

ATTRAKTIV SELVEIERLEILIGHET BELIGGENDE PÅ ÅSEBRÅTEN

Åsebråttunet 8

PRISANTYDNING
5 800 000





Moderne og romslig leilighet fra 2018 beliggende i 2. etasje med heisadkomst i nyere og attraktiv blokkbebyggelse, rett ved inngangen til marka.

5

Velkommen til Åsebråttunet 8

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

32

Om boligen

40

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Åsebråttunet 8

Attraktiv selveierleilighet beliggende rett ved Fredrikstadmarka - Åsebråten

Moderne og romslig leilighet fra 2018 beliggende i 2. etasje med heisadkomst i nyere og attraktiv blokkbebyggelse, rett ved inngangen til marka. Sameiet Åsebråten Park består av totalt 5 lavblokker som danner et lite tun som er parkmessig opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, interne gangveier med granitt kantstein, flotte felles sittegrupper samt lekeområder. Leilighet inneholder bla romslig stue-/kjøkkenløsning med utgang til stor solrik balkong, 2 soverom, bad og vaskerom med ekstra toalett. Parkeringsplass i fellesanlegg. Kort vei til butikksenter på Wilbergjordet og gang-/sykkelavstand til sentrum. Åsebråten er et flott utgangspunkt for turer i Fredrikstadmarka, lysløypa tar deg bla til skihytta og Høyfjell.



Åsebråttunet 8

Prisantydning	5 800 000
Fellesgjeld	0
Totalpris	5 946 000
Omkostninger	146 000
Fellesutgifter	6 001 pr. mnd.
Bruksareal	102 m ²
BRA-i	102 m ²
TBA	20 m ²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	14 109 m ²
Byggeår	2018

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

95850192

henning.hesselberg@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad





PLANTEGNING



Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, bad, vaskerom, to soverom, garderobe, teknisk rom og entre.

102 m²

2. etasje

Leiligheter har en god og moderne standard

Leiligheten holder en gjengående god og moderne standard. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og oppvarmet med vannbåren varme - som bidrar til et godt inneklima. Fra stuen er det direkte utgang til romslig, balkong på 20 kvm. Gulv belagt med parkett og fliser. Vegger utført i malte plater og malt betong. Malte himlingsplater med downlights.









Stilren kjøkkeninnredning

Stilren kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og mørke benkeplater av laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med frysedel.









Bad & vaskerom/wc

Lyst og delikat bad med servantinnredning, speil med belysning, dusjhjørne og veggmontert toalett. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og himlingsplater i tak. Praktisk vaskerom med servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og himlingsplater i tak.























Beliggenhet

Åsebråttunet ligger nær Fredrikstadmarka, som er et populært område for rekreasjon og friluftsliv. Fredrikstadmarka byr på vakre turstier, skogområder og naturområder som er ideelle for fotturer, sykling og andre utendørsaktiviteter.

Beliggenheten nær Åsebråttunet gir innbyggerne mulighet til å nyte naturen samtidig som de har tilgang til byens fasiliteter. Fredrikstad sentrum og gamlebyen, med sine kafeer, butikker og kulturelle tilbud, ligger en kort kjøretur unna.

Dette gjør Åsebråttunet til et attraktivt alternativ for både familier og enkeltpersoner som ønsker å kombinere naturopplevelser med byliv. Ulike butikker, samt dagligvarebutikk finner du på Wilbergjordet ca 300 m unna.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. The two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 102,0 m²

- BRA-i: 102,0 m² (åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, vaskerom, to soverom, garderobe, teknisk rom og entre)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Moderne og romslig leilighet fra 2018 beliggende i 2. etasje med heisadkomst i nyere og attraktiv blokkbebyggelse, rett ved inngangen til marka. Sameiet Åsebråten Park består av totalt 5 lavblokker som danner et lite tun som er parkmessig opparbeidet og beplantet med plener, prydbusker, interne gangveier med granitt kantstein, flotte felles sittegrupper samt lekeområder. Leilighet inneholder bla romslig stue-

/kjøkkenløsning med utgang til stor solrik balkong, 2 soverom, bad og vaskerom med ekstra toalett. Parkeringsplass i fellesanlegg. Kort vei til butikksenter på Wilbergjordet og gang-/sykkelavstand til sentrum. Åsebråten er et flott utgangspunkt for turer i Fredrikstadmarka, lysløypa tar deg bla til skihytta og Høyfjell.

Beliggenhet

Åsebråttunet ligger nær Fredrikstadmarka, som er et populært område for rekreasjon og friluftsliv. Fredrikstadmarka byr på vakre turstier, skogområder og naturområder som er ideelle for fotturer, sykling og andre utendørsaktiviteter.

Beliggenheten nær Åsebråttunet gir innbyggerne mulighet til å nyte naturen samtidig som de har tilgang til byens fasiliteter. Fredrikstad sentrum og gamlebyen, med sine kafeer, butikker og kulturelle tilbud, ligger en kort kjøretur unna. Dette gjør Åsebråttunet til et attraktivt alternativ for både familier og enkeltpersoner som ønsker å kombinere naturopplevelser med byliv. Ulike butikker, samt dagligvarebutikk finner du på Wilbergjordet ca 300 m unna.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje med åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, bad, vaskerom, to soverom, garderobe, teknisk rom og entre.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne

standard. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og oppvarmet med vannbåren varme - som bidrar til et godt inneklima. Fra stuen er det direkte utgang til romslig balkong på 20 kvm. Gulv belagt med parkett og fliser. Vegger utført i malte plater og malt betong. Malte himlingsplater med downlights.

Kjøkken:

Stilen kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og mørke benkeplater av laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med frysedel.

Bad:

Lyst og delikat bad med servantinnredning, speil med belysning, dusjhjørne og veggmontert toalett. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og himlingsplater i tak.

Vaskerom/wc:

Praktisk vaskerom med servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, flis på veggflater og himlingsplater i tak.

Adkomst

Fra Fredrikstad sentrum: Kjør Rolvsøyveien mot Sarpsborg og ta til høyre ved Wilbergjordet. Ta så til venstre over Rolvsøyveien og så llaveien til høyre. Flkg veien et lite stykke til den svinger opp til vestre Bebyggelsen ligger straks på venstre side av veien. Nr 8 er blokken innerst til venstre. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Parkering

Parkeringsplass i felles parkeringsanlegg i kjelleretasje. Mulighet for elbillader (kjøper må bekoste ladepunkt selv). Eier har disponert HC-plass. Annen tilfeldig ordinær plass vil bli tildelt ny eier.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har ikke kommentert noen av spørsmålene i egenerklærings skjema. Vi anbefaler allikevel at egenerklærings skjema leses.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

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

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Henrik Hals datert 11.11.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har

vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 26 bygningselementer gitt TG0, eller 1. 5 bygningselementer er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Utvending

-Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Innvendig

-Gulv med bruksmerker, samt fuktsjølde på gulv i teknisk rom. Stedvis svellemarker på vindusforinger. Det er synlige skruehoder enkelte steder i himling. Generelt bruksslitasje.

-Dokumentasjon og målinger av radon bør

innhentes/utføres.

-Enkelte innerdører har bruksslitasje på terskler, karmen og dørblander.

Kjøkken

-Stedvise merker, sår og svelleskader på innredningen.

Byggemåte

Blokkbebyggelse over 4 plan oppført i tre og murkonstruksjoner.

Boligene er fundamentert på støpt ringmur/plate, over underjordisk garasjeanlegg. Yttervegger er av isolert reisverk med utvendig overflatebehandlet panel.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i malte trerammer med utvendig aluminiumsbeslag, entrédør av tre og skyvedør av tre med utvendig aluminiumsbeslag. Etasjeskille av hulldekker og fiberarmert påstøp for gulvvarme. Taket er utført av trekonstruksjon, tekket med takpapp eller liknende.

Leiligheten disponerer egen bod i fellesareal i kjeller på ca. 5m²

Tomt

Denne tomten er eiet. 14109,60 kvm.

Meget pent opparbeidet fellesareal med gressplener, beplantning, interne veiere og plattinger med sittegrupper/pergola og lekeplasser. Det er brukt rikelig med midler for å bekoste bla kantstein og trappearrangement.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.07.2024 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Energikarakter: A - Grønn

Energiforbruk foregående år var 2 712 kwh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

145 000,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Leilighet)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke (andel/aksje/eierseksjon))

5 955 951,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 001,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Oppvarming (fra bergvarme), varmtvann, gartner/snøbrøyting, vedlikeholdsfond, Tv/bredbånd, kommunale avgifter og driftskostnader. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter. Eiendomsskatt tilsvarer kr. 7 840 og faktureres direkte

til eier.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. .

Selskapets totale gjeld er kr.

0,- pr.

.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 8 567,- pr. 31.12.2023.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt tilsvarer kr. 7 840 og faktureres direkte til eier.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 361 875,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 175 126,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Åsebråten Park, Orgnr: 918 061 428

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiet består av 88 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk .

