lekeplasser. I kjelleren finnes parkering med elbillader og en sportsbod. Endeleiligheten i første etasje har en fin uteplass ved inngangsdøren og en deilig, solrik markterrasse mot vest — skjermet for innsyn av en bøkehekk. Boligen har rikelig med store vinduer og holder en god, moderne standard — stilfullt komponert uten å miste varmen

Arealer og innhold

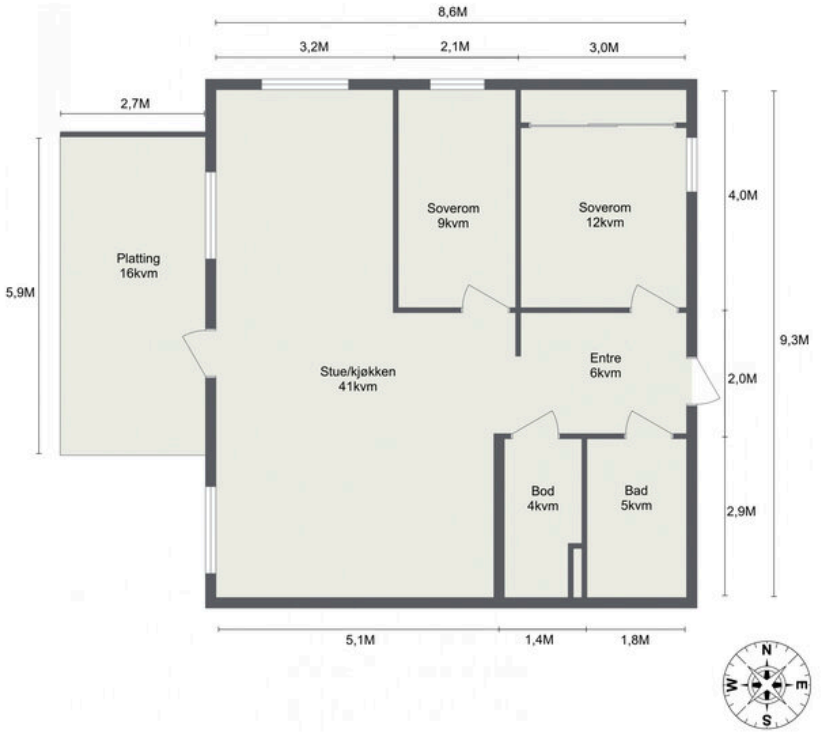
BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	86 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Gang, bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Åsebråttunet 1, Fredrikstad
1.etasje - Seksjon 6



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





Beliggenhet

Åsebråttunet 1 ligger i nordenden av bydelen Trara, 1.9 km nord for Fredrikstad sentrum.

Åsebråttunet 1 ligger i nordenden av bydelen Trara, 1,9 km nord for Fredrikstad sentrum. Området er hevet over Rolvsøyveien og nyter godt av høyden. Denne nyetablerte bosetningen preges av store, moderne blokker, mindre leilighetskomplekser og rekkehus med store grøntarealer. Nabolaget er kledd i en vennlig materialbruk som spiller på lag med det skogsnære — for her ligger skogen like ved, og gatene er dessuten lite trafikkerte, så dette er et trygt og godt sted for barn å vokse opp.

Like ovenfor starter Fredrikstadmarka med atskillige kilometer merkede og umerkede løyper og stier som brukes både til turgåing, jogging og ski om vinteren. Skihytta, Dølasletta, Borredalsdammen og Bjørndalsdammene er naturlige utfartssteder. Dammene er dessuten fine å bade i om sommeren. Rett på andre siden av Rolvsøyveien ligger Leie Gravlund, som også er et vakkert sted å spasere. Denne beliggenheten er perfekt for naturglade mennesker — og den er praktisk. Veien til Trara skole er 1,7 km, langs trygge veier, og barnehagen ligger kun 400 m fra boligen, altså i kort gangavstand. Meny er den nærmeste matbutikken, 900 m unna. Fra Åsebråttunet når du alt av byens fasiliteter til fots — som butikker, restauranter, kino og elvepromenaden. Vi anbefaler å benytte skogsstien bak Stjernehallen og gå gjennom Brattliparken når du skal ned til sentrum. Det er en veldig fin tur.



Standard

Det første du møter innenfor inngangsdøren er den romslige gangen hvor flisene lager en naturlig fortsettelse av hellene utenfor. Det er god plass til å henge fra seg i skap, skuffer og hyller. Leiligheten er gjennomgående, med en god siktlinje helt ut på terrassen, og den vekslende takhøyden er over gjennomsnittet god. I det du kommer inn i stuen, øker den med 20 cm!

Her møter vi en harmonisk bolig med tidløs eleganse som også utstråler varme. Listverk og dører er hvite, mens veggene står i varme mellomtoner. På gulvet finner vi en gyllenbrun, slitesterk laminat med svært behagelig vannbåren bergvarme under. Boligen er for øvrig godt isolert, og det balanserte ventilasjonssystemet sørger for god luftkvalitet.

Når du går inn i den kombinerte stuen og kjøkkenet, velter lys og åpen utsikt inn gjennom terrassedøren og de store vinduene. Hagen og hekken dominerer, og det er ikke noe innsyn fra gaten eller nabohus. Dagligstuen har et godt antall downlights i taket, og det er god plass til forskjellig møblering. Spisestuen finner en naturlig plass borte ved kjøkkenet, med rommets største vindu.

Kjøkkenet har også downlights, samt et avlangt vindu over kjøkkenbenken. Den fullintegrerte innredningen fra Kvik ble satt inn i 2025, og er kjempelekkert med sine grå, matte fronter og sorte håndtak. Mosaikken på bakveggen klinger vakkert mot de sandfargede veggene.

Leiligheten har to soverom. Det største er stilig med brune vegger og en flott, integrert garderobe som fyller hele endeveggen. Finérdørene klinger flott sammen med veggene. Det andre soverommet har også en god størrelse, og vil utvilsomt fungere både som kombinert kontor og gjesterom eller barnerom. Begge rommene har store, fine vinduer — noe av fordelen med endeleiligheter.

Badet er romslig med hvite veggfliser, grå gulvfliser og nedsenket dusjesone. Innredningen fra 2025 er stilren og lekker med bredt servantskap, trebenk og porselenskål. Her fins skap til oppbevaring og opplegg til vaskemaskin.

I tillegg til boden i kjelleren finnes også en bod i leiligheten som er god å ha til all salgs oppbevaring. Dette er på alle måter en flott leilighet.






















































Miele

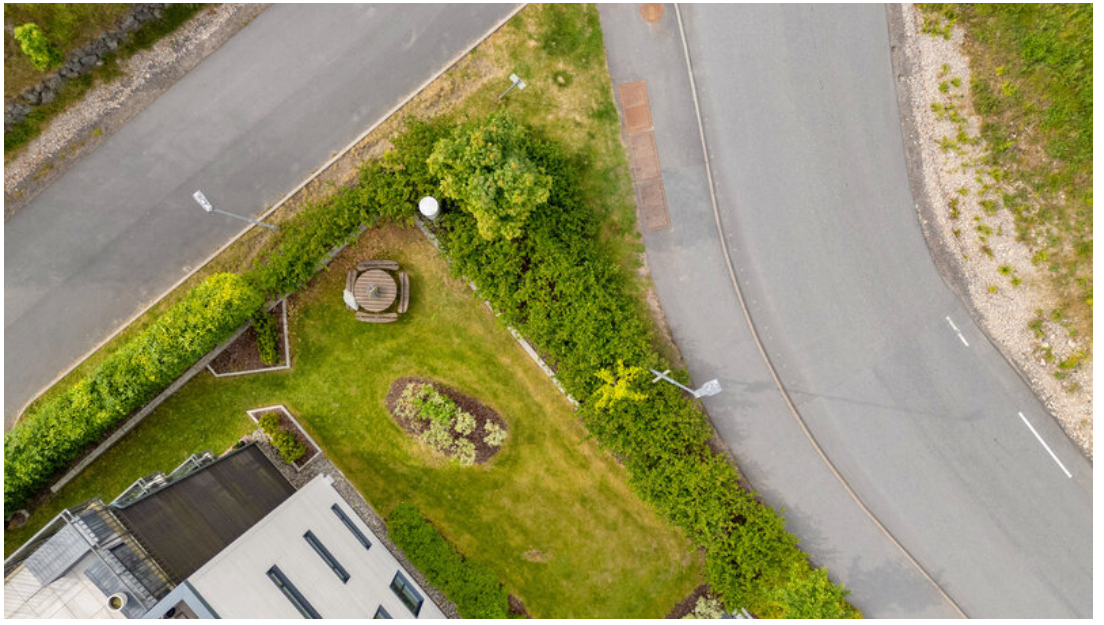

Miele







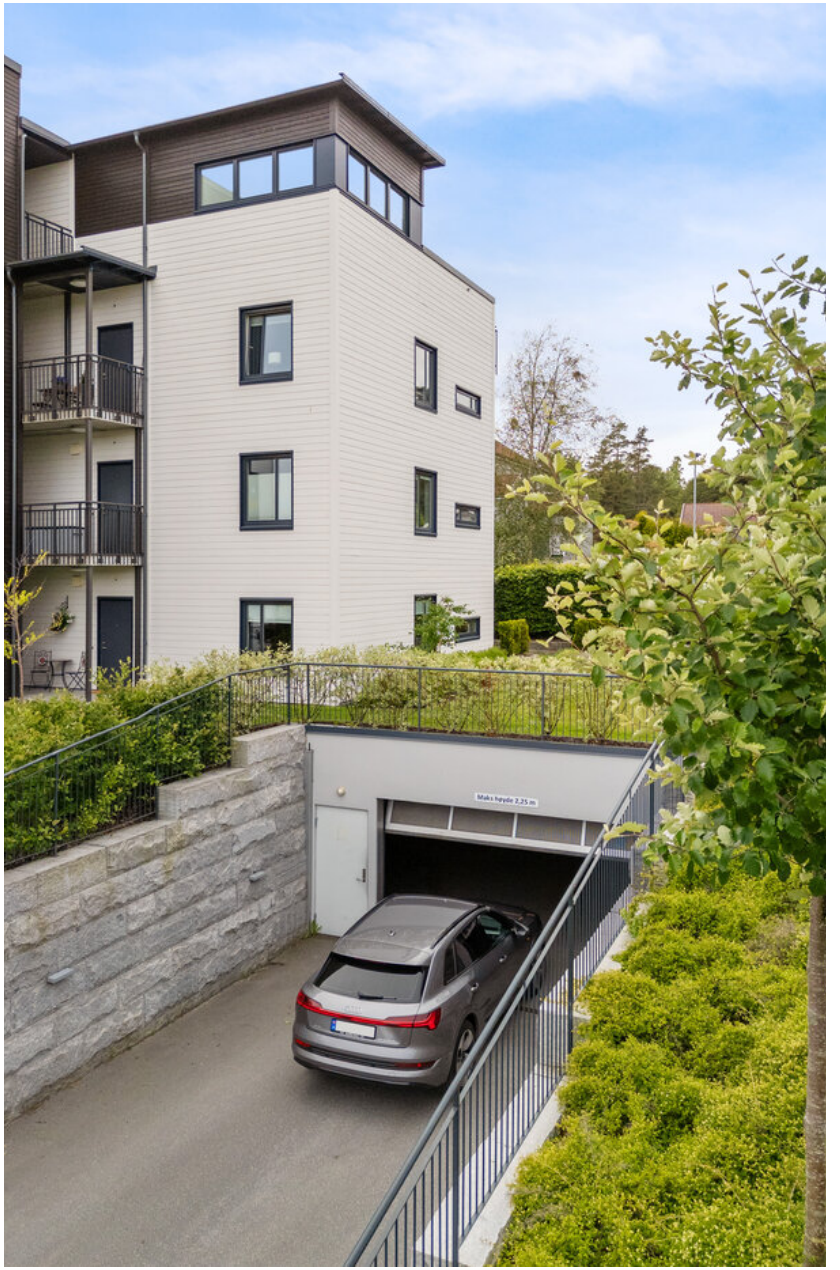











Maks høyde 2,25 m



Informasjon

Åsebråttunet 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0175/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 201, bnr 5, snr 6 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Asim Palic
Alena Begovic

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
146 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 446 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Gang, bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 16 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold med ettermiddags- og kveldssol fra ca. kl. 14 og utover kvelden på markterrassen. Ved inngangspartiet kan man nyte morgensolen.

Standard

Det første du møter innenfor inngangsdøren er den romslige gangen hvor flisene lager en naturlig fortsettelse av hellene utenfor. Det er god plass til å henge fra seg i skap, skuffer og hyller. Leiligheten er gjennomgående, med en god siktlinje helt ut på terrassen, og den vekslende takhøyden er over gjennomsnittet god. I det du kommer inn i stuen, øker den med 20 cm!
Her møter vi en harmonisk bolig med tidløs eleganse som også utstråler varme. Listverk og dører er hvite, mens veggene står i varme mellomtoner. På gulvet finner vi en gyllenbrun, slitesterk laminat med svært behagelig vannbåren bergvarme under. Boligen er for øvrig godt isolert, og det balanserte ventilasjonssystemet sørger for god luftkvalitet.
Når du går inn i den kombinerte stuen og kjøkkenet, velter lys og åpen utsikt inn gjennom terrassedøren og de store vinduene. Hagen og hekken dominerer, og det er ikke noe innsyn fra gaten eller nabohus. Dagligstuen har et godt antall downlights i taket, og det er god plass til forskjellig møblering. Spisestuen finner en naturlig plass borte ved kjøkkenet, med rommets største vindu. Kjøkkenet har også downlights, samt et avlangt vindu over kjøkkenbenken. Den fullintegrerte innredningen fra Kvik ble satt inn i 2025, og er kjempelekkert med sine grå, matte fronter og sorte håndtak. Mosaikken på bakveggen klinger vakkert mot de sandfargede veggene.

Leiligheten har to soverom. Det største er stilig med brune vegger og en flott, integrert garderobe som fyller hele endeveggen. Finérdørene klinger flott sammen med veggene. Det andre soverommet har også en god størrelse, og vil utvilsomt fungere både som kombinert kontor og gjesterom eller barnerom. Begge rommene har store, fine vinduer — noe av fordelen med endeleiligheter.
Badet er romslig med hvite veggfliser, grå gulvfliser og nedsenket dusjesone. Innredningen fra 2025 er stilren og lekker med bredt servantskap, trebenk og porselenskål. Her fins skap til oppbevaring og opplegg til vaskemaskin.
I tillegg til boden i kjelleren finnes også en bod i leiligheten som er god å ha til all salgs oppbevaring. Dette er på alle måter en flott leilighet.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass med installert elbillader.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

Desember 2024: Oppgradert kjøkken fra Kvik, inkludert montering og ny oppvaskmaskin (verdi ca. kr 130 000,-).