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det kreves ikke styregodkjenning iht. forretningsfører .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 8167666.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 4 883 457,-
Driftskostnader kr. 5 568 214,-
Årsresultat kr. -667 254,-

Underskuddet er dekket av opptjent egenkapital. For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 1034 Åsebråtentunet med formål 1113 - Bolig- og blokkbebyggelse, 2082 - Parkeringsplasser, 2016 - Gangvei og gangareal, 2011 - Kjørevei, 1610 - lekeplass, 1550 - Renovasjonsanlegg, 1510 - Energiannlegg, 140 - Frisiktsoten, 370 - Høyspenning.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg, 530 - Hensyn friluftsliv, 310 - Ras- og skredfare.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 300334, tgl. 25.02.1936 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 8095, tgl. 12.09.1991 - Erklæring/avtale
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
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 409715, tgl. 27.05.2011 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 482544, tgl. 22.06.2011 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1100418, tgl. 28.11.2016 - Best. om adkomstrett
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

Bestemmelse om parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1100418, tgl. 28.11.2016 - Bestemmelse om vannledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1100418, tgl. 28.11.2016 - Bestemmelse om adkomstrett
Registrert på feil eiendom
14.11.2017. Arkivref. 17/50849-3
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutten eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for

kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler

personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Jarl Bertil Flink.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Åsebråttunet 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 201, bnr. 5, snr. 80 i Fredrikstad. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 192240240.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 65 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 04.02.2025

The background features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. These two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap that runs vertically through the center of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport



- Boligbygg med flere boenheter
- Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 201, bnr. 5, snr. 80

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 25.10.2024 Rapportdato: 11.11.2024 Oppdragsnr.: 10596-1441 Referansenummer: OM1398

Autorisert foretak: Henrik Hals

Vår ref:



Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Henrik Hals

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@taksteam.no
958 08 570



Oppdragsnr.: 10596-1441

Befaringsdato: 25.10.2024

Side: 2 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDelen ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra brukendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesareal har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 10596-1441

Befaringsdato: 25.10.2024

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forevekles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Oppdragsnr.: 10596-1441

Befaringsdato: 25.10.2024

Side: 4 av 22

Beskrivelse av eiendommen

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 6 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene mot veranda har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør og skyvealkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag.

Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

Betongveranga med adkomst i fra stue på ca. 20 m².

Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Bygningsmassen i sin helhet.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Gulv med fliser og parkett

Vegger med malte plater, malt betong, malte vinduer og malte dører.

Himling med malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygningen ha blitt skal prosjektert og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Innvendig har boligen malte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede. Kontakt utbygger for informasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. fra terskel.

Det er plastsluk og smøreremembran med dokumentert utførelse.

Gulvmontert toalett, servant med ettgrens blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tekniskrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede. Kontakt utbygger for informasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. fra terskel.

Det er plastsluk og smøreremembran med dokumentert utførelse.

Veggmontert toalett, heldekkende servant med ettgrens blandebatteri, servantmøbel, speil med lys over og dusjhjørne med glassdører.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Hulltaking er foretatt i garderobe.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet med malte fronter, ettgrens blandebatteri i stålalum, laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme knyttet til Fredrikstad Fjernvarme AS, med individuell styring i de fleste rom.

Det er montert sikringskap med automatsikringer i tekniskrom.

Det er montert røykvarslere, brannslukningsapparat og montert sprinkelanlegg i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

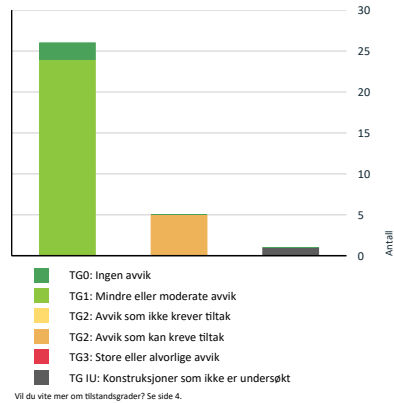
Boligbygg med flere boenheter

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

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne seksjon. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre seksjoner, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne seksjon. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<7,8 --- Ingen Ingen
>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISIKO (RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

TO IU Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

TO 2 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TO 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

TO 1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

TO 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

TO 1 Kjøkken > 2.Etasje. H0203 > Stue/kjøkken med utgang > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggår
2018

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene mot veranda har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

TO 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

TO 1 Dører

Boligen har Brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongveranga med adkomst i fra stue på ca. 20 m². Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TO 2 Andre utvendige forhold

Bygningsmassen i sin helhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

INNVEDIG

TO 2 Overflater

Gulv med fliser og parkett
Vegger med malte plater, malt betong, malte vinduer og malte dører.
Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv med bruksmerker, samt fuktsjølde på gulv i teknisk rom.
Stedvis svellemerker på vindusforinger.
Stedvis synlige skruer i himling.
Ellers bruksiltasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med merker, slitasje og sår må utbedres for å få tg:1 eller 0.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TO 2 Radon

Bygningen har blitt skal prosjektert og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon er framlagt undertegnede.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dokumentasjon innhentes fra utbygger.
Radonmålinger bør utføres.
Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

TO 10 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Overvåk overflater og meld i fra til borettslaget om synlig fukt oppstår.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innerdører har litt bruksslitasje på terskler, omramming og dørblander.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

VÅTROM

2.ETASJE. H0203 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede. Kontakt utbygger for informasjon.

2.ETASJE. H0203 > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE. H0203 > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. fra terskel.

2.ETASJE. H0203 > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2.ETASJE. H0203 > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett, heldekkende servant med ettgreps blandeblender, servantmøbel, speil med lys over og dusjhjørne med glassdører.

2.ETASJE. H0203 > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE. H0203 > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivtømning (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9. Hulltaking er foretatt i garderobe.

Tilstandsrapport



2.ETASJE. H0203 > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede. Kontakt utbygger for informasjon.

2.ETASJE. H0203 > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE. H0203 > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 32 mm. fra terskel.

2.ETASJE. H0203 > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2.ETASJE. H0203 > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandeblender, servantmøbel, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE. H0203 > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE. H0203 > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tekniskrom. Fuktivtømning (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.



KJØKKEN

2.ETASJE. H0203 > STUE/KJØKKEN MED UTGANG

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med malte fronter, ettgreps blandeblender i stålrum, laminatbenkeplate, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis merker, svelleskader og sår på innredning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer av merker og sår.

2.ETASJE. H0203 > STUE/KJØKKEN MED UTGANG

Tilstandsrapport

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 1 Vannbåren varme

Boligene blir varmet opp med vannbåren gulvvarme knyttet til Fredrikstad Fjernvarme AS, med individuell styring i de fleste tomter.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i tekniskrom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årsstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere, brannslukningsapparat og montert sprinkelanlegg i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.
Ikke gjort vurderinger på byggegrunn, da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske vurderinger/undersøkelser.

TO 0 Terrengforhold

Det er opparbeidet rundt bygget med gangstier, beplantning med mer.
Terrengtet er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
102 m²/102 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Vaskerom, Bad, Gang, 2 Soverom, Garderobe, Teknisk rom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandsvekkelsler og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i et populært boområde og anses som normalt lett omsettelig.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsebråttunet 6 ,1605 FREDRIKSTAD 77 m ² 2017 2 sov	12-05-2022	5 000 000	5 100 000		5 100 000	66 234
2 Åsebråttunet 3 ,1605 FREDRIKSTAD 81 m ² 2017 2 sov	06-09-2023	5 500 000	5 200 000		5 200 000	64 198
3 Åsebråttunet 8 ,1605 FREDRIKSTAD 91 m ² 2018 2 sov	09-09-2024	5 900 000	5 800 000		5 800 000	63 736
4 Åsebråttunet 5 ,1605 FREDRIKSTAD 77 m ² 2017 2 sov	17-11-2021	4 790 000	4 790 000		4 790 000	62 208
5 Åsebråttunet 3 ,1605 FREDRIKSTAD 77 m ² 2017 2 sov	19-06-2022	4 700 000	4 600 000		4 600 000	59 740
6 Åsebråttunet 18F ,1605 FREDRIKSTAD 96 m ² 2020 3 sov		5 490 000				57 188
7 Åsebråttunet 18D ,1605 FREDRIKSTAD 76 m ² 2020 2 sov	29-11-2023	4 395 000	4 300 000		4 300 000	56 579
8 Åsebråttunet 5 ,1605 FREDRIKSTAD 98 m ² 2017 3 sov	06-05-2021	5 490 000	5 200 000		5 200 000	53 061

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, soforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader	Kr.	68 364
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 500
Teknisk verdi bygninger		
Boligbygg med flere boenheter		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	4 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 400 000
Tomtverdi		
Tomtverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomtverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassing for beliggenhet.		
Normal tomtverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	1 500 000
Tomtverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomtverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

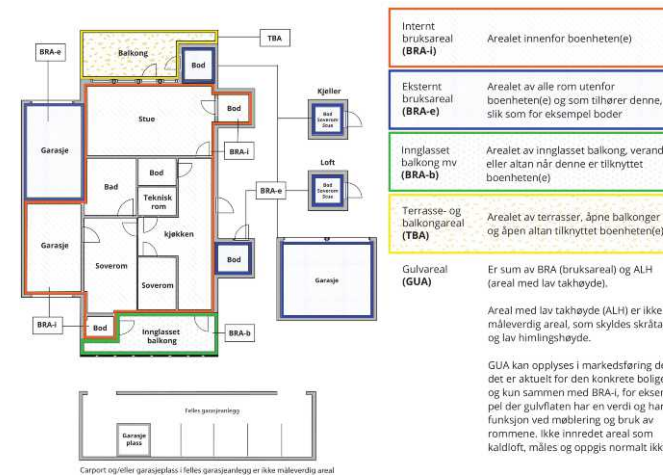
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje. H0203	102			102	20
SUM	102				20
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje. H0203	Entré , Vaskerom , Bad , Gang , Soverom , Garderobe , Soverom 2, Teknisk rom , Stue/kjøkken med utgang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	93	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Henrik Hals	Takstingeniør
	Jenny Flink	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	201	5		80	14109.6 m ²	Fredrikstad kommune . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Åsebråttunet 8

Hjemmelshaver
Flink Jarl Bertil

Eierandel

102 / 8182



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leligheten er beliggende på Åsebråten, i umiddelbar nærhet til Fredrikstadmarka og Stjernehallen. Kort vei til handel på Wilbergjordet med diverse forretninger, barnehage og bank. Rundet 2 km. til Fredrikstad sentrum med gågate, kjøpesenter, bussterminal, jernbanestasjon, skoler, barnehage, fritidsenter, kino m.m.

Adkomstvei

Privat adkomst i sameiet fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1213 - Planlagt bebyggelse

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Om tomten

Fellesområdet har asfalterte gangveier, store, opparbeidede parkområder som er beplantet med busker og blomster, samt en felles lekeplass på tunet.

Tinglyste/andre forhold

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.

Bebyggelsen

Boligene er fundamentert på støpt ringmur/plate, over underjordisk garasjeanlegg.

Yttervegger er av isolert reisverk med utvendig overflatebehandlet panel.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i malte trerammer med utvendig aluminiumsbeslag, entrédør av tre og skyvedør av tre med utvendig aluminiumsbeslag.

Etasjeville av hulldekker og fiberarmert påstøp for gulvvarme.

Taket er utført av trekonstruksjon, tekket med takpapp eller liknende.

Leligheten disponerer egen bod i fellesareal i kjeller på ca. 5m²

Leligheten har en egen avmerket parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Denne enheten har blitt tildelt HC-parkingsplass, denne vil bli tildelt andre med HC-parkingsbehov om eier av denne seksjonen ikke har behov for HC-parkering.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt da dette er et dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Seksjonering			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører		Det er opplyst fellesutgifter på beraringen.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyrt (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasjeføring: Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

AREÅLBEGREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkynndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkynndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkynndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OM1398>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240240
Adresse	Åsebråttunet 8		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Jarl Bertil Flink
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Jarl Bertil Flink
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Ukjent	Polise/avtalensr	Ukjent
Selger 1 Fornavn	Peter	Etternavn	Hansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____

- 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikrings selskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikrings selskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 27/11/2024 09:17:55 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 201 Bnr.: 5 Fnr.: Snr.: 80

Adresse(r):

Gateadresse: Åsebråttunet 8
Gatenr: 45450
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1605 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:26.11.2024 kl.
11.53

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2021/1350541-1/200 HJEMMEL TIL
28.10.2021 21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Uskifte
FLINK JARL BERTIL
F.NR

PENGEHEFTELSE

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1936/300334-1/86 25.02.1936 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 201 BNR: 46
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
201 BNR: 5

1991/8095-1/86 12.09.1991 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
bygningens par. 69 nr. 1
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningssjefen i
Fredrikstad
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
201 BNR: 5

2011/409715-4/200 27.05.2011 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 201 BNR: 260
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
201 BNR: 5

2011/482544-3/200 22.06.2011 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 201 BNR: 260
Bestemmelse om vedlikehold

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 201 BNR: 5	2016/1077814-1/200 21.11.2016	RESEK/TILLEGSSEK Nye seksjoner: SNR: 89 Formål: Bolig Sameiebrøk: 79/8182
2016/1100418-1/200 28.11.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 201 BNR: 189 Rett til bruk av søppelstasjon Rett til bruk av lekeplass Med flere bestemmelser Bestemmelse om parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE		FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON: SNR: 80 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/8182
2016/1100418-2/200 28.11.2016	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 201 BNR: 126 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 201 BNR: 189 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	2020/1672108-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 201 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 80
2016/1100418-4/200 28.11.2016	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	2024/752228-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 201 BNR: 5 FNR: 0 SNR: 80
GRUNNDATA			For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten. EIENDOMMENS RETTIGHETER
2016/918899-1/200 07.10.2016	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 80 Formål: Bolig Sameiebrøk: 102/8092	Servitutter: 2016/1100418-3/200 28.11.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 201 BNR: 189 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/1100418-5/200 28.11.2016			BEST. OM ADKOMSTRETT Rettighet hefter i: KNR: 3107 GNR: 201 BNR: 189 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
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2016/1100418-7/200
28.11.2016

BESTEMMELSE OM
ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 201 BNR: 126
Registrert på feil eiendom
14.11.2017. Arkivref. 17/50849-3
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240240
Vår referanse: 3633874/25359052
Bestilling: C3 2024-11-27 (3) 141

Dato
27.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
918899	200	7.10.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Kn.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	5	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i markskelen
Det er ført med bruttstøffeliste Seksjonering

Løpnummer for forening: 602061696
Vedlegg: Ja

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr: 973671714
Navn: FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse: Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirert av foretning

Fødselsdato/Orgnr: 880149342
Navn: ARCA NOVA AS

Brusenshet: Adresse: Postboks 78, 1650 SELLEBAKK

Matrikkelenh(et) som er seksjonert

Knr: 0106
Gnr: 201
Bnr: 5

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samnebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0106	201	5	0	1	79 / 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	Nei	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

05.10.2016 12:27

Side 1 av 4



Dok: 918899 Tinglyst: 07.10.2016
STATENS KARTVERK, FAST EBNDDOM



Melding til tinglysing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samnebrøk	Formalskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt/utareal
0106	201	5	0	20	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	21	75 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	22	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	23	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	24	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	25	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	26	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	27	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	28	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	29	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	30	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	31	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	32	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	33	80 / 14977	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	34	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	35	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	36	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	37	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	38	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	39	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	40	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	41	75 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	42	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	43	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	44	102 / 8092	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	201	5	0	45	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	46	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	47	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	48	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	49	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	50	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	51	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	52	111 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei

05.10.2016 12:27

Side 2 av 4

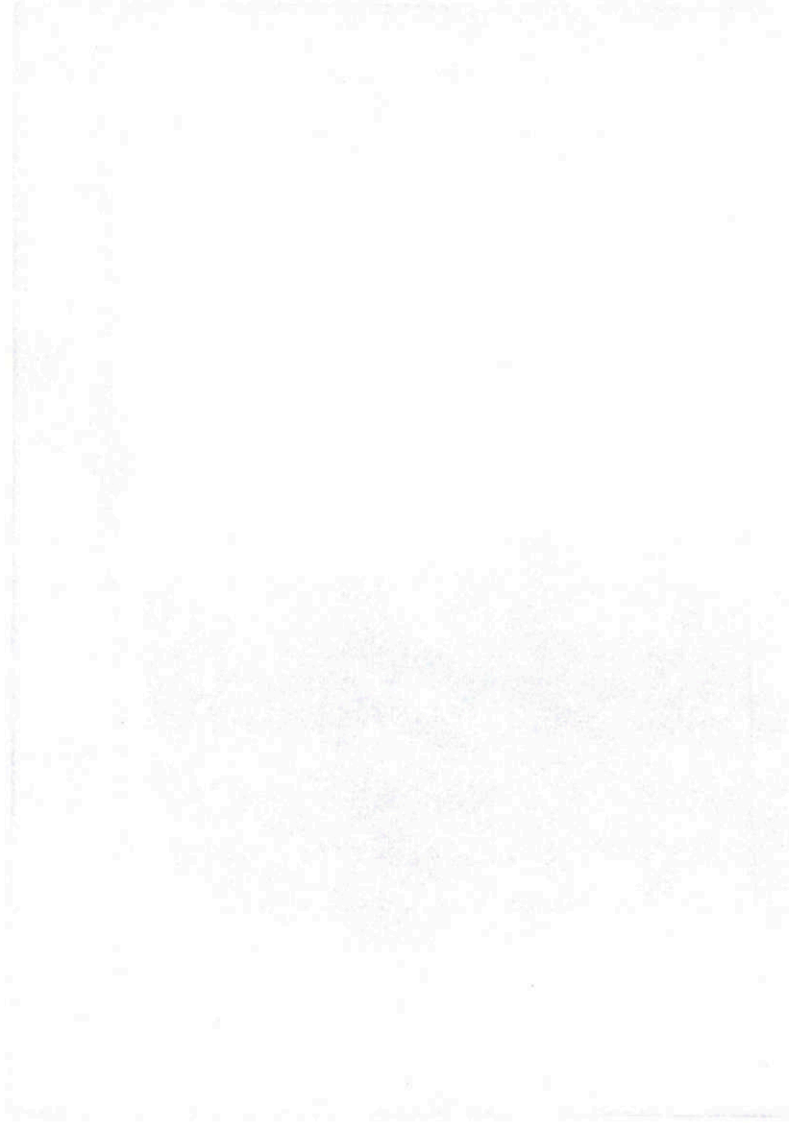


Melding til tinglysing

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samnebrøk	Formalskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt/utareal
0106	201	5	0	53	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	54	102 / 8092	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	201	5	0	55	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	56	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	57	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	58	80 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	59	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	60	103 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	61	101 / 8092	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	201	5	0	62	91 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	63	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	64	101 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	65	91 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	66	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	67	91 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	68	101 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	69	91 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	70	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	71	91 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	72	90 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	73	113 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	74	113 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	75	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	76	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	77	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	78	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	79	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	80	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	81	112 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	82	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	83	60 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	84	102 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	85	112 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei

05.10.2016 12:27

Side 3 av 4



Melding til tinglysning

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Sametvåk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0106	201	5	0	86	124 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	87	124 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	201	5	0	88	99 / 8092	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

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

Plass for innlegg
FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYRÅD
22 SEPT. 2016
16/14977

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunennr.	Kommunens navn	JGnr.	Egnr.	Festnr.	Snr.
0106	Fredrikstad	201	5		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 sifre) 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.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	75		13	B	80		25	B	80		37	B	103	
2	B	111		14	B	102	B	26	B	80		38	B	80	
3	B	80		15	B	80		27	B	111		39	B	103	
4	B	102		16	B	80		28	B	80		40	B	103	
5	B	80		17	B	103		29	B	102		41	B	75	
6	B	80		18	B	80		30	B	80		42	B	111	
7	B	111		19	B	103	B	31	B	80		43	B	80	
8	B	80		20	B	103		32	B	111		44	B	102	B
9	B	102		21	B	75		33	B	80		45	B	60	
10	B	80		22	B	111		34	B	102		46	B	102	
11	B	80		23	B	80		35	B	80		47	B	111	
12	B	111	B	24	B	102		36	B	80		48	B	80	
Sum tellere:												= nevner:			

4. Supplerende tekst 7)
DBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan linqyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 20.09.2016
Utstederens underskrift *Nina O. Hansen*