Høst 2024: Installert ny mikrobølgeovn, platetopp og komfyr (samlet verdi ca. kr 15 000,-).

Høst 2024: Nytt laminatgulv i kjøkken og stue, lagt som del av forsikringssak via sameiet etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvik kjøkken (montasje kvik) tilkobling rør av firma Assemblin rør . Byttet ut kjøkken januar-25 og oppgradert baderomsinnredning (montasje firma Assemblin rør) mai-25

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arca Nova totalentreprenør. Åsebråttunet Sameiet.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Åsebråttunet sameiet

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Sameiet Åsebråttunet

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
- Beskriv: Skjeggkre. Åsebråttunet Sameiet.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Blokkbebyggelse over 4 etasjer med parkeringskjeller. Bærende konstruksjoner oppført i betong, antatt hensyntatt mot brann og lyd. Yttervegger er kledd med malt trepanel. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår. Boligen har terrasse på mark mot vest med takoverbygg, gulvplater av kompositt som ligger over støpt betongplate, levegg med liggende spiler.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 23.07.2014

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre

Det medfølger integrerte hvitevarer, med unntak av vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe på hovedsoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Vannbåren varme via bergvarme i alle rom, unntatt innvendig bod

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 119 kWh. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 089,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kom ang. 1 124,00
Driftskostnader 160,00
Felleskostnader 3 319,00
TV/bredbånd 486,00

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, styrehonorar, forsikringer, drift og vedlikehold mm.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 224 840,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 899 358,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Åsebråten Park, orgnr. 918061428

Om sameiet

Sameiets navn er «Sameiet Åsebråten Park», med forretningskontor i Åsebråttunet 1-8, 1605 Fredrikstad. Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 26.10.2016.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen felles lån registrert for leiligheten.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kr. 684 758,-. Underskuddet skyldtes bla. prisøkning på planlagt vedlikehold. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kroner 985 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

TRYG FORSIKRING
Polisenr. 8167666

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 109 kvm (Eiertomt)
Åsebråttunet 1 er del av et sameie nord på Trara. Fem blokker fra 2016 ligger pent terrassert i en østvendt skråning og strekker seg over fire etasjer. Fasadene er kledd i liggende kledning, vekselvis brunmalt og offwhite — noe som bryter opp og gir variasjon til formen. Øverst ser vi slake skråtak som tilfører blokkene en viss eleganse. Rundt boligene finner du et virkelig vakkert opparbeidet fellesareal der stier bukter seg gjennom frodige grøntområder. Stiene er vekselvis steinsatt og asfaltert. Her finnes nydelige anordninger med benker der man kan samles, og to flotte, inviterende lekeplasser for barna. Foran boligen står felles stativer til sykkelparkering. I kjelleren har leiligheten en parkeringsplass med elbillader, i tillegg til en sportsbod.
Blokkene har utvendige heishus, og man følger utvendige svalganger bort til leilighetenes inngangsdører. Denne leiligheten ligger imidlertid i første etasje, med inngangsdør på bakkeplan. Foran entreen er det pent hellelagt, og svalgangen over danner et overbygg. Her har man en nydelig østvendt uteplass, og siden dette er en endeleilighet, finnes det også en del av felleshagen som leiligheten får naturlig tilgang til.
Mot vest har du en virkelig fin og solrik markterrasse. Den er fullstendig overbygd med betongtak og har et pent og lettstelt kompositttgulv i tillegg til levegg. Like utenfor vokser en jevn liten gressplen som ender i en tett bøkehekk. Siden dette er en endeleilighet, får du i tillegg litt ekstra armslag rundt hjørnet og ut i fellesområdet. Overalt ser vi at plenen og de forskjellige bedene er rammet inn med skikkelig kantstein, og utvalget av vekster gir nabolaget en frodig og ryddig karakter.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Åsebråttunet 1 ligger i nordenden av bydelen Trara, 1,9 km nord for Fredrikstad sentrum. Området er hevet over Rolvsøyveien og nyter godt av høyden. Denne nyetablerte bosetningen preges av store, moderne blokker, mindre leilighetskomplekser og rekkehus med store grøntarealer. Nabolaget er kledd i en vennlig materialbruk som spiller på lag med det skogsnære — for her ligger skogen like ved, og gatene er dessuten lite trafikkerte, så dette er et trygt og godt sted for barn å vokse opp.
Like ovenfor starter Fredrikstadmarka med atskillige kilometer merkede og umerkede løyper og stier som brukes både til turgåing, jogging og ski om vinteren. Skihytta, Dølasletta, Borredalsdammen og Bjørndalsdammene er naturlige utfartssteder. Dammene er dessuten fine å bade i om sommeren. Rett på andre siden av Rolvsøyveien ligger Leie Gravlund, som også er et vakkert sted å spasere. Denne beliggenheten er perfekt for naturglade mennesker — og den er praktisk. Veien til Trara skole er 1,7 km, langs trygge veier, og barnehagen ligger kun 400 m

fra boligen, altså i kort gangavstand. Meny er den nærmeste matbutikken, 900 m unna. Fra Åsebråttunet når du alt av byens fasiliteter til fots — som butikker, restauranter, kino og elvepromenaden. Vi anbefaler å benytte skogsstien bak Stjernehallen og gå gjennom Brattliparken når du skal ned til sentrum. Det er en veldig fin tur.

Offentlig kommunikasjon

Ved leiligheten har du gode forbindelser til offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass er Åsebråten, kun få minutters gange unna, hvor flere busslinjer betjener området og gir enkel tilgang til Fredrikstad sentrum og omegn. For de som pendler med tog, ligger Fredrikstad stasjon omtrent 3 kilometer fra eiendommen, med regelmessige avganger mot Oslo og andre destinasjoner. Disse transportmulighetene gjør det enkelt å komme seg rundt både lokalt og regionalt.

Skoler og barnehager

I nærområdet til Åsebrattunet 1 finnes flere barnehager, blant annet Åsebråten barnehage i Ilaveien 128.

Når det gjelder fritidstilbud, tilbyr Fritid i Fredrikstad ulike kultur- og fritidsaktiviteter for barn og ungdom fra 5. klasse til 2. videregående. Dette inkluderer fritidsklubber, ungdomshus og ferieaktiviteter, med fokus på å være en rusfri arena for unge i kommunen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.07.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen reguleres av 1034 Åsebråtentunet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/201/5/6:
25.02.1936 - Dokumentnr: 300334 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:46
Overført fra: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1991 - Dokumentnr: 8095 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:189

Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann- og avløpsledninger
Bestemmelse om å få dekket de behov som er nevnt i plan-og bygningslovens par. 69 nr. 1
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen i Fredrikstad
Overført fra: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2011 - Dokumentnr: 409715 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:260
Overført fra: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2011 - Dokumentnr: 482544 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:260
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2016 - Dokumentnr: 1100418 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:189
Bestemmelse om parkering
Rett til bruk av søppelstasjon
Rett til bruk av lekeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2016 - Dokumentnr: 1100418 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:126
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:189
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.2016 - Dokumentnr: 1100418 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:126
Rett til bruk av gangstier
Rett til bruk av lekeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2016 - Dokumentnr: 918899 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/8092

21.11.2016 - Dokumentnr: 1077814 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/8092

28.11.2016 - Dokumentnr: 1100418 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:189
Med flere bestemmelser

28.11.2016 - Dokumentnr: 1100418 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:189
Bestemmelse om parkering
Rett til å anlegge og ha liggende del av parkeringsområde P4
Rett til å anlegge og ha liggende deler av gangsti GV6
Med flere bestemmelser

28.11.2016 - Dokumentnr: 1100418 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:201 Bnr:126
Registrert på feil eiendom
Rettet etter tingl. §18
14.11.2017. Arkivref. 17/50849-3

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligsrettslig pålegg.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-

Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 820,-

Samlet skal selger betale kr. 147 610,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2025

Ansvarlig megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Åsebråttunet 1

Åsebråttunet 1

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	14 min 1.3 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	6 min 3.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	8 min 3.5 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 446 elever, 26 klasser	9 min 4.5 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	13 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min

Offentlig transport

Traraveien 54 Linje 110, 120	6 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

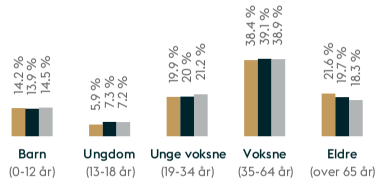
Barnehager

Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.9 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 å... 105 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	11 min
Rema 1000 Hassingveien	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Christianslund alle balløkke	7 min
Bratlieparken balløkke	10 min
Family Sports Club Fredrikstad	16 min
Gymbox Fredrikstad	21 min

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Åsebråttunet 1
1605 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 11/06/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:201, Bnr: 5
Hjemmelshaver:	Asim Palic & Alena Begovic
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2016
Tomt:	14 109 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asim Palic
Befaringsdato:	04.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet og har asfalterte og flislagte internveier, gressarealer og diverse beplantninger. Felles trapperom med tilkomst til parkeringskjeller og bodområde. Tomten ligger nær Fredrikstadmarka og det er gode kollektive forbindelser til sentrum.

OM BYGGEMETODEN:
Blokkbebyggelse over 4 etasjer med parkeringskjeller. Bærende konstruksjoner oppført i betong, antatt hensyntatt mot brann og lyd. Yttervegger er kledd med malt trepanel. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår. Boligen har terrasse på mark mot vest med takoverbygg, gulvplater av kompositt som ligger over støpt betongplate, levegg med liggende spiler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående leilighet liggende på bakkeplan. Boligen har god standard fra byggeår og fremstår pent brukt med lite slitasje. Kjøkkenet ble skiftet ut i 2025 fra Kvik.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren varme via bergvarme i alle rom, unntatt innvendig bod

BOD OG PARKERING:
-Parkeringsplass i p-kjeller med el-billader
-Gitterbod i kjeller merket H0105

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Fliser og laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

-Kvik kjøkken (montasje kvik) tilkobling rør av firma Assemblin rør. Byttet ut kjøkken januar 2025 og oppgradert baderomsinnredning (montasje firma Assemblin rør) mai 2025

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:
Det opplyses om at det betales totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 089,00,-

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	81			16	77	4
Kjeller - gitterbod		5				5
SUM BYGNING	81	5		16	77	9
SUM BRA	86					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1.etasje:
-Gang, bad, bod, 2 soverom, stue og kjøkken

BRA-e:
1.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Gitterbod

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i boligen er 2,39 - 2,58 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Selger

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

11/06/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra 2016

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med servantskål, skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles 1:100 på gulv utenfor nedsenk, nedsenk er 15-20mm lavere med fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4,5 cm

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Iht gjennomføringsplan er det utført uavhengig kontroll, samt at det foreligger FDV for våtrommet

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra KVIK, montert i 2025.

Slette vegger med flis over benk, malt slett himling med downlights og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Komfyrvakt manglet og skal ettermonteres
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom, selger skal undersøke dette med rørlegger

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør fra byggeår.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen, uten funn av feil eller mangler
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har terrasse på mark mot vest med takoverbygg, gulvplater av kompositt som ligger over støpt betongplate, levegg med liggende spiler.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Selger har fremlagt dokumentasjon/FDV for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkkenet og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Selger er opplyst om dette og skal undersøke med rørlegger

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i boligen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016
Det var sist inspisert i Sommeren 2025
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert i bod
-Selger opplyser om at filter skal skiftes sommeren 2025 og har blitt regelmessig skiftet 1 gang i året

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Anlegget er skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av anlegget, utført av Bravida

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 23.07.2014

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Boligblokker - Åsebråttunet 1, 3, 5, 6 og 8, datert 12.07.2024

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Palic, Asim	9578-5999-4-2233210	2025-06-02 10:19:12
Begovic, Alena	9578-5993-4-2604500	2025-06-10 08:04:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
2. jun. 2025

Oppdragsnummer
30-0175/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Alena Begovic, Asim Palic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvik kjøkken (montasje kvik) tilkobling rør av firma Assemblin rør . Byttet ut kjøkken januar-25 og oppgradert baderomsinnredning (montasje firma Assemblin rør) mai-25

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arca Nova totalentreprenør. Åsebråttunet Sameiet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Åsebråttunet sameiet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Sameiet Åsebråttunet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Skjeggkre. Åsebråttunet Sameiet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0175/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Begovic, Alena	**2025-06-10**	**Palic, Asim**	**2025-06-02**

Identifikasjon

bankID Begovic, Alena

Identifikasjon

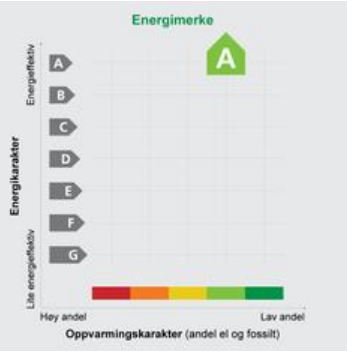
bankID Palic, Asim

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsebråttunet 1
Postnr	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	201
Bnr.	5
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	300476712
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-727326
Dato	14.12.2016



Eier	ARCA NOVA AS
Innmeldt av	Arca Nova Entreprenør AS v/ Tom-Erik Kaspersen

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

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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:	2016	
BRA:	81,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	31.10.2016	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.504

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsebråttunet 1
Postnr/Sted: 1605 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.12.2016 18:09:13
Energimerkenummer: A2016-727326
Ansvarlig for energiattesten: ARCA NOVA AS
Energimerking er utført av: Arca Nova Entreprenør AS v/ Tom-Erik Kaspersen

Gnr: 201
Bnr: 5
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnr: 300476712

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016
Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	81 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	81 m²
Totalt BRA	81 m²
Oppvarmet luftvolum	210 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,08 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	68,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,10 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	31.10.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	285 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,41
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,85
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.12.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,504
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Arca Nova Entreprenør AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Tom-Erik Kaspersen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6004 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	74,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3088 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	74,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6004 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6004 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6004 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	44,8 %

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Madeleine Flodin
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: m.flodin@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0175/25 . Vår ref.: 4170-1-06 Dato: 27.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Åsebråten Park
Organisasjonsnr:	918061428
Seksjonseier:	Palic, Asim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	201
Bnr.	5

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 8167666.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering følger leiligheten: Ja Det jobbes også med alternativer ift markiseduk (""screening""). Elbil lading i garasjekjeller. De som ønsker å få installert ladepunkt på sin garasjeplass kontakter Lyn Elektro , telefon sentralbord 918 99 900. Movel as drifter ladeanlegg og fakturerer den enkelte. Ekstra nøkler kan bestilles via forretningsfører OBOS. Personlig oppmøte hos OBOS Østfold, Storgt.5, eller maile ostfold@obos.no med vedlegg kopi av legitimasjon og kopi av nøkkel (med numre synlige). I begge tilfeller må legitimasjon vises. Honorar til forr.fører tilkommer Styregodkjennelse: nei Styret skal imidlertid opplyses om alle overdragelser og opplyse styret skriftlig om leietagere (med unntak for korttidsutleie jf vedt. ¤ 2). Resterende fasader males i 2026, da er alle bygg malt etter overtagelsen. Utbygger Arca Nova opplyser at p-plassene som har stengse,l kan leies, eller kjøpes. Interesserte kan henvende seg til deres kontor. Digitalt årsmøte fra 24. mars 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 089,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kom ang.	1 124,00	
Driftskostnader	160,00	
Felleskostnader	3 319,00	
TV/bredbånd	486,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	166,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 299,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Bekkevold, e-post: aasebraatenpark@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4170
Sameiet Åsebråten Park

Velkommen til årsmøte i Sameiet Åsebråten Park

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mars kl. 10:00 og lukker 28. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4170

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon - stemmegivning
Vi ber om at alle som har mulighet til det, avgir stemme digitalt i årsmøtet 10.3.2024. Den som ikke har slik mulig, kan krysse av sin stemme i de ulike saker i skjema bakerst i innkallelsen (heftet) og gi arket til styreleder Trond Torp, Åbt. 1, innen 28.3. kl. 10.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjennelse av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Åsebråten Park

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stig Ove Selvig og Arild Klemsdal er valgt.