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenumr.	Kommunens navn	Genr.	Bnr.	Festlær.	Seksjonsnr.
106	Fredrikstad	201	5		

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	Fgr.-mål (teiler s)	Bråk (teiler s)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Fgr.-mål (teiler s)	Bråk (teiler s)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Fgr.-mål (teiler s)	Bråk (teiler s)	Tilleggsareal (g)
81	B	101	B	91				121			151
82	B	91		92				122			152
83	B	60		93				123			153
84	B	101		94				124			154
85	B	91		95				125			155
86	B	60		96				126			156
87	B	91		97				127			157
88	B	101		98				128			158
89	B	91		99				129			159
70	B	60		100				130			160
71	B	91		101				131			161
72	B	90		102				132			162
73	B	113		103				133			163
74	B	113		104				134			164
75	B	102		105				135			165
76	B	60		106				136			166
77	B	102		107				137			167
78	B	102		108				138			168
79	B	60		109				139			169
80	B	102		110				140			170
81	B	112		111				141			171
82	B	102		112				142			172
83	B	60		113				143			173
84	B	102		114				144			174
85	B	112		115				145			175
86	B	124		116				146			176
87	B	124		117				147			177
88	B	99		118				148			178
89				119				149			179
90				120				150			180
Sum tellere:				8.092	= nevner:	8.092					

Dato: 20.09.2016
Utsteders underskrift: *Knut O. 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 bruksenheter i eiendommen

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

d) bruksenhetsens 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 sameierens 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 klar avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

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

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Fredrikstad 20.09.2016	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Knut O. Hansen</i> RUBEN DAHL HANSEN FOR AIZLA NOVA AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierbraken reduseres)
---	---	---

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt g)

Tillatelsen er inntratt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
201	5	1-88		FREDRIKSTAD

Dato: 5/10-2016

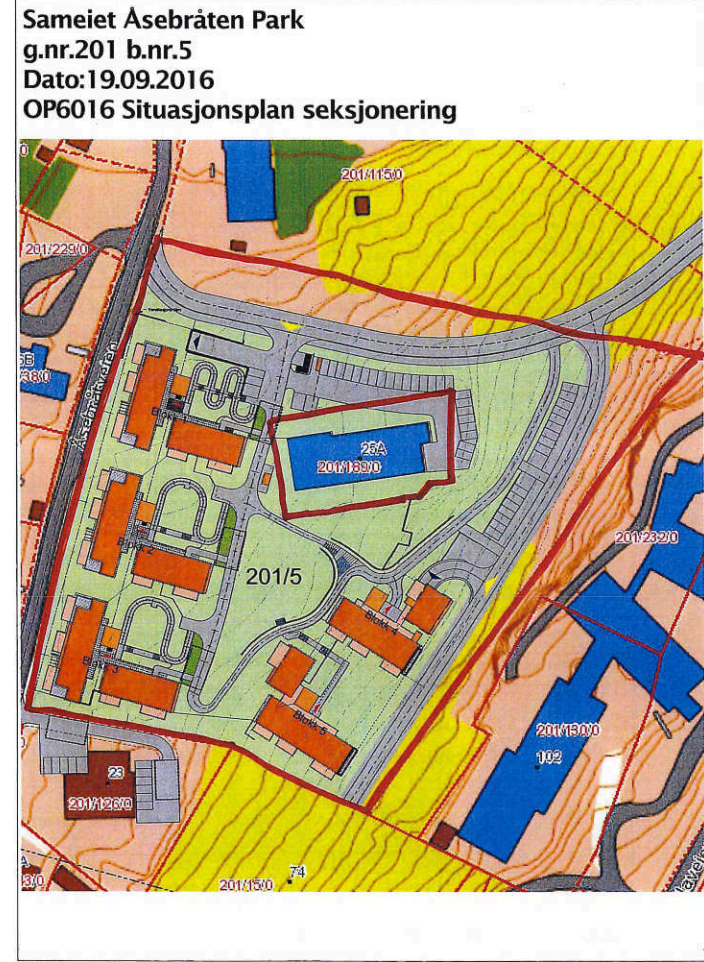
Stempel og underskrift:

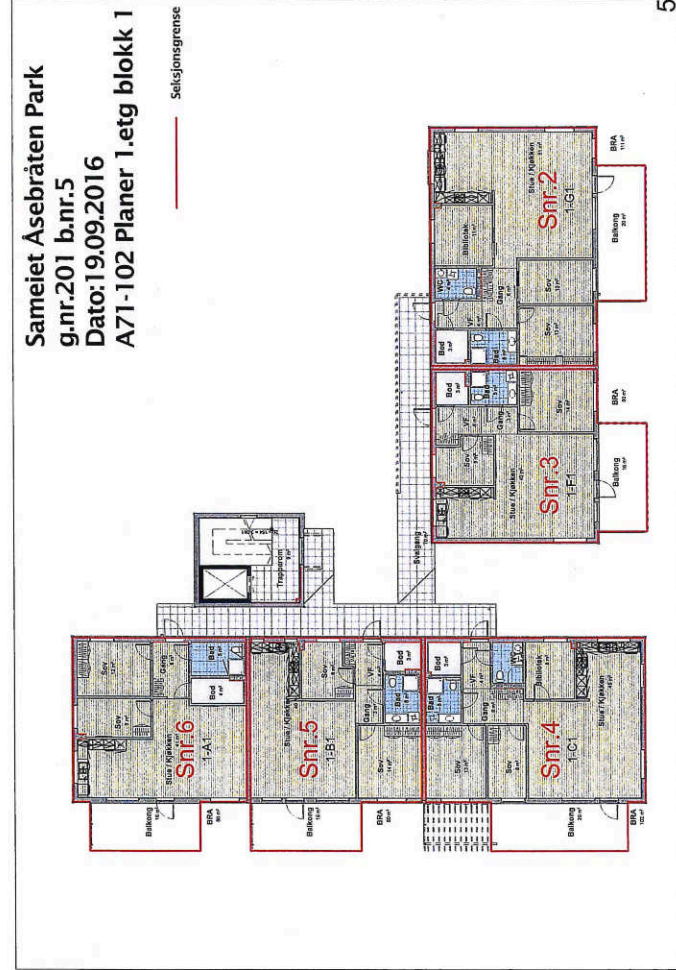
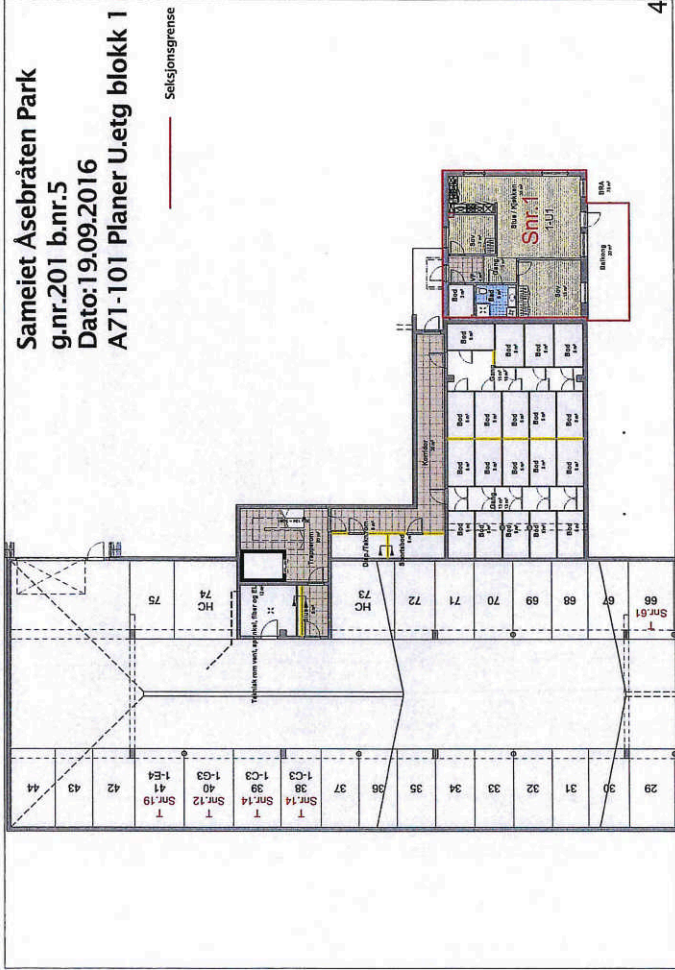
- Noter:
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
 - 3) Fellet for ideell andel utyles 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) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
 - 7) Det er bare reitstillfæler som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalspantrett eller eiendomsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Pantrett inntrått i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
 - 8) Etter eiendomsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
 - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

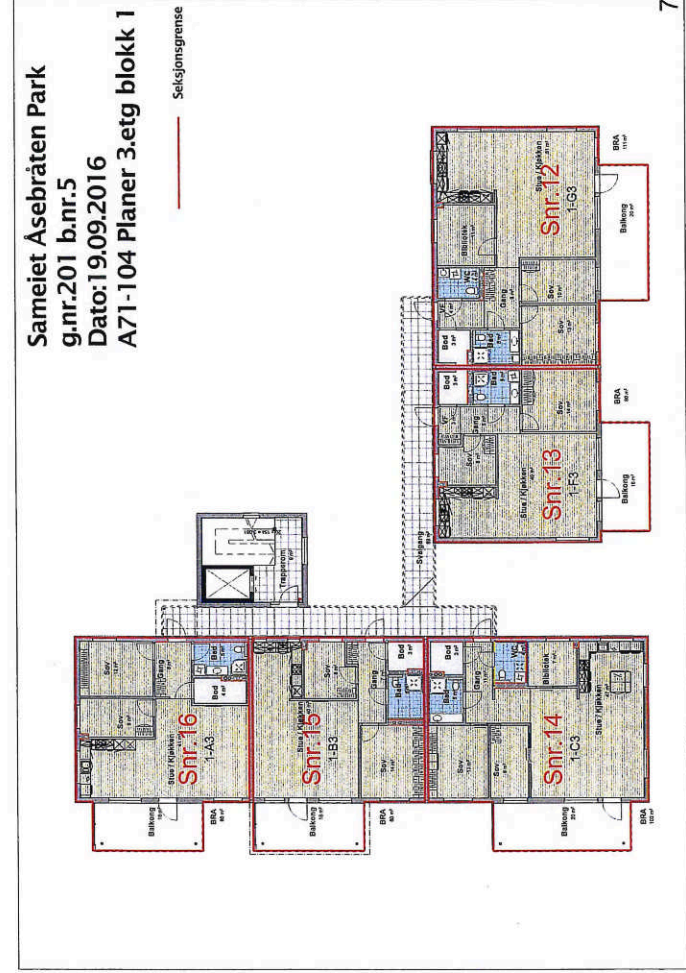
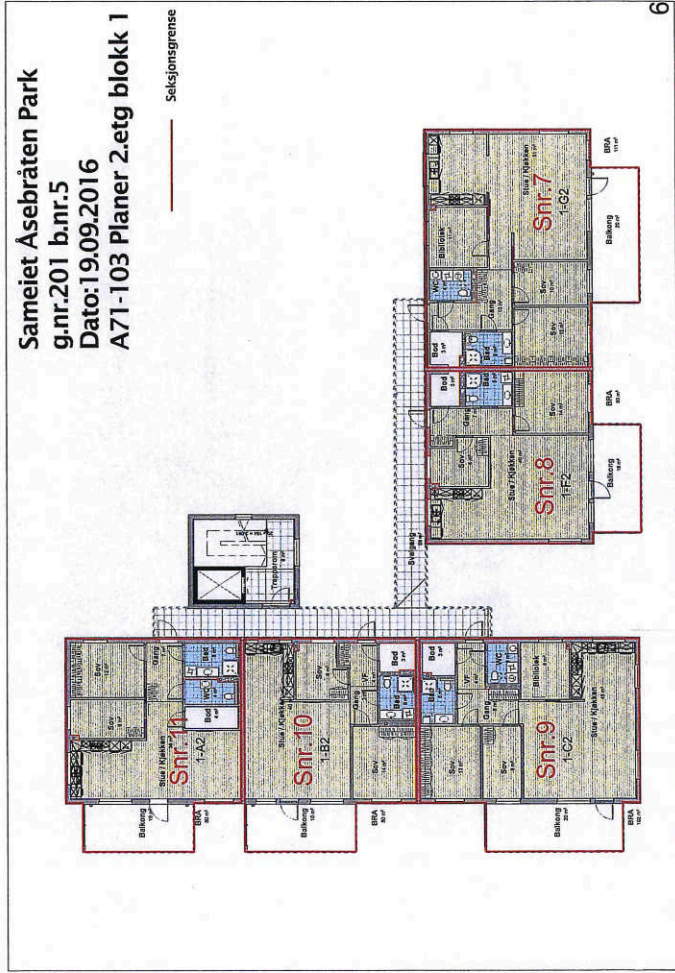
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

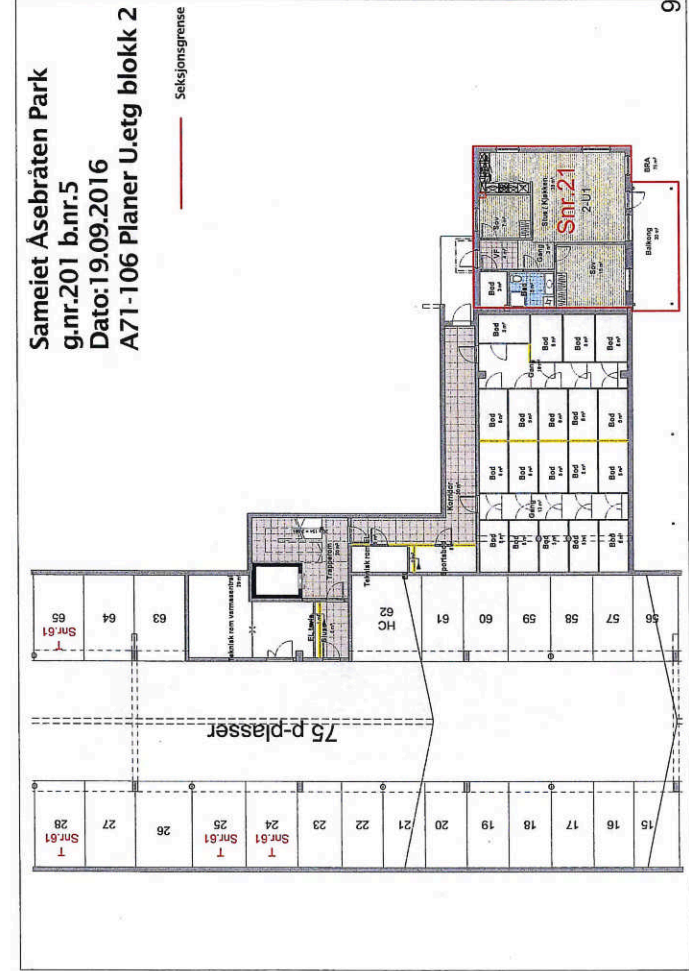
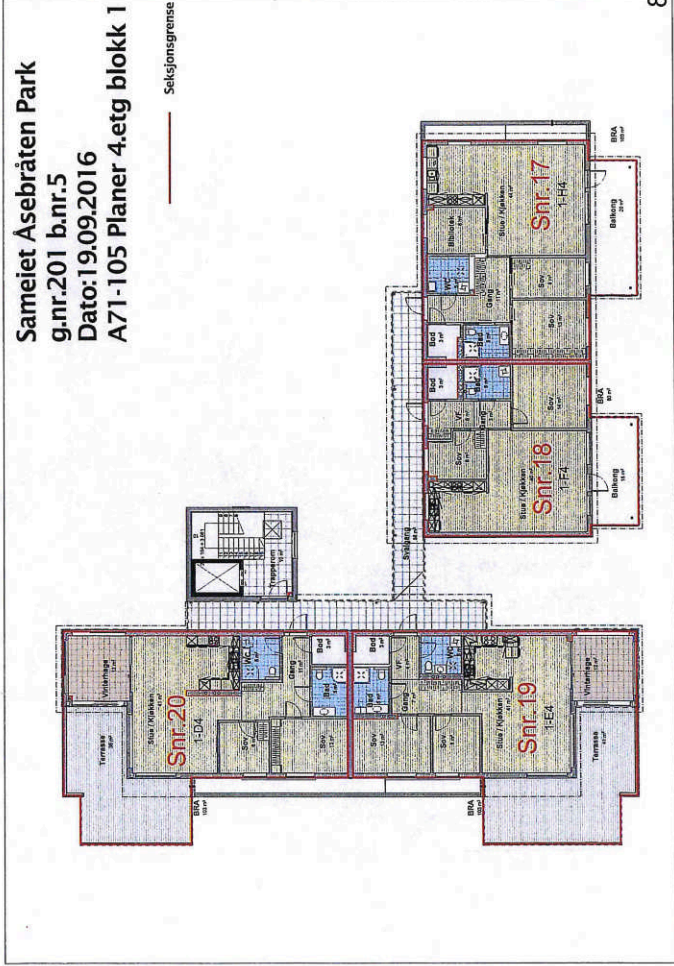
Dato: 20.09.2016

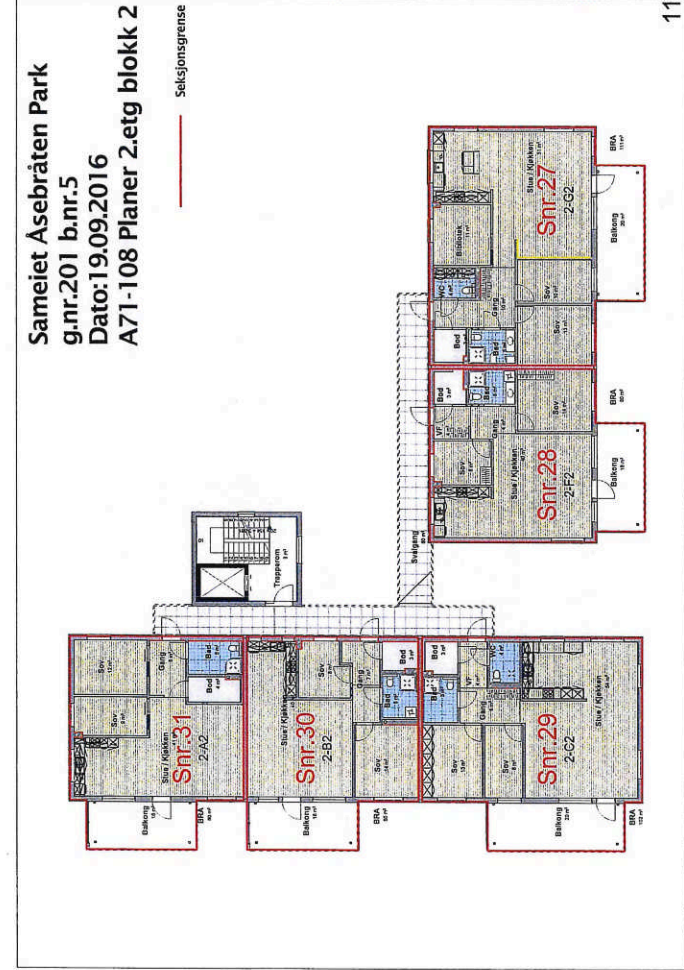
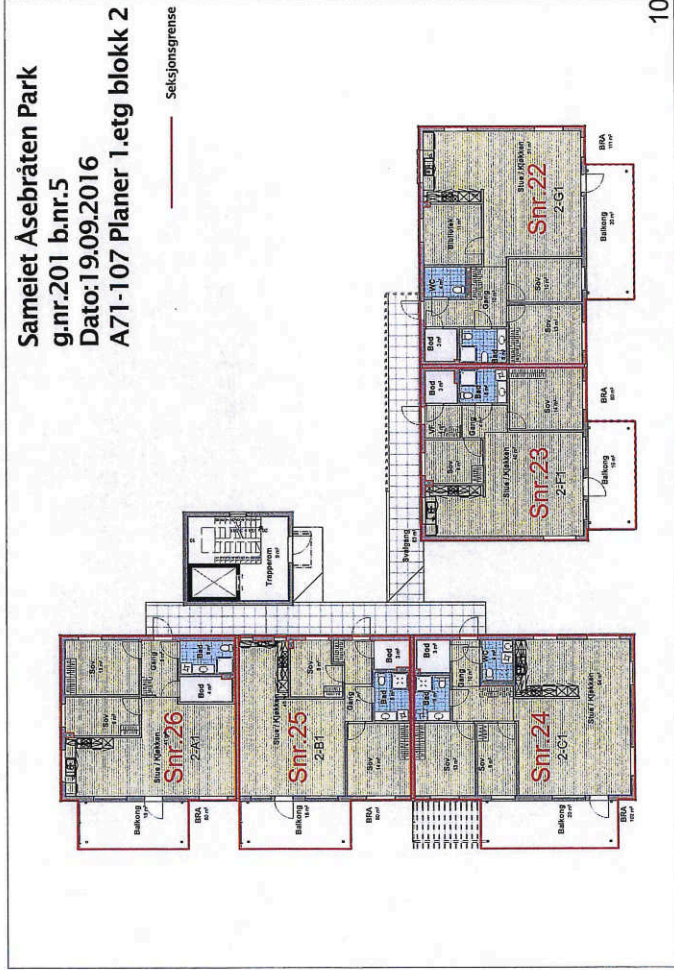
Utstederens underskrift:

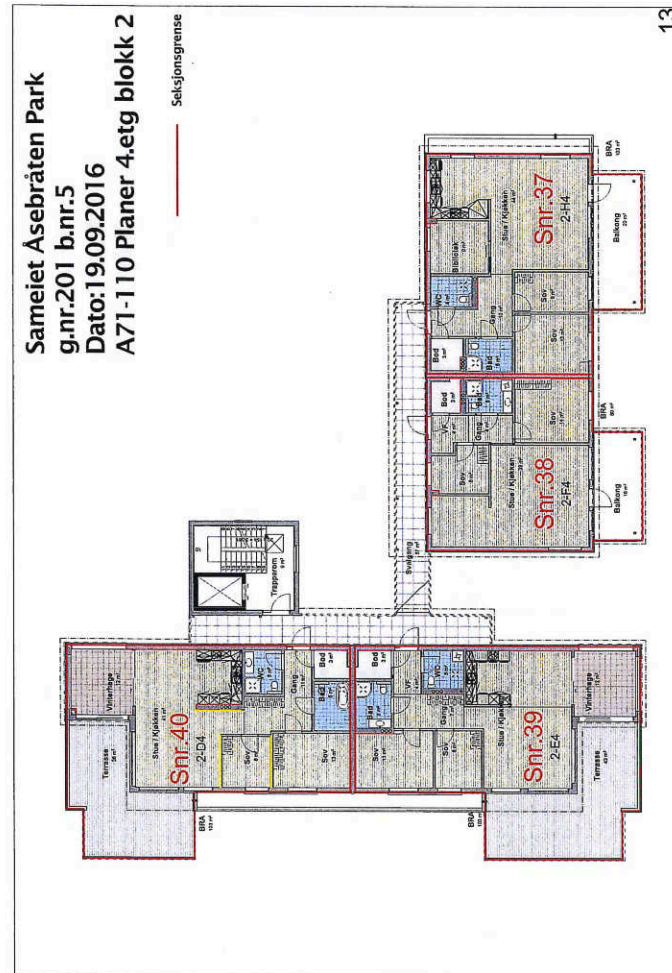
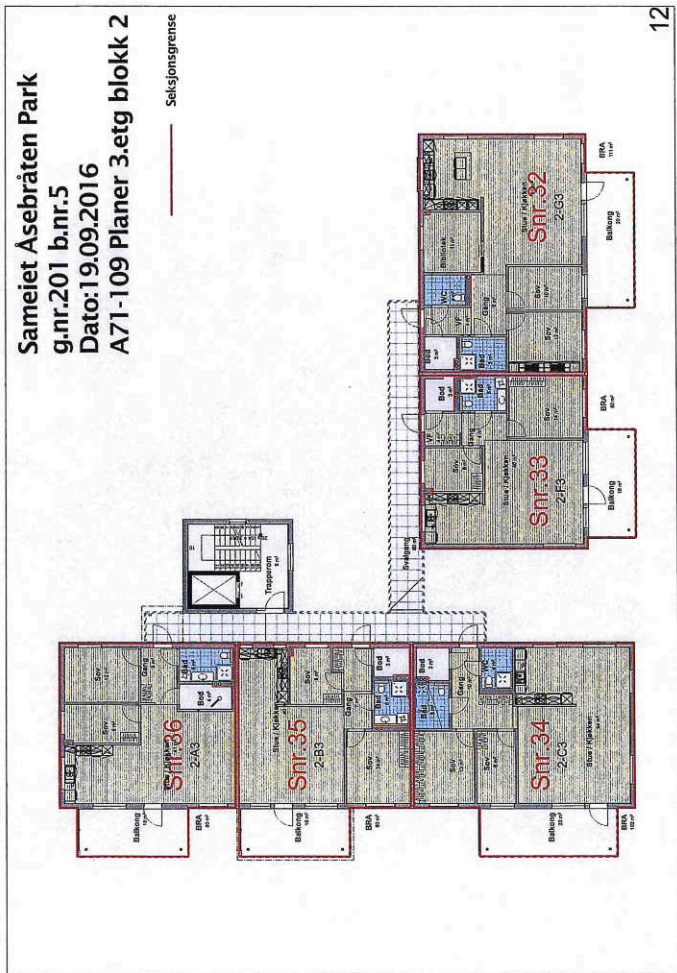


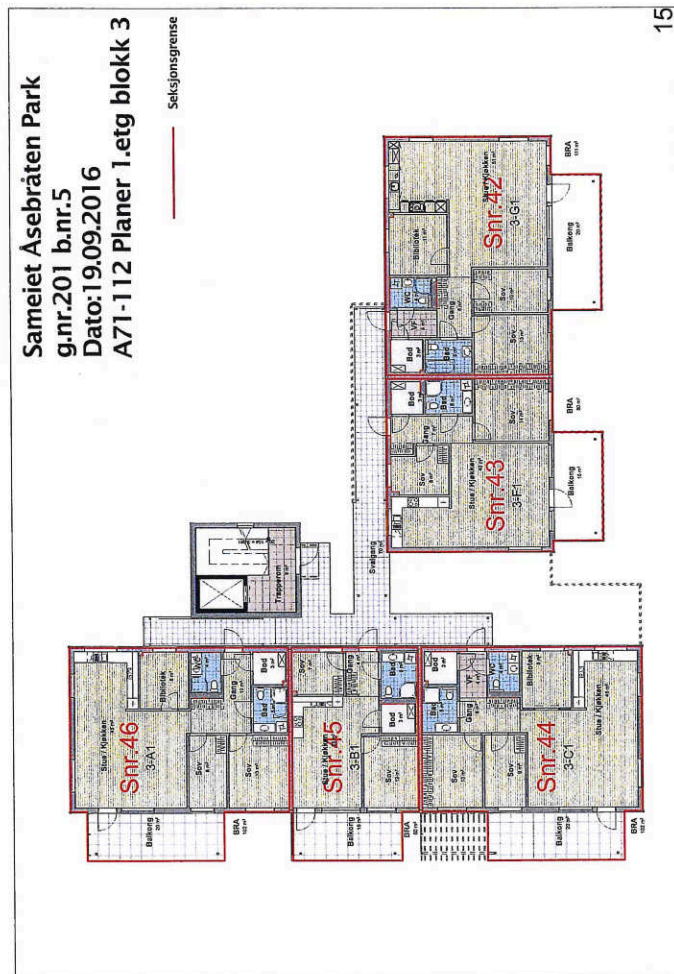
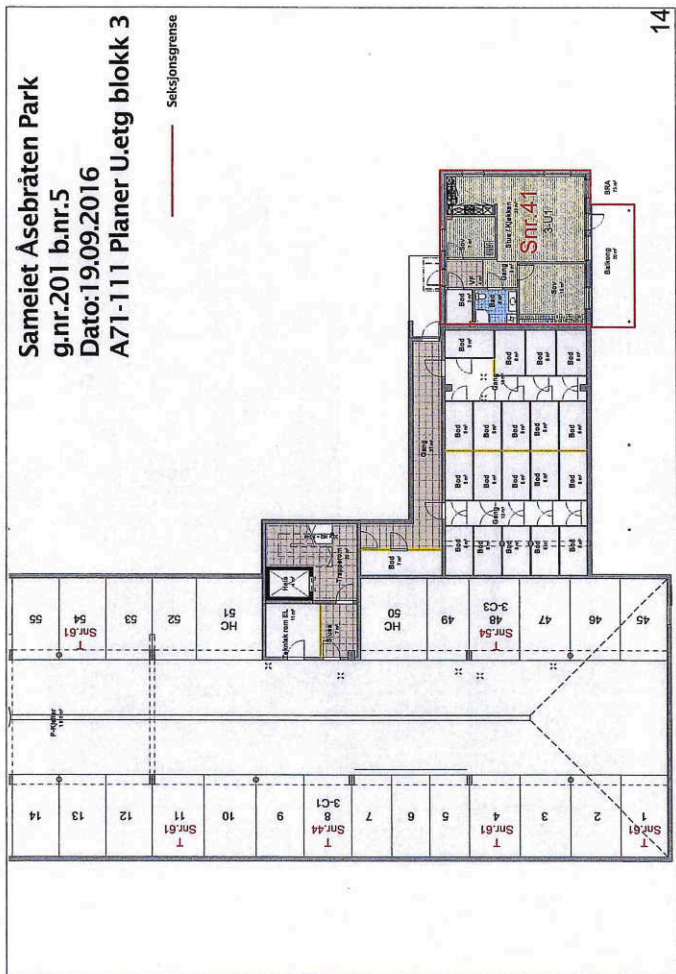