Sak 3

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4170 Sameiet Åsebråten Park - årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000 for perioden 2023/24.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og tre styremeldemmer er på valg. Styremedlem Marianne Scholtze ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg iår.

Valgkomitéen 2023/2024 har bestått av Tore Bekkevold, Merete Lindahl og Lise Vissås, og deres innstilling ti

l
nytt styre fremkommer under:

Roller og kandidater

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

- John Rune Lunder

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Tangen Jordheim
- Tore Bekkevold
- Tore Mollestad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Agerup Skailand
- Merethe Lindahl

Sak 7

Valgkomité

Valgkomitéen består av tre personer og velges for 1 år ad gangen.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Bjørn Harald Borg
- John Kristoffer Olsen
- Trond Magne Torp

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trond Magne Torp	Åsebråttunet 1
Styremedlem	Bjørn Harald Borg	Åsebråttunet 8
Styremedlem	Frank Engen	Åsebråttunet 8
Styremedlem	John Rune Lunder	Åsebråttunet 3
Styremedlem	Marianne Scholze	Åsebråttunet 5
Varamedlem	Hilde Tangen Jordheim	Åsebråttunet 1
Varamedlem	Kari Agerup Skailand	Åsebråttunet 6

Valgkomiteen

Tore Bekkevold	Åsebråttunet 6
Merete Lindahl	Åsebråttunet 3
Lise Vissås	Åsebråttunet 8

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes melding via Vibbo.no eller aasebraatenpark@styrerommet.no.

Ved å logge deg på Vibbo.no kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Åsebråten Park
Sameiet består av 89 seksjoner.
Sameiet Åsebråten Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918061428, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 201 bnr. 5.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Åsebråten Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid 2023

Styret har i 2023 avholdt 10 møter hvorav ett var budsjettmøte i samarbeid med forretningsfører Jan Edvin Blomkvist i OBOS. Av saker som er behandlet kan nevnes følgende:

Maling av fasader
Som planlagt ble Åsebråttunet (ÅBT) nr 5 malt utvendig sommeren 2023, slik at alle de tre blokkene mot Åsebråtveien nå er ferdigbehandlet.

Prisen på arbeidet, særlig på stillasleie, har økt betydelig fra vasking og maling av de første to blokkene. Dette skyldes både generell prisoppgang og det dårlige været vi hadde sommeren 2023. Man får ikke malt når det regner, og da blir stillaset stående i påvente av bedre vær. Vasking og maling av ÅBT 5 kostet ca NOK 1,4 mill, hvilket var betydelig mer enn budsjettert.

Selv om ÅBT nr 6 og 8 ble ferdigstilt noe senere, viste en befaring av fasadene der at det haster å få behandlet også disse fasadene. Særlig er sørveggen på nr 8 utsatt og viktigheten av å holde oppe tempoet i vedlikeholdsarbeidene ble understreket.

Økonomi
Ved inngangen til 2023 hadde sameiet samlet innestående i bank ca NOK 1.280.000. Felleskostnadene på ÅBT 1 og 3 var ferdige og betalt og felleskostnadene økt. Dette ga rom for at vi kunne gjennomføre den ovennevnte maling av ÅBT 5 i løpet av året.

Malerarbeidene og den kraftige prisstigningen generelt tæret imidlertid kraftig på sameiets økonomi. Allerede på sensommeren ble det klart at noe måtte gjøres for å løfte økonomien ytterligere, særlig med tanke på de gjenstående malerarbeidene på nr 6 og 8.Samlet hadde pr 31.12 2023 bankmidler på kun NOK 608.735.

På denne bakgrunn ble felleskostnadene økt med (i snitt) 20 % fra 1. januar 2024. Målet er å komme i gang med de resterende malearbeidene så fort som mulig, senest i 2025.

Ekstraordinær økning av utgifter knytter seg ikke bare til malerarbeidene. Kommunale avgifter utgjorde så sent som i 2020 NOK 520.000. I 2024 vil disse kostnadene utgjøre NOK 1.029.000, en økning på 97% over fire år. Dette beløpet utgjør nå 18% av alle våre inntekter. Dette er det viktig å være klar over når vi synes felleskostnadene øker mye.

Vi merker også at de løper på mer vedlikeholdskostnader enn før. Det skyldes dels at anleggene krever mer vedlikehold når de ikke lenger er helt nye, og dels at reklamasjonsfristen på fellesarealer er ute. Oppdager vi nye feil, er det ikke bare å ringe boligselgeren og be om retting. Nå er rettingen vårt ansvar og vår kostnad.

Reklamasjoner
Arbeidet med å følge opp reklamasjoner har fortsatt gjennom året. Ved årsskiftet for ett år siden engasjerte styret en sakkyndig medhjelper som utarbeidet en rapport om mangler han mente var berettigede reklamasjoner. Det tok tid før Arca Nova fulgte opp rapportens punkter og styret engasjerte advokat for å ta rettslige skritt for ikke å miste rettigheter. Det kom imidlertid i gang en god dialog, og rettslige skritt ble ikke nødvendig. Det var først og fremst problemene med vanninntrengning i fasaden samt lekkasjer i garasjene som var

krevende. Etter at arbeidene var rapportert utført, har styret ikke observert ytterligere problemer og anser reklamasjonsarbeidene som avsluttet.

Vedlikeholdsplan
I fjorårets beretning fra styret ble det nevnt at fremtidige styrer bør utarbeide et langtidsbudsjett som tar høyde for fremtidige økonomiske løft. Vi kan dermed bygge opp fond i forkant og unngå uventede hopp i felleskostnadene.

I fortsettelsen av dette har styret nå utarbeidet og vedtatt en vedlikeholdsplan som gir oversikt over større vedlikeholdsarbeider og utskiftninger som vi må regne med kommer i årene fremover. Dette er basert på normtall for varighet på både tekniske og bygningsmessige elementer i sameiet. Målet må være at dette dokumentet følges opp og revideres av styret hvert år og at det er sentralt ved fastsettelsen av felleskostnadene.

Zaptec ladestasjoner - Movel
Strømselskapet Movel har overtatt ansvar for sameiets abonnement som leverer strøm til eiere av Zaptec ladestasjoner.

Den enkelte eier av ladeboksen tegner selv sitt abonnement direkte med Movel. Fakturering skjer månedlig etter selskapets til enhver tid gjeldende priser. Strømstøtte og OBOS rabatt blir ivaretatt av selskapet.

Styret slipper å beslutte strømprisen Movel skal fakturere kundene, og vi behøver ikke sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og Movel. Dette sparer sameiet for administrasjon og kostnader. Vi har så langt gode erfaringer med denne ordningen. Det er fortsatt Lyn Elektro som skal stå for installasjon av lade-bokser samt drift av infrastrukturen sameiet er ansvarlig for. Ved feil på egen ladestasjon er det Movel sin kundeservice som først skal kontaktes

Telefonforbindelse garasje
Styret har arbeidet med forskjellige løsninger på den dårlige telefondekningen i garasjen under ÅBT 1 til 5, men ikke funne noen som kan fungere tilfredsstillende innenfor en akseptabel kostnad. Skulle det komme nye løsninger på dette problemet på markedet, kan saken tas opp igjen.

Dugnad
Det ble arrangert dugnad i sameiet 26.09.2023. Arrangementet ble en hyggelig opplevelse for alle, og det ble utført mye nyttig arbeid. Det sosiale aspektet er kanskje like viktig som den jobben som blir gjort ved slike arrangementer.

Matavfall
Kommunen har som kjent besluttet at det skal etableres egne kontainere for matavfall. Etter kontakt med kommunen, ser det ut til at det for vårt vedkommende ikke vil bli satt i verk før tidligst mot slutten av 2024. En løsning bør dermed vedtas til høsten.

For ÅBT 1 til 5 er det nå to nedgravde kontainere for restavfall. Det er nærliggende å reservere den ene av disse til matavfall og den andre til restavfall. Summen vil jo uansett bli den samme. For ÅBT 6 og 8 er det vanskeligere. Der er det bare én nedgravd kontainer. Hvordan dette skal løses må avgjøres av det nye styret.

Varme i leilighetene og drift av varmesentralen
Vinteren 2023/24 har vært uvanlig kald, og særlig januar har vært en utfordring for mange. Mange har hatt problemer med å holde leilighetene så varme som de gjerne skulle ønske og som man har kunne i tidligere (og mildere) år.

Styret har undersøkt hva anlegget (gulvvarmen) er dimensjonert for og hvordan det er konstruert. Generelt kan vi forvente at varmepumpe og elektrokjel til sammen skal levere nok varme til å holde minst 21 grader i leilighetene ved 20 grader minus ute. Varmepumpen er altså ikke dimensjonert for å dekke de kaldeste dagene alene. Da må elektrokjelen hjelpe til.

Samarbeidet mellom elektrokjelen og varmepumpen er ikke optimal. Slik det nå er, kreves mye manuell overvåkning. Det arbeides med løsninger for ombygging slik at dette blir bedre. Styret har utarbeidet en instruks for varmesentralene som hjelp til fremtidige styrer.

Å fyre mye med elektrokjelen er dyrt, noe vi vil merke over felleskostnadene. Det kan være det vil lønne seg å akseptere en noe lavere temperatur i leilighetene når utetemperaturen er ekstremt lav noen dager i året. De som synes dette er plagsomt må eventuelt supplere med en elektrisk ovn inne.

Det er også noen enkeltleiligheter som har hatt ekstraordinært lave temperaturer, selv om anlegget sender godt og varmt vann opp til leiligheten. Da er det sannsynligvis noe feil i leilighetens eget fordelingsanlegg. Den enkelte beboer må ordne med dette selv, normalt ved å kontakte rørlegger.

Det er vel lite som tyder på at vinteren som vi nå har hatt skal bli den nye normalen i fremtiden. Vi må selvsagt få utbedret de svakhetene vi har erfart og som kan ordnes relativt enkelt. Men det kan gå mange år før neste vinter med så streng kulde kommer igjen, så vi bør antakelig ikke gjøre altfor mye nå.

Sprinkleranlegg og kulde i garasjene
Kuldeperioden har antakelig medført at vannet i sprinkleranlegget i de ytre deler av garasjene kan ha frosset. Det virker foreløpig som rørene har tålt dette, men hvis vannet fryser, vil ikke sprinklingen virke umiddelbart om det skulle oppstå brann. Styret vil få vurdert hva som kan gjøres med dette fremover.

Måker
Vi har observert at måker inntar takene på trappehusene i hekketiden. Det er et allment syn i sameiet (jf tidligere årsmøte) at styret skal sette inn forebyggende tiltak for å redusere plagene.

I den forbindelse ble det i 2022 montert såkalte måkepigger i hjørnene på alle trappehusene. En innretning som det skal være god erfaring med i dette området.

I 2024, og før hekketiden begynner, vil disse takene bli inspisert på nytt og utførende firma er bedt om å gjøre forsøk på å forbedre vernet. Imidlertid evner fuglene å tilpasse seg innretninger som skal holde de vekk. Vi håper at en forsterkning av den innretningen som tidligere er montert kan bidra til å forebygge at vi ikke plages for mye.

Saker fra årsmøtet 2023

a)
I samsvar med vedtak på årsmøtet i 2023 har styret vurdert mulighetene for å etablere sykkelskur. Det viser seg at interessen for sykkelskur ikke er overveldende blant beboerne. Samtidig er det usikkert hvor skurene skulle plasseres. Slike skur må antakelig ha tak og være låsbare. Dermed blir de relativt kostbare. Skulle sameiet finansiere dem, må de ha plass for alle beboere og bli nokså omfangsrike. Dette ville merkes på felleskostnadene. Styret mener dette er lite aktuelt, tatt i betraktning den relativt begrensede interessen.

En annen løsning er å bygge mindre skur og leie ut til brukerne som er villige til å betale for en plass. Men hver plass blir da nokså dyr og det må antas at de fleste vil fortsette å ha sykkelen i garasjen eller boden.

Styret anser etter dette etablering av sykkelskur som uaktuelt, i alle fall i sameiets nåværende situasjon.

b)
Styret innhentet tilbud på montering av takrenner på balkongene.
Etter nøye overveielse og diskusjon har styret konkludert med at det er usikkerhet knyttet til hvordan installasjon av takrenner vil påvirke utseendet på våre bygninger. I og med at en del her har glasset inn balkongene sine må disse ha en annen løsning enn takrenner.
Vi erkjenner at estetikk spiller en viktig rolle i bevaringen av sameiets attraktivitet og eiendomsverdier. Det er derfor avgjørende at eventuelle endringer vi foretar, både tjener praktiske formål og opprettholder, om ikke forbedrer, den estetiske standarden i sameiet. Gitt denne usikkerheten, mener styret at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med denne saken.

I tråd med årsmøtets vedtak har også styret sett på muligheten for å hindre at det renner vann og jordvann ned fra balkongene over, ned på egen veranda. Det vises til egen sak om dette på årsmøtet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er kr 485.000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til maling av fasader og elektro.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 563.765. Den bør styrkes, ideelt sett dobles.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.182.000 til vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune
Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er om lag uforandret.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er økt 5,3 % fra 1.1.2024, noe som er bakt inn i budsjettet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Åsebråten Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Åsebråten Park 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 rettvisende 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
ORG.NR. 918 061 428, KUNDENR. 4170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 714 416	4 144 680	4 714 000	5 657 000
Ladeinntekter EL-bil		145 064	0	0	0
Andre inntekter	3	23 977	78 824	80 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 883 457**	**4 223 504**	**4 794 000**	**5 657 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 035	-15 510	-19 000	-19 000
Styrehonorar	5	-135 000	-110 000	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-6 375	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-143 180	-137 405	-144 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-16 375	-46 720	-10 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-2 495 162	-3 249 264	-2 010 000	-1 182 000
Forsikringer		-292 382	-233 032	-194 000	-321 000
Kommunale avgifter	9	-901 131	-637 108	-780 000	-1 029 000
Ladekostnader EL-bil		-82 392	-63 225	-54 000	0
Energi/fyring		-591 798	-809 787	-750 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-456 500	-426 781	-432 000	-492 000
Andre driftskostnader	10	-427 385	-430 438	-512 000	-523 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 568 214**	**-6 165 645**	**-5 047 000**	**-4 672 000**
DRIFTSRESULTAT		**-684 758**	**-1 942 141**	**-253 000**	**985 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 582	11 987	10 000	12 000
Finanskostnader	12	-78	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 504**	**11 987**	**10 000**	**12 000**
ÅRSRESULTAT		**-667 254**	**-1 930 154**	**-243 000**	**997 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-667 254	-1 930 154		

SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
ORG.NR. 918 061 428, KUNDENR. 4170

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 164	3 707
Forskuddsbetalte kostnader		140 067	211 293
Andre kortsiktige fordringer	13	47 758	0
Driftskonto OBOS-banken		322 818	399 949
Sparekonto OBOS-banken		285 917	881 170
SUM OMLØPSMIDLER		**800 724**	**1 496 119**
SUM EIENDELER		**800 724**	**1 496 119**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		563 765	1 231 019
SUM EGENKAPITAL		**563 765**	**1 231 019**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 893	8 244
Leverandørgjeld		221 066	256 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		**236 959**	**265 100**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**800 724**	**1 496 119**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.2.2024
Styret i Sameiet Åsebråten Park

Trond Magne Torp /s/ Bjørn Harald Borg /s/ Frank Engen /s/

John Rune Lunder /s/ Marianne Scholze /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 394 380
Heis,kom.avg,vask	729 552
Kabel-TV	432 540
Adm.kostnader	142 044
Garasjeleie	15 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 714 416**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vintervedlikehold fellesareal	12 758
Utbedring mur/skade på garasjeporten	11 219
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 977**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 035
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 035**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 135 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 327, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 375**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I: Prosjekt & Håndverk AS - malerarbeid	-1 408 327
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 408 327**
Drift/vedlikehold bygninger	-40 902
Drift/vedlikehold VVS	-36 408
Drift/vedlikehold elektro	-152 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-508 144
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 256
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-26 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 645
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 900
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 367
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 495 162**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 870
Kommunale avgifter	-880 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-901 131**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 467
Vaktmestertjenester	-63 195
Renhold ved firmaer	-274 830
Andre fremmede tjenester	-51 249
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 327
Andre kontorkostnader	-939
Bankgebyr	-3 829
Velferdskostnader	-5 550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-427 385**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 147
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 747
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	224
Andre renteinntekter	464
SUM FINANSINNTEKTER	**17 582**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-78
SUM FINANSKOSTNADER	**-78**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vintervedlikehold fellesareal	12 758
Elbil	35 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**47 758**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr. 8167666. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 20.03.24 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.24
Selskapsnummer: 4170 **Selskapsnavn:** Sameiet Åsebråten Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stig Ove Selvig og Arvid Klemsdal er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjennelse av møteinnkallelsen

Møteinnkallelsen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] John Rune Lunder

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Hilde Tangen Jordheim
- [ ] Tore Bekkevold
- [ ] Tore Mollestad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Kari Agerup Skailand
- [ ] Merethe Lindahl

Sak 7 Valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Bjørn Harald Borg
- [ ] John Kristoffer Olsen
- [ ] Trond Magne Torp

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET
Åsebråten Park

Vedtektene er opprinnelig vedtatt på stiftelsesmøte 09. juni 2016 og senere endret på årsmøte 03. april 2019 og 29. april 2020.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er «Sameiet Åsebråten Park», med forretningskontor i Åsebråttunet 1-8, 1605 Fredrikstad. Sameiet består av 89 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring av 26.10.2016. Sameiet har til formål å ivareta fellesinteresser og administrasjon av gnr 201, bnr 5 i Fredrikstad kommune.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Hver sameier får hjemmel til sin bruksenhet, med eksklusiv rett til bruk av den bolig som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt på sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiebrøken fremgår av seksjonsbegjæringen.

Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, dog med de unntak som er nevnt nedenfor:

Utgiftene til drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealene i p-kjeller, skal fordeles mellom sameierne i forhold til det antall plasser man disponerer etter § 17. Nevneren i brøken er således antall parkeringsplasser i p-kjeller, mens telleren er det den enkelte sameier disponerer etter § 17, eventuelt med tillegg av tilleggsdeler. Subjekter som ikke er sameiere kan disponere parkeringsplasser i sameiets eiendom. De betaler på samme måte sin forholdsmessige andel av de beskrevne kostnadene. Bruksenheter som har el-biler, må selv betale kostnaden for framføring av strøm til ladepunkt, og dekke ladekostnaden til egen bil.

Av kostnader som ikke skal fordeles mellom sameierne i henhold til sameiebrøken, men med en lik del på hver bruksenhet, nevnes særskilt:

- Kabel-tv
- Bredbånd
- Forretningsførsel/revisjon

Følgende kostnader skal belastes den enkelte bruksenhet med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen:

- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon)

De andre sameierne har panterett i bruksenheten for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp for hver bruksenhet som svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et á-konto beløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøte.

§ 4 Vedlikehold –utearealer

Utvendig vedlikehold av sameiets bygninger er felles ansvar, som forvaltes av styret for sameierne.

Sameiere i første etasje har rett til å disponere et uteareal i tilknytning til egen terrasse/platting som tilsvarer bredden av sin seksjon og en dybde på anslagsvis ytterkant av platting + 2 meter, alternativt en naturlig dybde i forhold til tomtegrense og/eller tilstøtende beplantning. Dette arealet er på sameiets fellesareal, og sameiet har vedlikeholdsansvar for dette arealet og skal ha tilgang til arealet.

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Bygningsmessige konstruksjoner mellom seksjonene er å regne som felles for disse bruksenhetene og de har et felles vedlikeholdsansvar for disse.

§ 5 Registrering av sameiere

Sameierne plikter å melde erverver av bruksenhet og leietaker av bruksenhet til styret for registrering.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som står om korttidsutleie i § 2. Det skal underrettes om ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

§ 6 Styret

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 7 Styrets kompetanse

Styre skal sørge for felles drift og vedlikehold av eiendommen, herunder bygningene med utvendig/innvendige fellesarealer og tilliggende anlegg og innretninger av enhver art. Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner, fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn.

§ 8 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinær sameiermøte avholdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, dog skal den være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9 Saker som skal behandles på sameiermøtet

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, evt. godkjenning
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 11 Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver bruksenhet en stemme. Sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår noe annet. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av alle de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 Regnskap

Styres skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke overstiger seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side fore et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 14 Mislighold

Hvis sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at bruksenheten kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder på pålegget er mottatt.

§ 15 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endringer av fasadekledning, endringer av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, og av sameiermøtet der dette følger av eierseksjonsloven.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal byggemeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 17 Parkeringskjeller og sportsboder

Hver bruksenhet har bruksrett til én bestemt parkeringsplass i p-kjeller og én bestemt sportsbod.

Utbygger og stifter av sameiet utarbeider tegning som angir tildeling og plassering av parkeringsplasser i p-kjeller i tilknytning til hver bruksenhet. Likeledes gjelder for sportsbod. Utbygger vedlikeholder og oppdaterer denne oversikten fram til hele prosjektet er ferdigstilt. Etter ferdigstillelse kan styret endre plassering av tildelt parkeringsplass og sportsbod, dersom det foreligger særskilte grunner for dette. Slike særskilte grunner vil i hovedsak være relatert til HC plasser i p-kjeller, som vil tildeles etter tilgjengelighet og behov. Den sameier som eventuelt disponerer en HC plass uten å ha et fysisk handicap som gjør en slik plass nødvendig, plikter å gi fra seg bruksretten til plassen ved beslutning fra styret, mot at vedkommende får disponere en annen bestemt parkeringsplass i samme p-kjeller.

Sameiere som har kjøpt bruksrett til ekstra bestemt parkeringsplass i p-kjeller av utbygger har enerett til bruk av slik ekstra p-plass, og rett til å få slik parkeringsplass tinglyst som tilleggsdel til deres bruksenhet.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

De regler om habilitet som til enhver tid følger av eierseksjonsloven gjelder. Pt regulerer § 37 sameiernes habilitet ved avstemming på sameiermøtet. § 42 regulerer styremedlemmers og forretningsføreres habilitet ved deltagelse i styrermøter.

§ 20 Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet fremgår av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot lov om eierseksjoner, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Åsebråten Park

Organisasjonsnummer: 918061428
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 10:00 til 28. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Stig Owe Selvig og Arild Klemsdal er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2023

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000 for perioden 2023/24.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og tre styremeldemmer er på valg. Styremedlem Marianne Scholtze ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg iår.

Valgkomitéen 2022/2023 har bestått av Tore Bekkevold, Merete Lindahl og Lise Vissås, og deres innstilling til nytt styre fremkommer under:

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
John Rune Lunder (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Rune Lunder

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tore Bekkevold (51 stemmer)
Hilde Tangen Jordheim (52 stemmer)
Tore Mollestad (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tore Bekkevold
Hilde Tangen Jordheim
Tore Mollestad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Merethe Lindahl (51 stemmer)
Kari Agerup Skailand (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Merethe Lindahl
Kari Agerup Skailand

7. Valgkomité

Valgkomitéen består av tre personer og velges for 1 år ad gangen.
Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Harald Borg (53 stemmer)
John Kristoffer Olsen (53 stemmer)
Trond Magne Torp (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Harald Borg
John Kristoffer Olsen
Trond Magne Torp

Protokollen signes av:

Stig Owe Selvig /s/ Jan Edvin Blomkvist /s/ Arild Klemsdal /s/

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 201	**Bnr:** 5	**Fnr:** 0	Snr: 6
Adresse:	Åsebråttunet 1		
Areal:	14109.6 m² *	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:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	310 - Ras- og skredfare, H310 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
1034 Åsebråtentunet	370 - Høyspenning 140 - Frisiktsone 140 - Frisiktsone 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1510 - Energianlegg 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2011 - Kjøreveg 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. 2082 - Parkeringsplasser 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)	januar 23, 2014
Reguleringsbestemmelser: Reg.best._-_1034_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.

E-7



rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr.

prosjekt:

Åsebråtentunet

G.nr:201 B.nr:5 Rammetegninger

byggherre:
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk

prosjekterende:
ARCA NOVA ENTREPRENØR AS

filnavn:	vedlegg nr:
Blokk 1-2.pln	

tegning:

Plan 1. Etasje Blokk 1-2

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
TEK	OEU/MB	23.07.2014
tegningsnr: A20-1-2	målestokk: A2: 1:100	revisjon:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
Att.:Ole-Edvin Utaker
Postboks 23
1650 SELLEBAKK

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/85484	2	TORMID	201/5	12.07.2024

Ferdigattest - Boligblokker - Åsebråttunet 1, 3, 5, 6 og 8 (tidl. Åsebråtveien 25) - Eiendom 201/5

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1015/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt
Vi har godkjent søknaden deres om ferdigattest. Dere har oppgitt at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.
Rammetillatelse for tiltaket ble gitt av planutvalget den 27.11.2014 (saksnr 2014/14488).
Søknad om ferdigattest ble mottatt her den 08.05.2024.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: Åsebråttunet 1, 3, 5, 6 og 8, 1605 Fredrikstad
Eiendom: 201/5/0/0
Byggetiltak: Boligblokker med tilhørende anlegg (tidligere adresse Åsebråtveien 25)

Rett til å klage
Dere kan klage på vedtaket innen tre uker fra dere mottok det. Dere sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må dere skrive hva dere klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at klagen er signert. Dersom vi ikke tar klagen til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Tor Midtvåge
overingeniør

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 57 04

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 02.06.2025

Til informasjon!