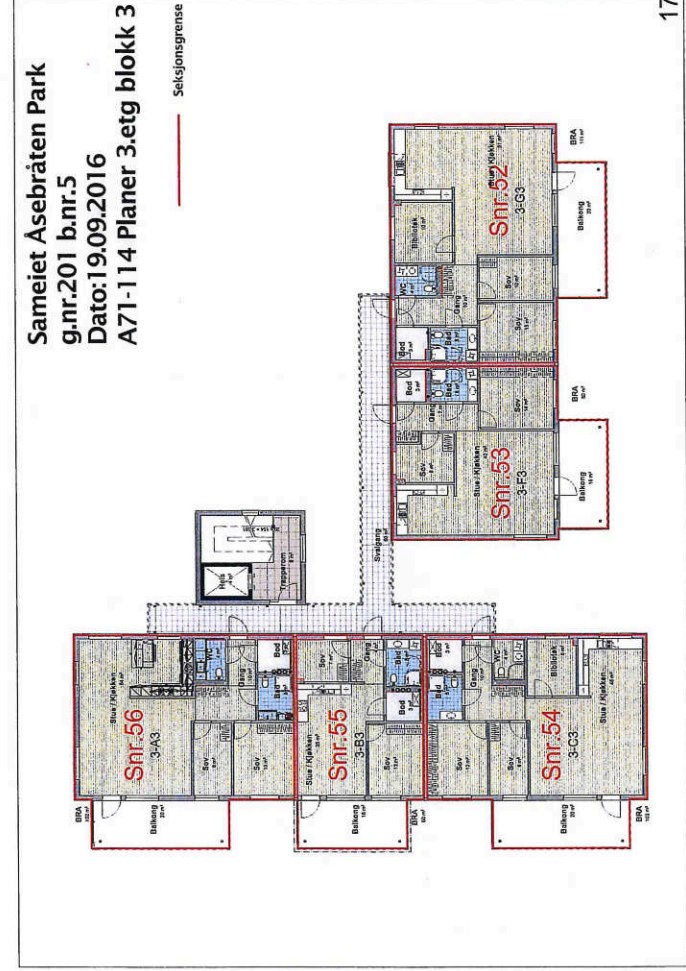
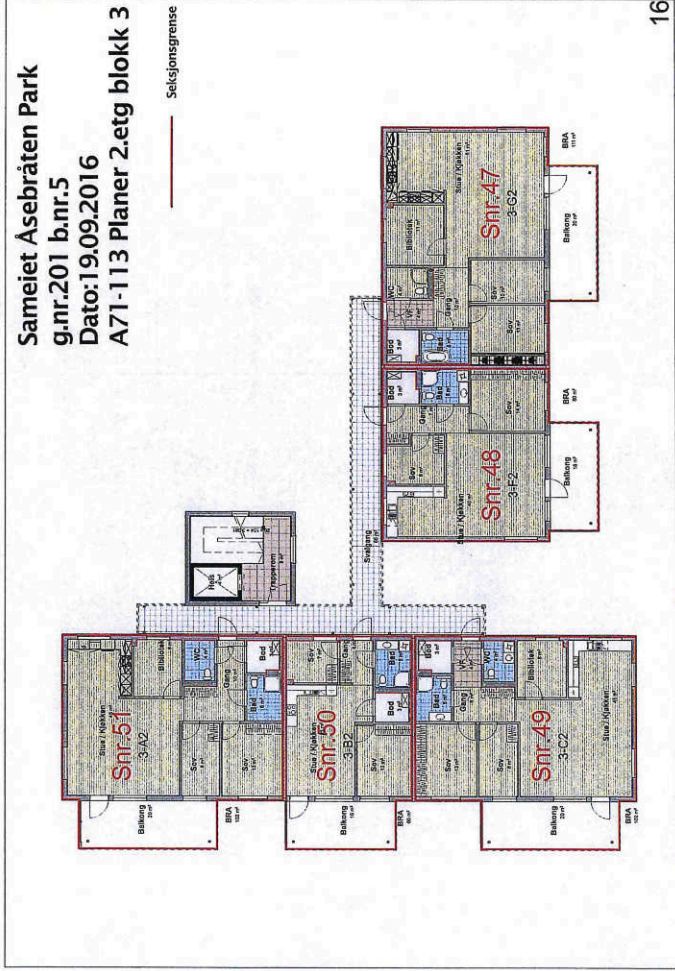


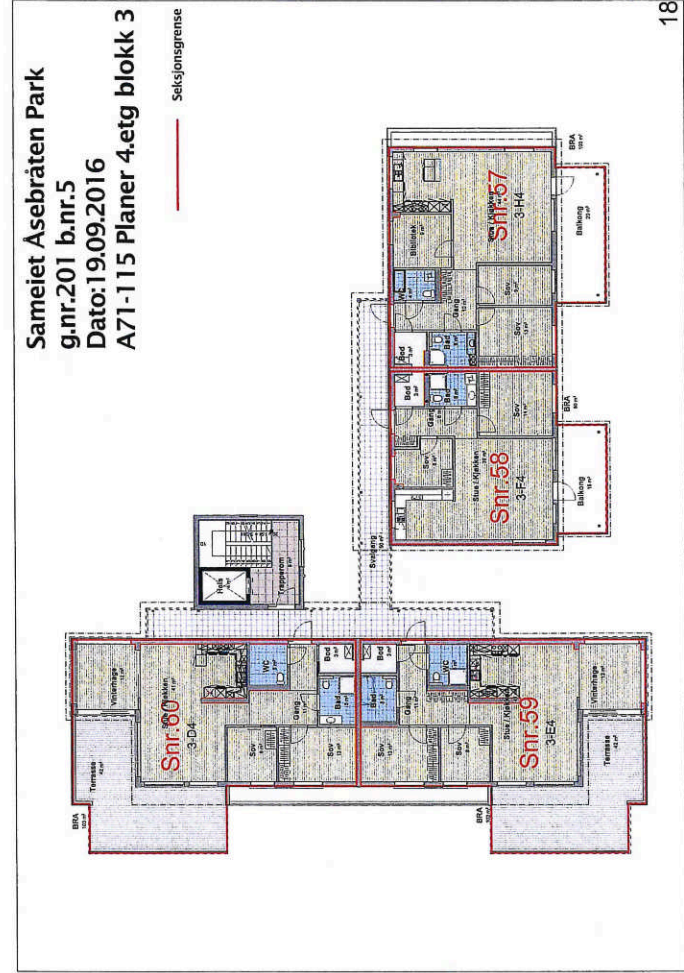


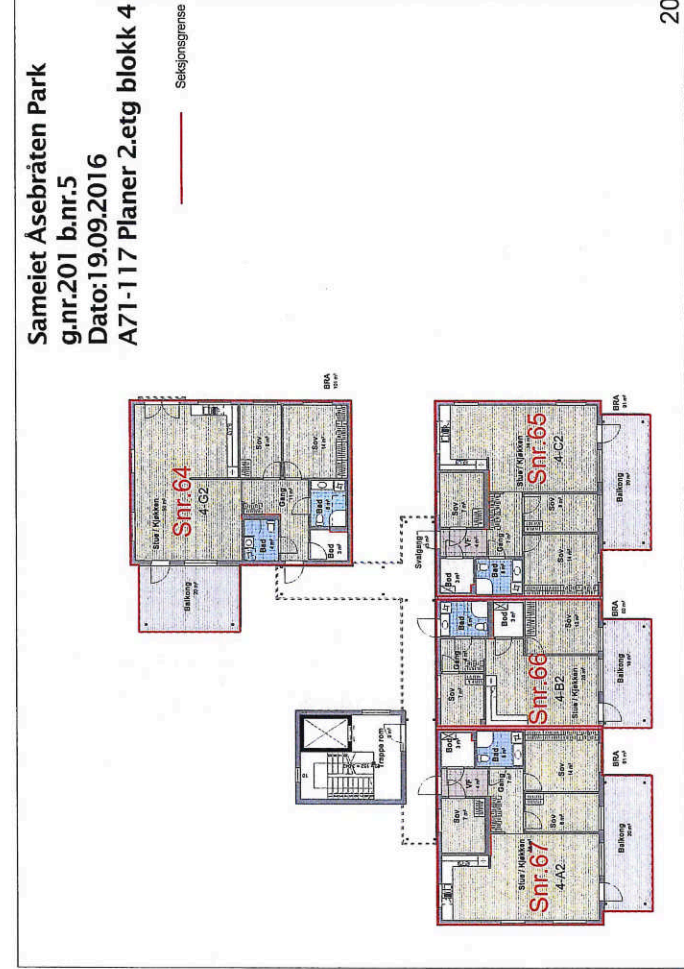
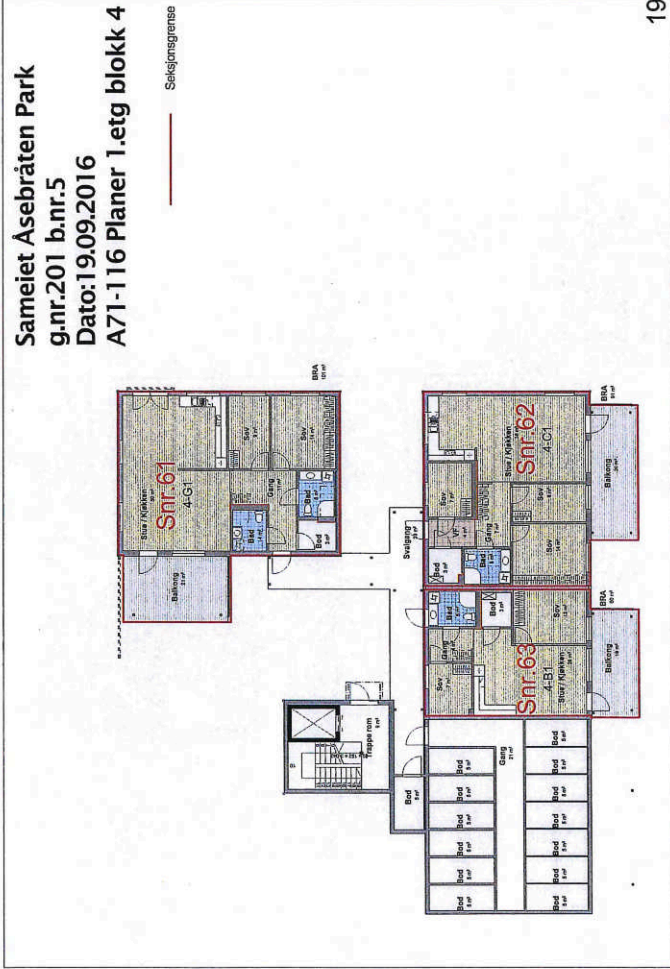