Eiendom: 201/5/0/6 – Åsebråttunet 1

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/6

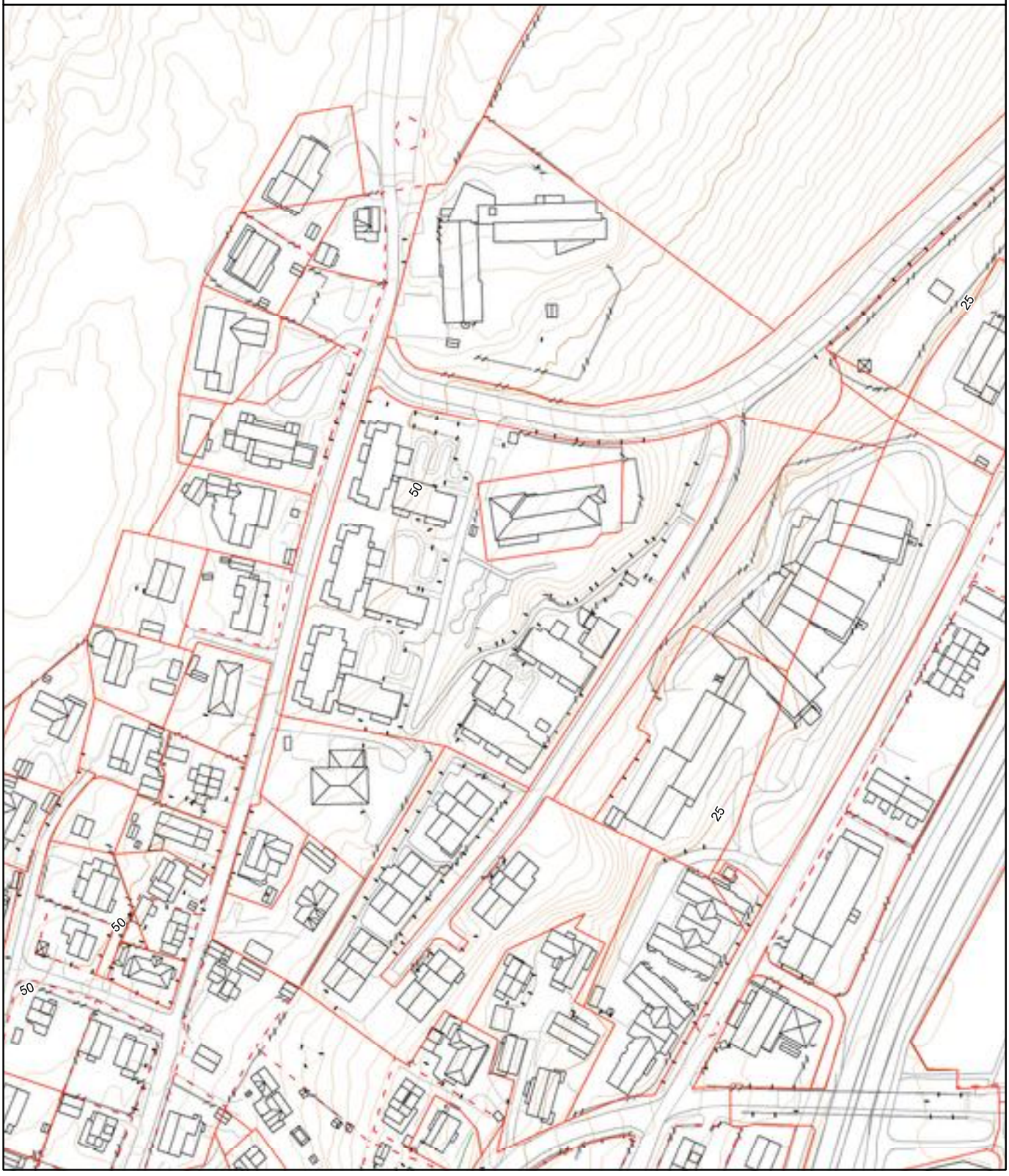
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-29

N

Planident: 1034
Ikrafttredelsesdato: 23.1.2014
Plannavn: Åsebråtentunet

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	**Saksnr**	**Dato**	**Sign.**
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

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

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KBA Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Bilagrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H520 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H385 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

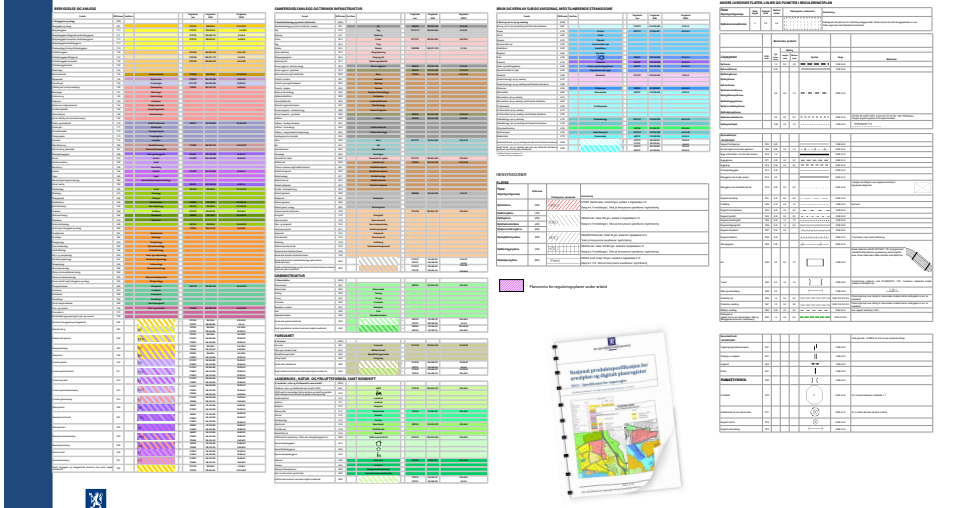
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

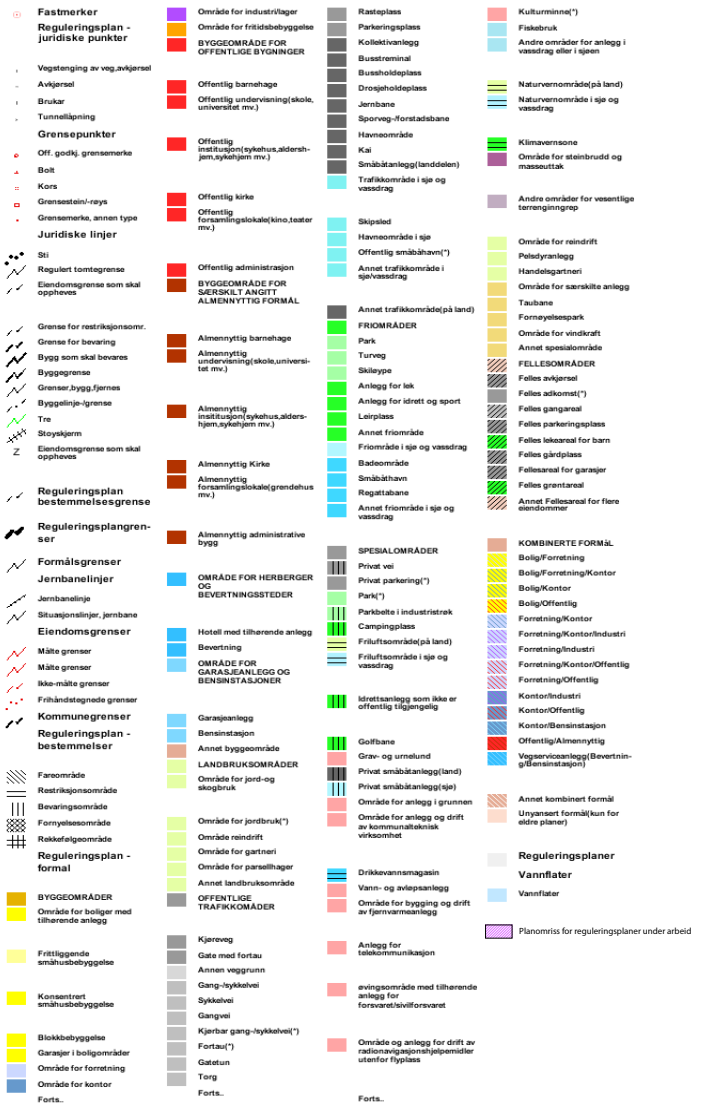


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Åsebråtentunet - Fredrikstad kommune
(Nasjonal plan-ID: 01061034)

Dato for siste rev. av bestemmelsene: 10.06.2013
Dato for kommunestyrets godkjenning: 23.01.2014

§ 1. GENERELT
§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 1.2 Reguleringsformål:
Pbl § 12-5:
1. Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-4)
- Energianlegg (trafo) (E)
- Renovasjonsanlegg (R1-2)
- Lekeplasser (L1-2)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg (V1-6)
- Fortau (F1-3)
- Gangveg/gangareal (GV1-5)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
- Parkeringsplasser på grunnen (P1-6)
- Parkeringshus-/anlegg (PA1-2)

3. Grønnstruktur
- Grønnstruktur (G1-8)

§ 1.3 Hensynssoner:
Pbl § 12-6:
- Sikringssoner – frisikt
- Faresoner – høyspenningsanlegg

§2. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet (jfr. Pbl § 12-7 nr. 1)
§2.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B1-4)
a) Byggeområdene B1-4 tillates benyttet til blokkbebyggelse for leiligheter med tilhørende uthus. Det tillates opparbeidet et velværesenter på inntil 500 m^2 BRA. Maksimalt tillatt BYA er 35 % for B1-2, 45 % for B3 og 55 % for B4. Viste omriss av planlagt bebyggelse er veiledende.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde innenfor B1 er kote +55,5. Maksimal gesims- og mønehøyde innenfor B2 er kote +64,0. Maksimal gesims- og mønehøyde innenfor B3 er kote +53,5. Maksimal gesims- og mønehøyde innenfor B4 er kote +57,0. For B2 tillates i tillegg underetasje øst for underjordisk parkeringshus/-anlegg PA1. For B3 tillates synlig østfasade

for parkeringsanlegg PA2. Møneretning skal være i byggets lengderetning. For B2 og B3 skal byggets lengderetning være tilnærmet vinkelrett på henholdsvis V3 (Åsebråtveien) og V2. Det er tillatt med saltak, flatt tak og/eller pulttak. Det skal legges vekt på å få oppbrutte volumer. For B2 og B3 skal øverste etasje være inntrukket min. 1 meter i hver av endene som vender mot øst-vest i forhold til underliggende etasje.

c) Minimum 25 % av områdenes areal skal opparbeides parkmessig og skal være felles park og lekeareal. Anlegg for lek skal være felles for alle beboere i delområdet.

d) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en landskapsplan for den ubebygde del av tomta. Denne plan skal vise arrondering av terreng og beplantning. For biloppstillingsplasser, sykkelstativ, søppelstativ, forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett skal det også vises materialbruk, asfalterte plasser skal vises med vannavrenning og sluk.

§ 2.2 Energianlegg (E)
a) Område E tillates benyttet til transformatorstasjon.

§ 2.2 Renovasjonsanlegg (R1-2)
a) Innenfor områdene R1-2 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.

§ 2.3 Lekeplass (L1-2)
a) Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

b) Før opparbeidelse av lekeplass igangsettes, må plan for dette være godkjent av kommunen.

c) Lekeplassene tillates opparbeidet parkmessig.

§ 2.4 Kjøreveg (V1-6)
a) Byggeplaner for opparbeidelse av V1-2 skal godkjennes av kommunen med tanke på kommunal overtakelse.

b) Ved prosjektering og opparbeidelse av kjørevegene skal det legges vekt på god terrengtilpasning for å begrense skjæringer og fyllinger.

§ 2.5 Fortau (F1-3)
a) Endelig utforming av fortau F1-3 skal framgå av byggeplan.

§ 2.6 Gangveg/gangareal (GV1-5)
a) GV1 og GV3 tillates opparbeidet som kjørbare gangveger. Disse skal kunne fungere som adkomst for av- og påstigning, varelevering, utrykningskjøretøy, drosje osv.

§ 2.7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)
a) AVG skal gis en mest mulig naturlig form og beplantes med stedegen, naturlig vegetasjon.

§ 2.8 Parkeringsplasser på grunnen (P1-6)
a) P1-6 skal ha funksjon som p-plass for beboere og gjester.

§ 2.9 Parkeringshus/-anlegg (PA1-2)
a) PA1-2 omfatter underjordisk parkeringshus/-anlegg for beboerne i delfelt B2 og B3. PA1-2 tillates benyttet til parkering, boder, heis-/trappehus og tekniske rom.

§ 2.10 Grønnstruktur (G1-8)
a) G1-8 skal fungere som buffersoner og vegetasjonsskjermer omkring blokkene.

b) G1, G2, G5, G6 og G7 omfatter områder for intern grønnstruktur. Utforming av disse områdene skal ses i sammenheng med tilgrensende hager/uteoppholdsområder.

c) G3 og G8 skal ha et mest mulig naturlig preg ved at eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Det kan tillates plukkhogst. Langs vegene skal det legges vekt på at terrenget får en mest mulig naturlig form. Tilplanting skal skje med naturlig, stedegen vegetasjon.

d) G4-7 er overgangssoner mot eksisterende terreng. Disse kan benyttes for å ta opp høydeforskjell mellom uteområder og omkringliggende terreng. Utforming skal ses i sammenheng med tilgrensende områder.

§ 2.11 Sikringssoner – frisikt
a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsoner) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående trær med tilfredsstillende oppkvisting kan tillates.

§3. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet, eller forbud mot former for bruk, herunder byggegrenser, for å fremme eller sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet (jfr. Pbl. § 12-7 nr. 2).
§ 3.1 Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for lokal overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen.

§ 3.2 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

§4. Grenseverdier for tillatt forurensning og andre krav til miljøkvalitet i planområdet, samt tiltak og krav til ny og pågående virksomhet i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet for å forebygge eller begrense forurensning (jfr. Pbl. § 12-7 nr. 3).
§ 4.1 Støy
a) Støynivået skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. Det skal ved byggeanmeldelse fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelsen for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

§ 4.2 Luftforurensning
a) Luftforurensning skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.

§ 5. Funksjons- og kvaliteskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal (jfr. Pbl. § 12-7 nr. 4).
§ 5.1 Universell utforming
a) Alle søknadspliktige tiltak innenfor B1-4 skal så langt det er mulig ha universell utforming. For B1 og B4 gjelder kravet for utearealer og bygningenes 1. etg.

b) Gangvegene GV1-3 skal ha universell utforming.

§ 6. Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser for bil og sykkelparkering, herunder øvre og nedre grense for parkeringsdekning (jfr. Pbl. § 12-7 nr. 7).
§ 6.1 Parkeringskrav for bil
a) Innenfor planområdet må det for B2 og B3 anlegges parkeringsplasser i et antall av 1 plass pr. boenhet under 80m^2 BRA. Dette inkluderer gjesteplasser og eventuelle ansatte hvis det er institusjonsboliger. Forutsetning er at det anlegges som felles parkeringsplass. For boenheter over 80m^2 BRA, skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. For B1 og B4 skal det være opparbeidet minst 0,6 p-plasser pr. boenhet.

§ 6.2 Parkeringskrav for sykkel
a) Det skal anlegges minst 2 plasser pr leilighet. Sykkelstativ må være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Innvendig sykkelbod kan inngå i antallet plasser.

§ 6.3 Fremkommelighet i Åsebråtveien
a) Åsebråtveien (V3) skal til enhver tid være fremkommelig for utrykningskjøretøy.

§ 7. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, helse- og sosialtjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert (jfr. Pbl. § 12-7 nr. 10).
§ 7.1 Leke- og utearealer
a) Lekeplass L2 skal være opparbeidet før første nye bolig tas i bruk. L1 skal være opparbeidet før innsendelse av søknad om ferdigattest for hele området.

b) Opparbeidelse av den ubebygde del av tomta skal ferdigstilles samtidig med øvrige byggearbeider. Dersom byggearbeidet ferdigstilles om vinteren, skal uteområdene opparbeides førstkommende vår. Ved etappevis utbygging skal uteområdene til hver enkelt etappe ferdigstilles som nevnt ovenfor.

§ 7.2 Støyskjerming
a) Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse gis for berørte områder/boliger.

§ 7.3 Veganlegg
a) Før nye bygg tas i bruk skal hele veg V1 med tilhørende fortau ned til Ilaveien være opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Åsebråten – Smedbakken, vedtatt 18.05.2000 og

den del av veg V2 som er nødvendig for adkomsten til B3. Det er ikke krav om prosjektering og opparbeidelse av veg V2 så lenge adkomst til planområdet kan løses fra veg V1.

b) AVG skal opparbeides parallelt med veg V2.

§ 8. Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal (jfr. Pbl. § 12-7 nr. 14).
§ 8.1 Offentlige arealer
a) Kjøreveg V1-3, fortau F1-3 og annen veggrunn AVG er offentlige arealer.

§ 8.2 Fellesarealer
a) Kjøreveg V4 er felles for felt B2 og B4. Kjøreveg V5 er felles for felt B2. Kjøreveg V6 er felles for felt B3.

b) Renovasjonsanlegg R1 og R2 er felles for B2, B3 og B4.

c) Lekeplasser L1-2 er felles for alle beboerne i planområdet.

d) Gangveg GV1-5 er felles for alle beboerne i planområdet.

e) Parkeringsplass P1-2 er felles for felt B1. Parkeringsplass P3 er felles for felt B2. Parkeringsplass P4 er felles for felt B2 og B4. Parkeringsplass P5 og P6 er felles for felt B3.

f) Parkeringshus/-anlegg PA1 er felles for felt B2. PA2 er felles for felt B3.

g) Grønnstruktur G1 er felles for felt B1. G2-3 er felles for B2-4. G4-7 er felles for B2-3.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/6

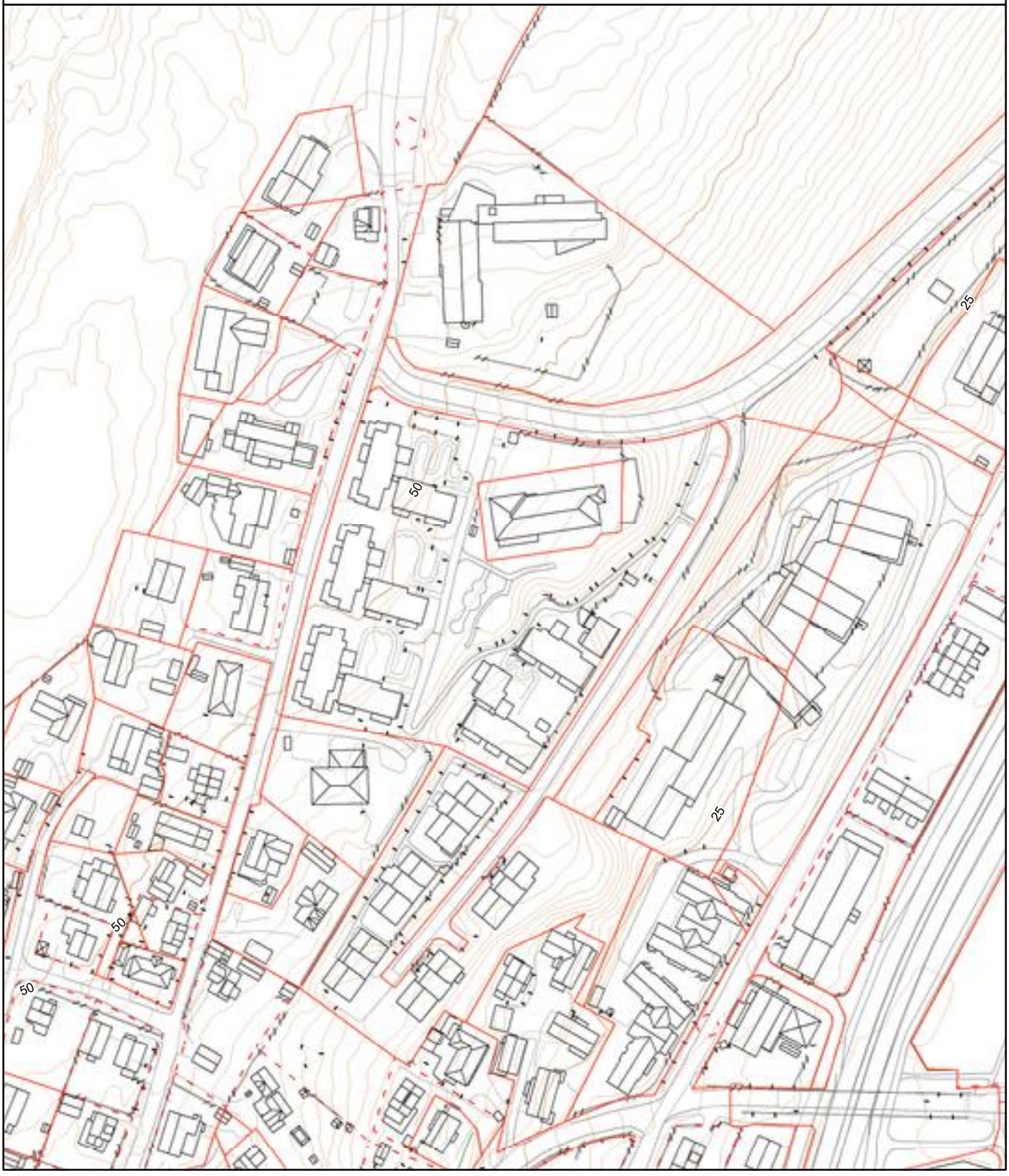
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-29

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/6

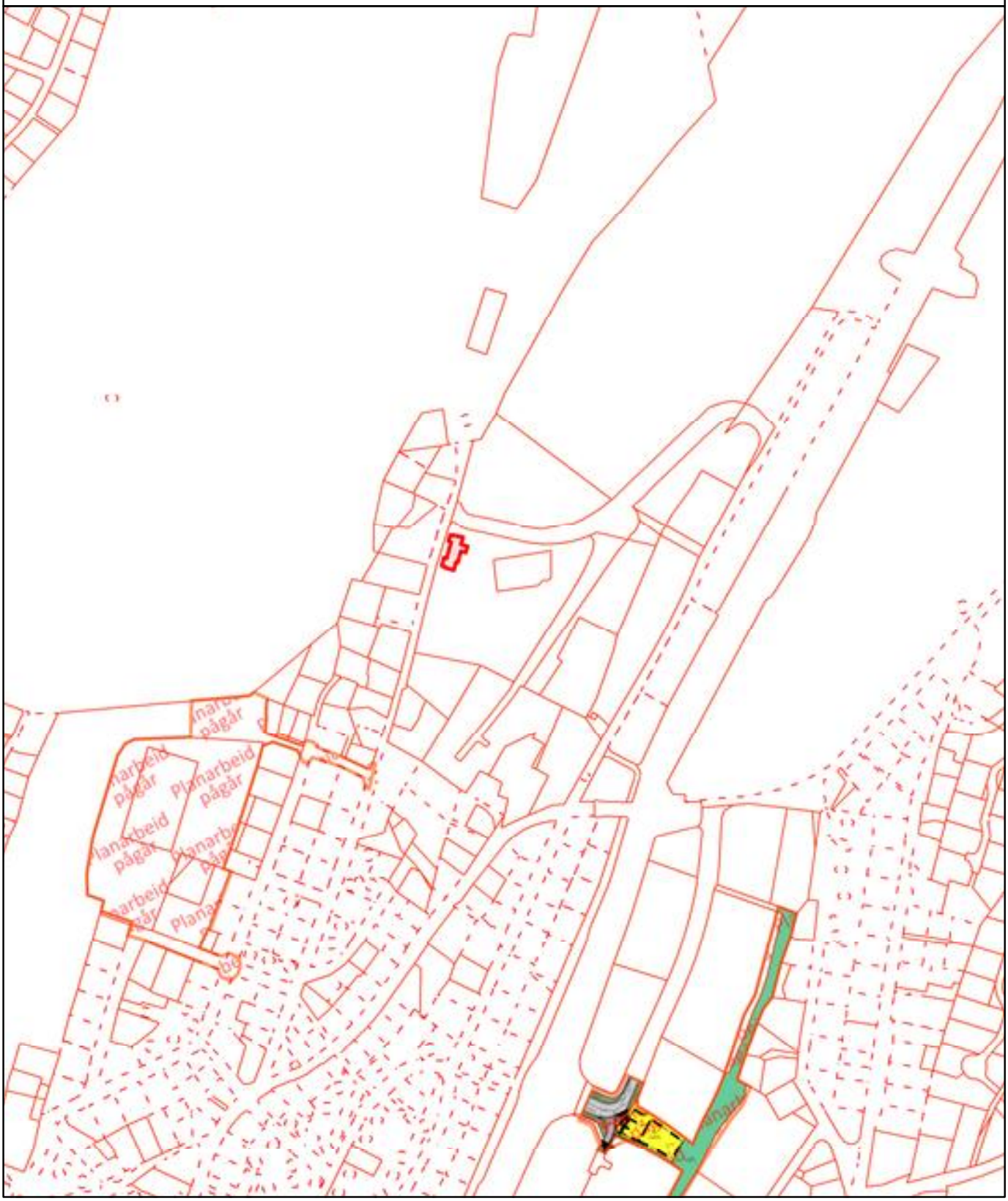
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-29

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/6

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-28

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/6

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-28

N

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



ad kommune, Geomatikk

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

Eiendomsrapport for 201 / 5 / 0 / 6

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Skatteetaten

Dato
27.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 201 Bnr 5 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 224 840
Som sekundærbolig:	kr 4 899 358

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-201/5/0/6

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	07.10.2016	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
ASIM PALIC		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ALENA BEGOVIC		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	15.11.2016	15.11.2016	Jnr 51/16	
SE - Seksjonering	05.10.2016	05.10.2016	Jnr 40/16	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300476712	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300476712: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 161.7
Antall boenheter	20	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 161.7
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.11.2014	19.12.2014
IG - Igangsettingstillatelse	29.10.2015	23.11.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	17.11.2016	23.11.2016
EB - Endre bygningsdata	04.02.2022	04.02.2022
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023
FA - Ferdigattest	12.07.2024	16.07.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0105	80.2	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	280.8	0.0	280.8	0.0
H02	5	486.7	0.0	486.7	0.0
H04	4	420.8	0.0	420.8	0.0
H01	5	486.7	0.0	486.7	0.0
H03	5	486.7	0.0	486.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Åsebråttunet	1		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

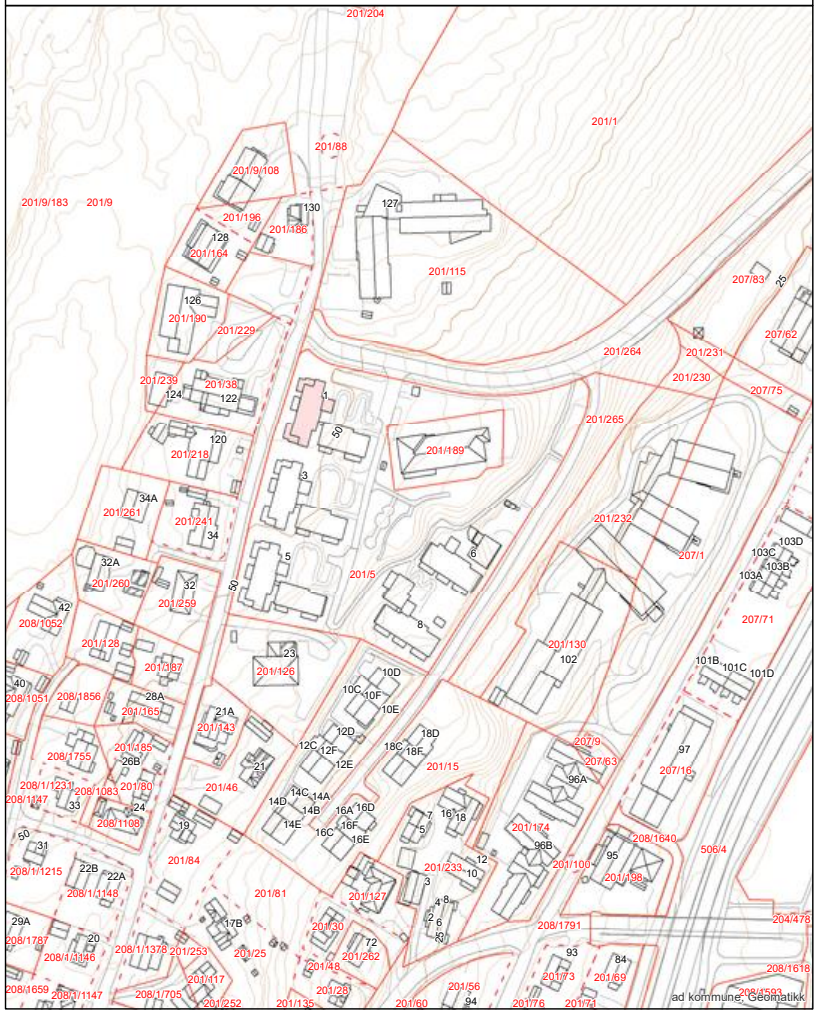
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråttunet 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/6

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-27

N

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


201/204
201/1
201/88
201/9/108
201/9/183
201/9
201/196
201/186
201/164
201/115
207/83
201/190
201/229
207/62
201/264
201/231
201/239
201/38
201/230
207/75
201/265
201/218
201/189
201/232
201/261
201/241
207/1
201/5
207/71
201/130
201/126
201/128
201/187
201/165
201/143
201/185
201/15
207/9
207/63
207/16
201/46
201/80
201/174
96B
201/100
201/198
506/4
201/84
201/81
201/127
201/233
208/1791
204/478
201/30
201/262
201/25
201/48
201/56
201/73
201/69
208/1618
201/26
201/135
201/60
201/76
201/74
208/1659
208/1147
208/1705
201/252
201/417
208/1787
208/1146
208/1378
201/253
208/1215
208/1148
208/1108
208/1231
208/1083
208/1640
208/1755
208/1051
208/1856
208/1052
208/1128
201/260
201/259
201/387
201/143
201/185
201/80
201/46
201/84
201/81
201/25
201/253
201/417
201/252
201/135
201/60
201/56
201/73
201/69
201/74
201/76
208/1618
208/1659
208/1147
208/1705
208/1787
208/1146
208/1378

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
14109.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.5.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566929.18672	611372.637634	Ikke spesifisert	35.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566945.07607	611340.645236	Ikke spesifisert	63.41	Umerket		Teodolitt med måltebånd	14	0
3	6566956.73403	611278.335828	Ikke spesifisert	45.97	Umerket		Teodolitt med måltebånd	14	0
4	6567001.47281	611288.789602	Jord	38.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567038.86215	611298.983369	Jord	42.07	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567078.93016	611311.725274	Jord	5.1	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	8.004
7	6567081.44929	611316.064122	Jord	13.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	28.013
8	6567074.19705	611327.667476	Jord	54.55	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6567062.32067	611380.88431	Jord	64.6	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6567067.63806	611444.250959	Jord	8.45	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	7.504
11	6567060.64332	611448.143805	Jord	13.58	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	36.018
12	6567047.53609	611444.911056	Ikke spesifisert	35.38	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	207.126
13	6567016.38028	611428.283871	Ikke spesifisert	103.48	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567015.2925	611356.517066	Ikke spesifisert	29.88	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6567044.93765	611352.958478	Ikke spesifisert	55.61	Umerket		Totalstasjon	14	0
16	6567053.33812	611407.897951	Ikke spesifisert	22.87	Umerket		Totalstasjon	14	0
17	6567030.49137	611407.501132	Ikke spesifisert	3.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
18	6567026.77675	611407.485128	Ikke spesifisert	0.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6567026.19181	611406.674856	Ikke spesifisert	7.04	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6567025.2417	611399.705571	Ikke spesifisert	4.95	Umerket		Totalstasjon	14	0
21	6567021.4794	611396.492511	Ikke spesifisert	1.62	Umerket		Totalstasjon	14	0
22	6567020.76638	611395.041484	Ikke spesifisert	38.93	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.5.2025

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 201/5/0/6

Eierrepresentant: Palic Asim

Regningsmottaker: Palic Asim

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	201	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	5	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	6				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300476712	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		80,2

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BEGOVIC ALENA	ÅSEBRÅTTUNET 1	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
PALIC ASIM	ÅSEBRÅTTUNET 1	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 466 100,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 4 691,00

kr 4 691,00

Doknr: 1100418 Tinglyst: 28.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om adkomst mm
2016 11 24

ERKLÆRING OM RETT TIL ADKOMST MM

Det er i dag inngått slik avtale mellom hjemmelshavere til matrikkelenhetene gnr. 201, bnr 126 og 189 og gnr. 201, bnr 5, snr 1-89, alle i Fredrikstad kommune:

Forhold som skal tinglyses:

1. Eiendommen 201/189 skal ha rett til adkomst fra offentlig veg på 201/5/1-89 via områdene V4 og P4 som vist på bilag 1.

2. Eiendommen 201/189 skal ha rett til å la besøkende til eiendommen parkere på parkeringsplasser på 201/5/1-89 i området P4 som vist på bilag 1.

3. Eiendommen 201/5/1-89 skal ha rett til adkomst og manøvreringsareal på 201/189 til/for de parkeringsplasser på P4 som er beliggende på 201/5/1-89, som vist på bilag 1.

4. Eiendommen 201/189 skal ha rett til bruk av søppelstasjon beliggende på 201/5/1-89, som vist på bilag 1.

5. Eiendommene 201/189 og 201/126 har rett til bruk av gangstiene GV1-6 på 201/5/1-89 som vist på bilag 2.

6. Eiendommene 201/189 og 201/126 har rett til bruk av lekeplassene L1 og L2 på 201/5/1-89 som vist på bilag 2.

7. Eiendommen 201/5/1-89 skal har rett til å anlegge og ha liggende del av parkeringsområdet P4 på 201/189 som vist på bilag 3.

8. Eiendommen 201/5/1-89 skal ha rett til å anlegge og ha liggende deler av gangstien GV1 på 201/189 som vist på bilag 3.

9. Eiendommen 201/5/1-89 skal ha rett til å anlegge og ha liggende deler av GV6 på 201/126, og til adkomst over 201/126 på GV 6 og V7 som vist på bilag 3.

10. Eiendommene 201/189 og 201/126 skal ha rett til å anlegge, ha liggende og vedlikeholde VA-ledninger med tilhørende tekniske installasjoner og kabelgrøfter på 201/5/1-89 som vist på bilag 4.

Forhold som ikke skal tinglyses:
De rettigheter som er omtalt i punktene 1 til 9 over ligger til eiendommene som sådanne. De er tidsubegrensede.

Eiendommene 201/189 og 201/126 skal dekke 1007/9189-deler av FDV-kostnader til felles gangstier GV1-6, felles parkering P4, felles avfallsstasjon R1, felles VA-ledning med tekniske installasjoner, felles kabelgrøfter og felles lekeområder L1 og 2.





Returneres til
Adv Jon A. Larsen
Postboks 349
1601 FREDRIKSTAD

Fødselsnr /Org nr
971 462 523
Ref nr
E-15

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0106	Fredrikstad (tidligere 201/5 fnr. 39 under innløsning)	201	261			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ 1 Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Fritthgg enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 81900

Utlyst til salg på det fne marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave(helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 81900

4. Overdras fra

Fødselsnr /Org nr[4)]	Navn	Ideell andel
981 013 492	Fredrikstad Tuberkuloseforenings stiftelse	1/1

Doknr: 482544 Tinglyst: 22.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr /Org nr[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
300365	Ole Bernt Kvisgaard	☒ Ja ☐ Nei	1/2
060865 [redacted]	June Haugen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Rett kopi
Advokat
Jon A. Larsen
Tlf. [redacted]
Arne Skaugens vei 11
1607 Fredrikstad

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Overdragelsen gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt. Festeretten etter festekontrakten på gnr 201, bnr 5, fnr 39 skal slettes, men ikke de øvrige rettigheter. Kjøper bekrefter at transaksjonen ikke berører tredjemanns rettigheter.

Ole Bernt Kvisgaard / June Haugen

2. Tomten har fri bruksrett til eksisterende adkomstvei på selgerens eiendom, gnr 201 bnr 5, fra Åsbråtveien og frem til tomten, mot deltagelse i vedlikehold, sammen med nabotomten (gnr 201 bnr 5 f 40, nå bnr. 260)

Dato	Utstederens underskrift
23.03.2011	TERJE EVENSEN / GRETE CHRISTOPHERSEN

SF0214B Elektronisk utgave — Skjøte — Side 1 av 3

SignForm 09/2005

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets §1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
03.03.2011	Grete Christophersen

TEKNISK ETAT 12 SEP 91 FREDRIKSTAD BYRETT 8095

ERKLÆRING

TEKN. ETAT 24.9.91
J.nr. 409 Ark nr. Åsebråtvn 25

Fra gnr 1, bnr 5, Åsebråtveien 25 i Fredrikstad er fradelt en parsell som skal overdras til Åsebråten Borettslag.

Den fradelte parsell, som har fått betegnelsen gnr 1, bnr 189, skal ha følgende rettigheter på gnr 1, bnr 5:

1. Rett til adkomst fram til offentlig vei.
2. Rett til å ha liggende vann-og avløpsledninger fram til offentlig ledningsnett.
3. Rett til å få dekket de behov som er nevnte i plan-og bygningslovens §69 nr. 1:
   a) tilfredsstillende areal for oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn.
   b) tilfredsstillende areal for avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr 1, bnr 5 og kan ikke avlyses uten med samtykke fra bygningssjefen i Fredrikstad.

Fredrikstad, 19.12.91
dato

Fredrikstad Tuberkuloseforening

Grete Christophersen

Grete Christophersen
styrets leder

Doknr. 8095 Tinglyst 12.09.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegger i hj.dok.

Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Uthentet 2024-07-30 14:07
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602061696
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
880149342	ARCA NOVA AS		Postboks 78, 1650 SELLEBAKK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	201	5

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	201	5	0	1	75 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	2	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	3	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	4	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	5	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	6	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	7	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	8	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	9	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	10	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	11	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	12	111 / 8092	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	201	5	0	13	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	14	102 / 8092	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	201	5	0	15	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	16	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	17	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	18	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	19	103 / 8092	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 918899 Tinglyst: 07.10.2016
STATENS KARTVERK FAST BEHOOM

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Plass for tinglysingsgebyrmerke
FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
22 SEPT. 2016
16/14977

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	201	5		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
880149342	Arca Nova AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr. 4)	Formål 5)	Brøk (teller) 6)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	75		13	B	80		25	B	80		37	B	103		49	B	102	
2	B	111		14	B	102	B	26	B	80		38	B	80		50	B	60	
3	B	80		15	B	80		27	B	111		39	B	103		51	B	102	
4	B	102		16	B	80		28	B	80		40	B	103		52	B	111	
5	B	80		17	B	103		29	B	102		41	B	75		53	B	80	
6	B	80		18	B	80		30	B	80		42	B	111		54	B	102	B
7	B	111		19	B	103	B	31	B	80		43	B	80		55	B	60	
8	B	80		20	B	103		32	B	111		44	B	102	B	56	B	102	
9	B	102		21	B	75		33	B	80		45	B	60		57	B	103	
10	B	80		22	B	111		34	B	102		46	B	102		58	B	80	
11	B	80		23	B	80		35	B	80		47	B	111		59	B	103	
12	B	111	B	24	B	102		36	B	80		48	B	80		60	B	103	

Sum tellere: | = nevner: | /

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
20.09.2016	Nedra O. Hansen

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
106	Fredrikstad	201	5		

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	101	B	91				121				151				181			
62	B	91		92				122				152				182			
63	B	60		93				123				153				183			
64	B	101		94				124				154				184			
65	B	91		95				125				155				185			
66	B	60		96				126				156				186			
67	B	91		97				127				157				187			
68	B	101		98				128				158				188			
69	B	91		99				129				159				189			
70	B	60		100				130				160				190			
71	B	91		101				131				161				191			
72	B	90		102				132				162				192			
73	B	113		103				133				163				193			
74	B	113		104				134				164				194			
75	B	102		105				135				165				195			
76	B	60		106				136				166				196			
77	B	102		107				137				167				197			
78	B	102		108				138				168				198			
79	B	60		109				139				169				199			
80	B	102		110				140				170				200			
81	B	112		111				141				171				201			
82	B	102		112				142				172				202			
83	B	60		113				143				173				203			
84	B	102		114				144				174				204			
85	B	112		115				145				175				205			
86	B	124		116				146				176				206			
87	B	124		117				147				177				207			
88	B	99		118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 8.092 = nevner: 8.092

Dato	Utsteders underskrift
20.09.2016	Rune D. Hansen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 20.09.2016	Ruben D. Hansen RUBEN DAHL HANSEN FOR ARCA NOVA AS	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, 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.	Festenr.	Snr.	Kommune
201	5		1-88	FREDRIKSTAD

Dato	Stempel og underskrift
5/10 -2016	A Stenersen

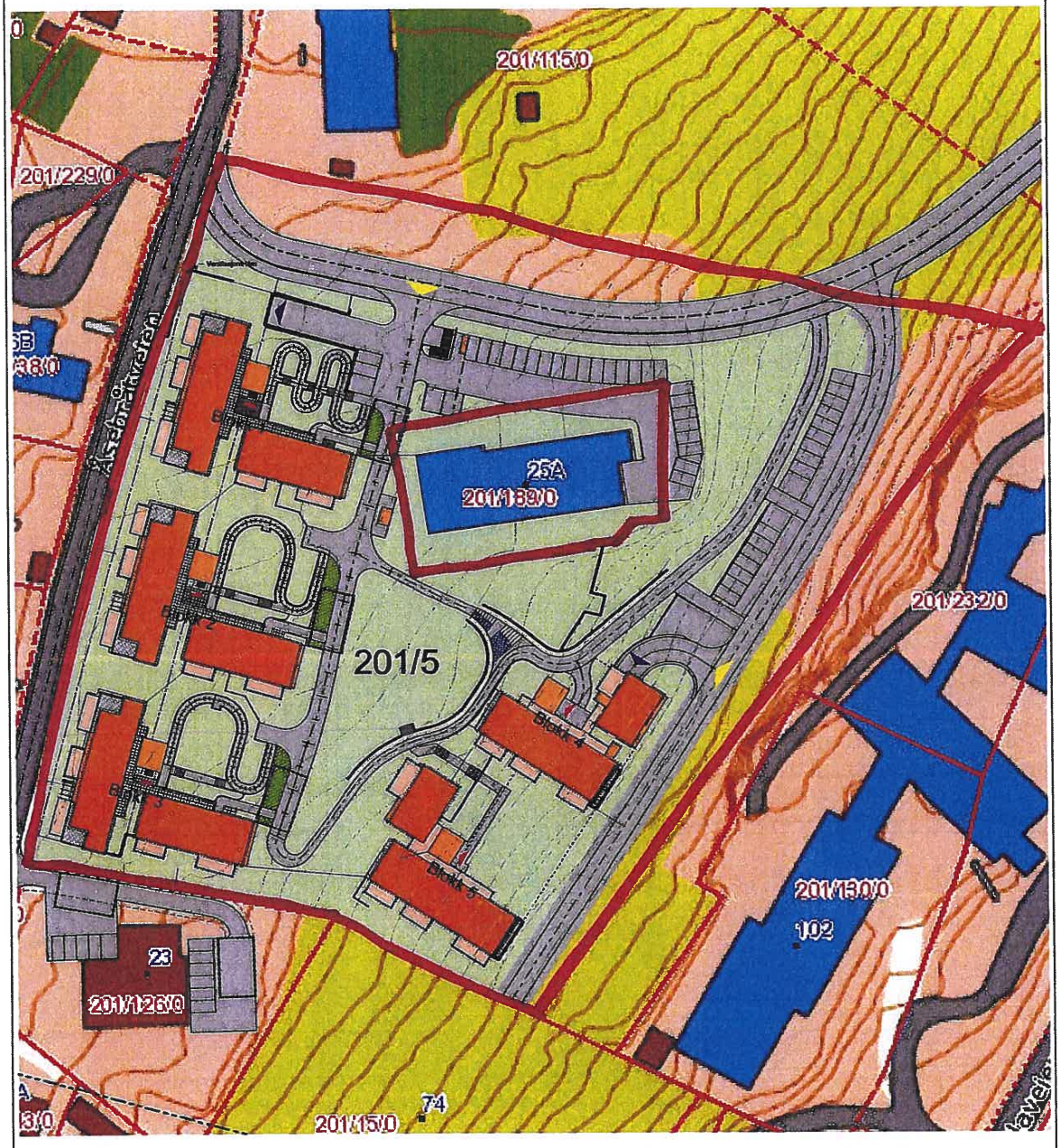
Noter:

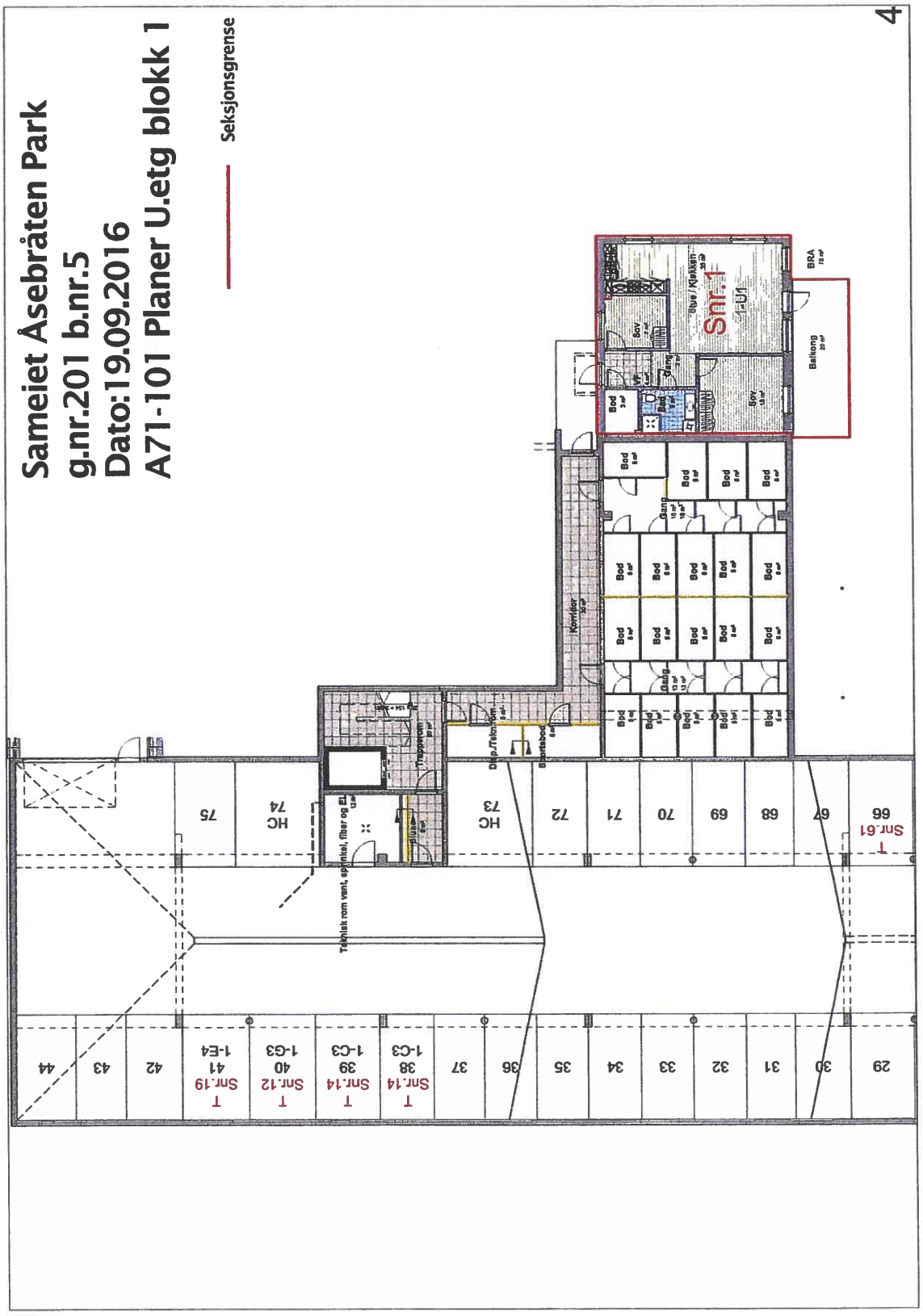
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det 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 skal 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.

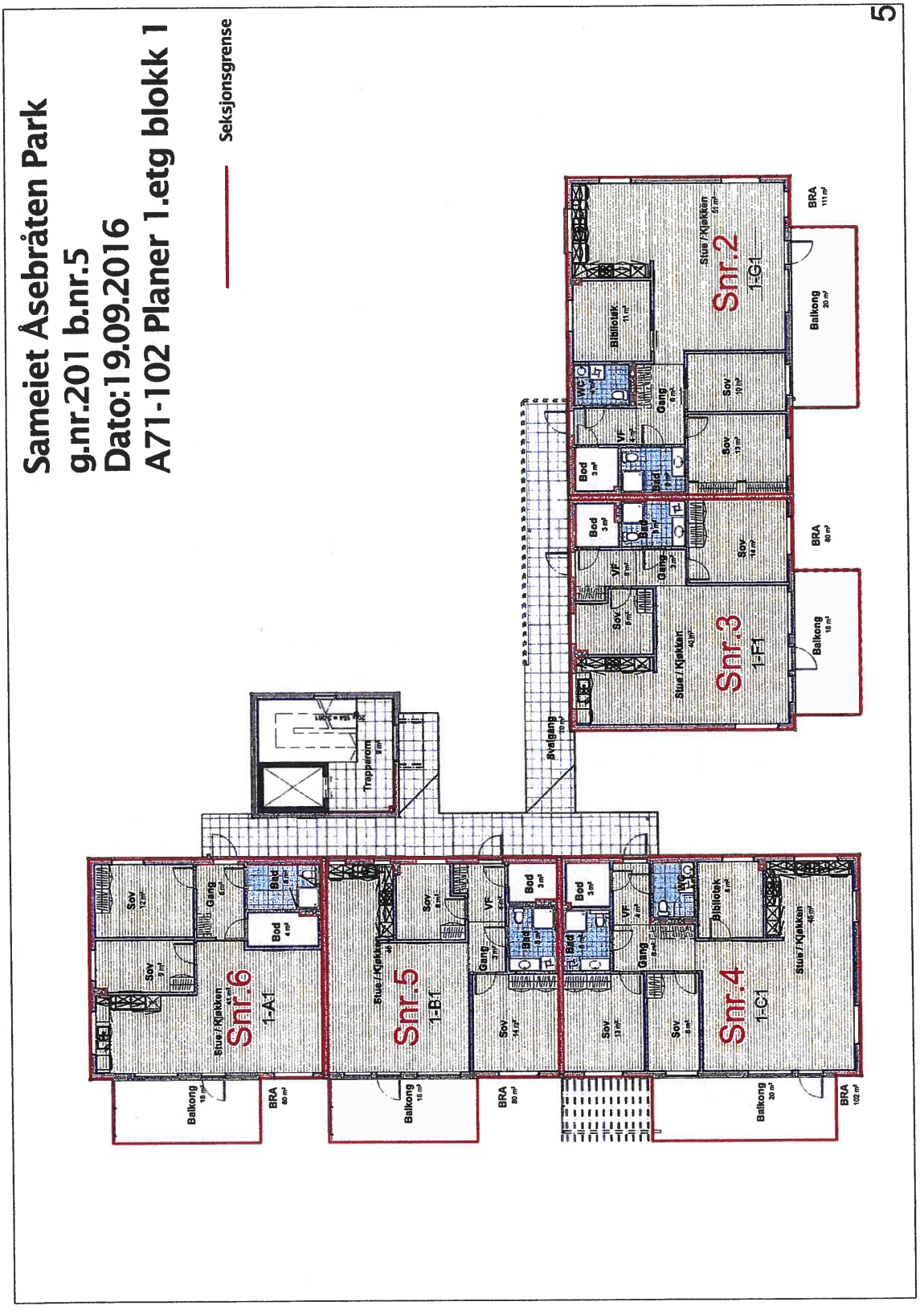
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
20.09.2016	Robert D. Hansen

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
OP6016 Situasjonsplan seksjonering



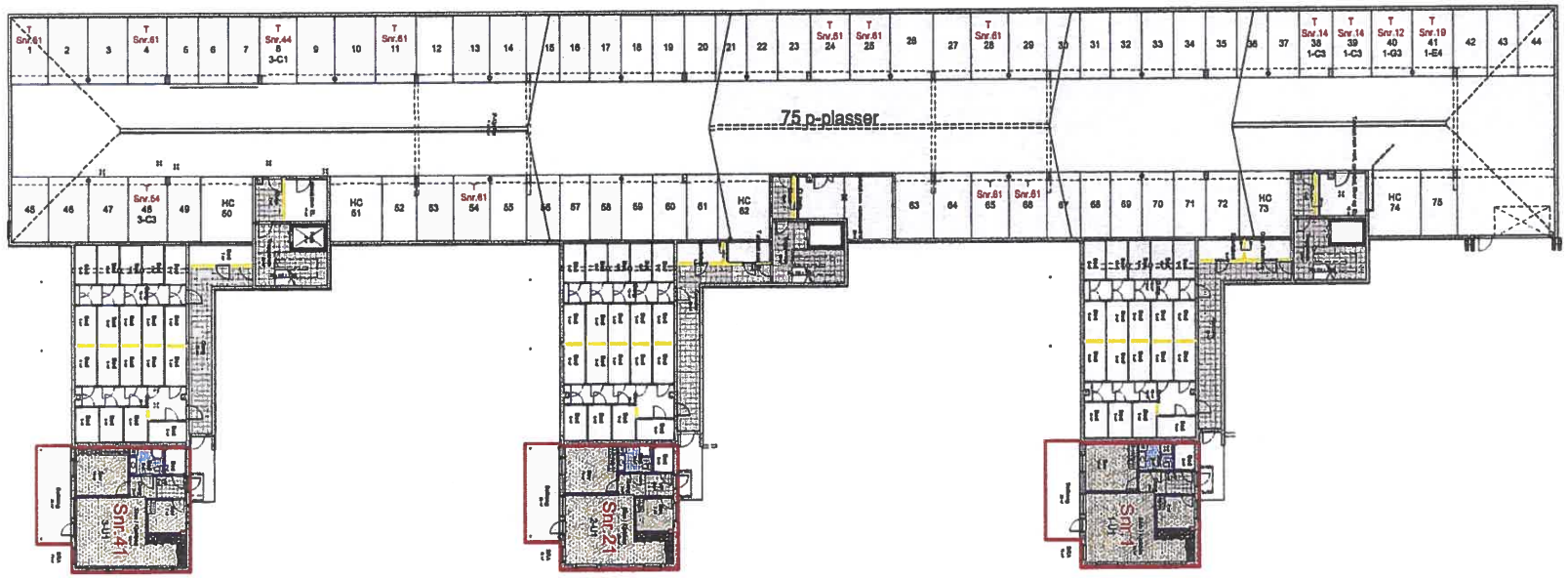

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-101 Planer U.etg blokk 1
Seksjonsgrense
4
Snr.1
BRA
Balkong
Bod
Gang
Kontor
Trapperom
Teknisk rom vent, sprinkel, fiber og EL
Snr.61
Snr.14
Snr.12
Snr.14
Snr.19
HC
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-102 Planer 1.etg blokk 1
Seksjonsgrense
5
Snr.2
1-G-1
Snr.3
1-F-1
Snr.4
1-C-1
Snr.5
1-B-1
Snr.6
1-A-1
Svalgang
Trapperom
Stue / Kjøkken
Sov
Bod
Gang
Bibliotek
Balkong
BRA

Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Uthentet 2024-07-30 14:07
Kartverket

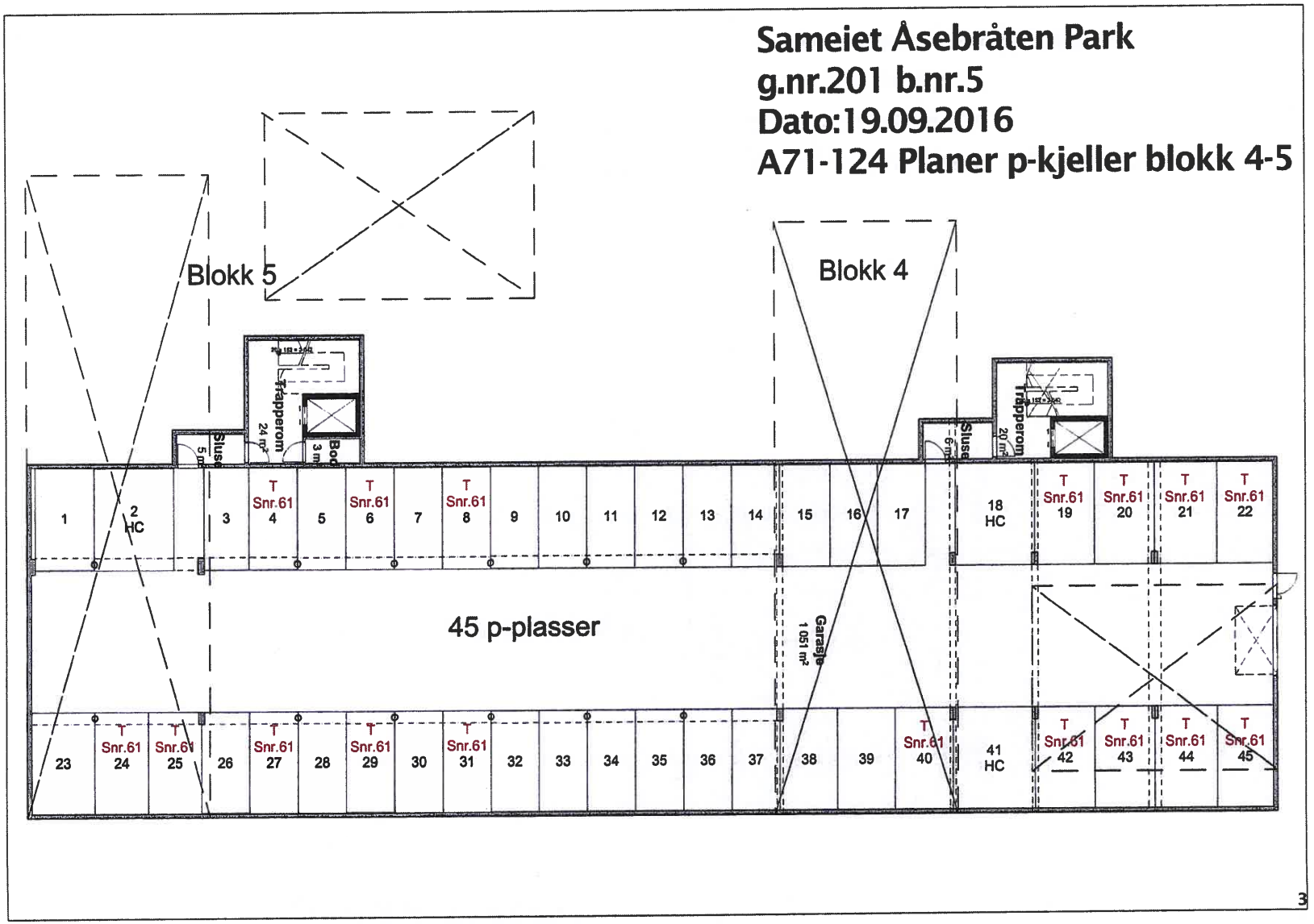
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-100 Plan p-kjeller blokk 1-3

Seksjonsgrense



Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Uthentet 2024-07-30 14:07
Kartverket

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-124 Planer p-kjeller blokk 4-5



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0175/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsebråttunet 1 1605 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 201, bnr 5, snr 6 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no