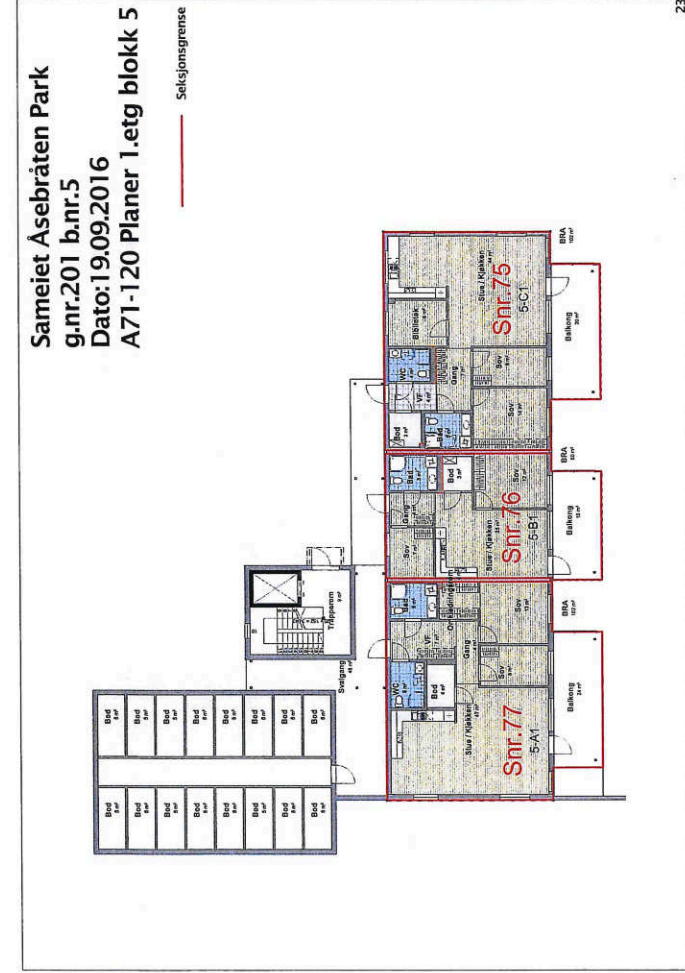
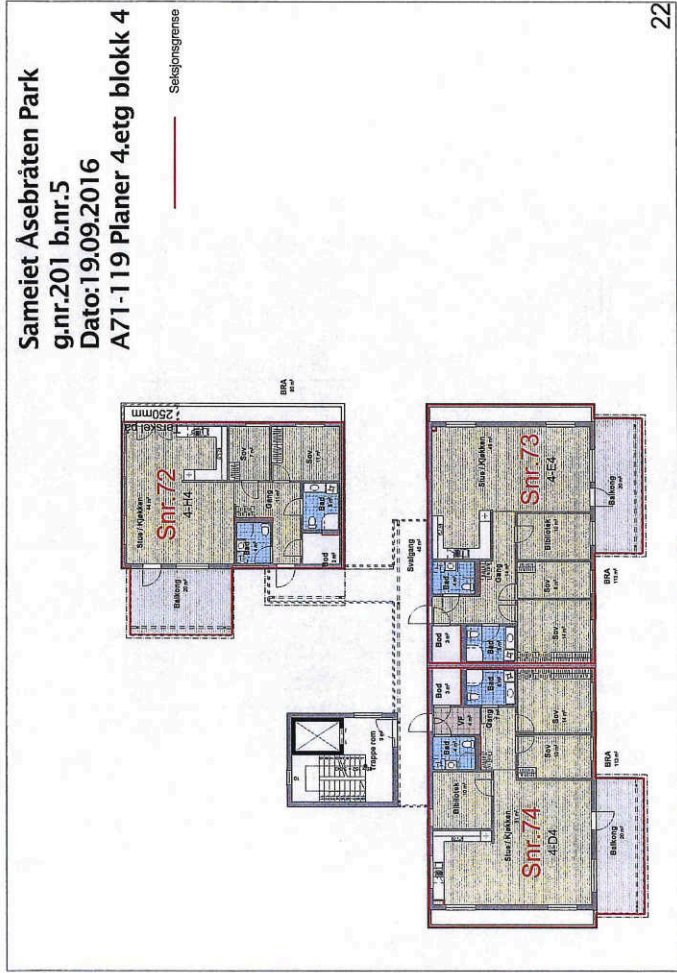


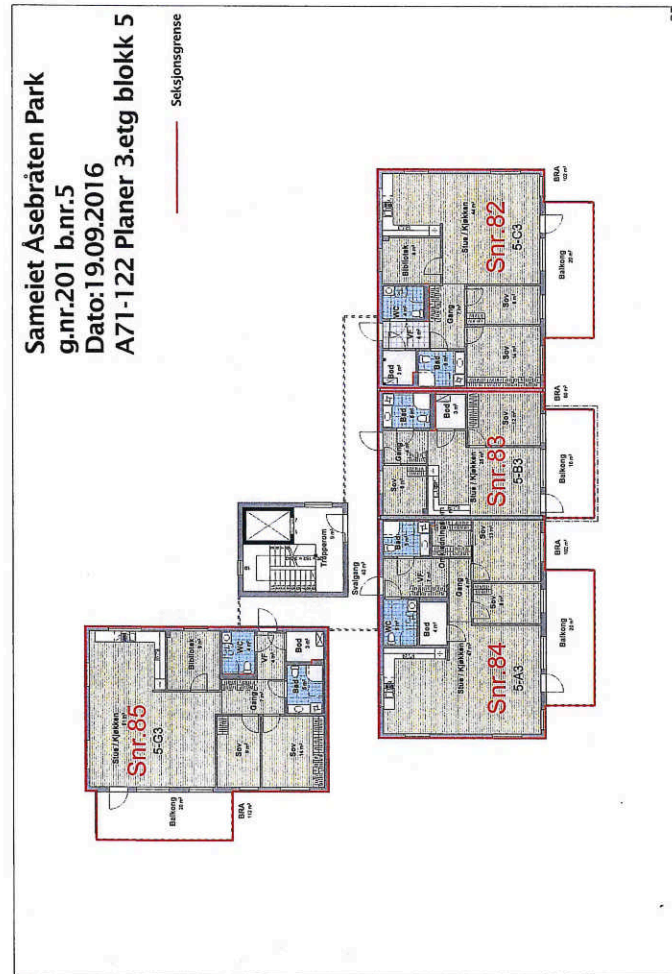


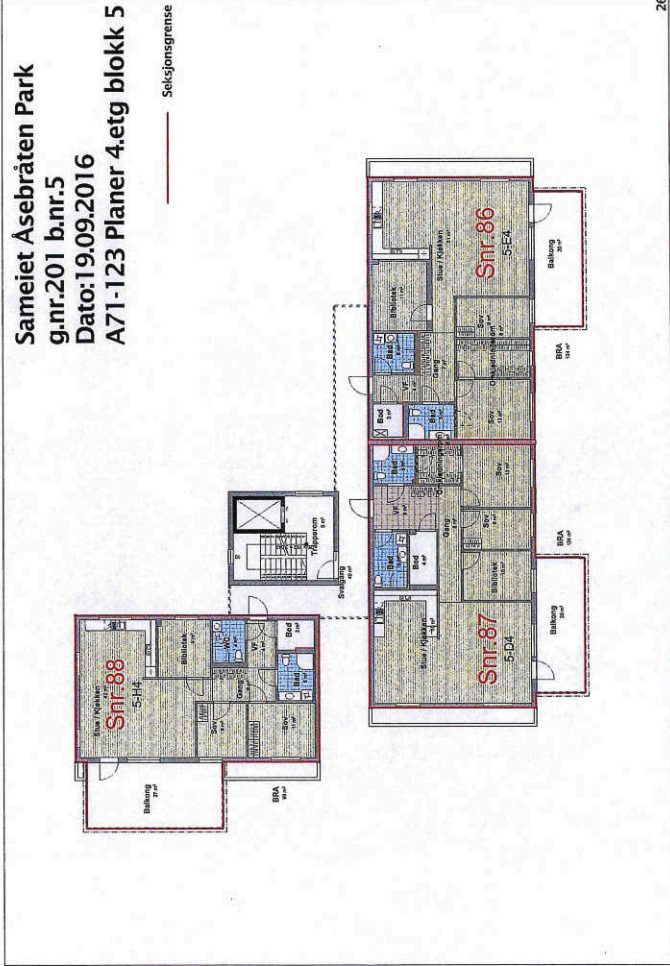


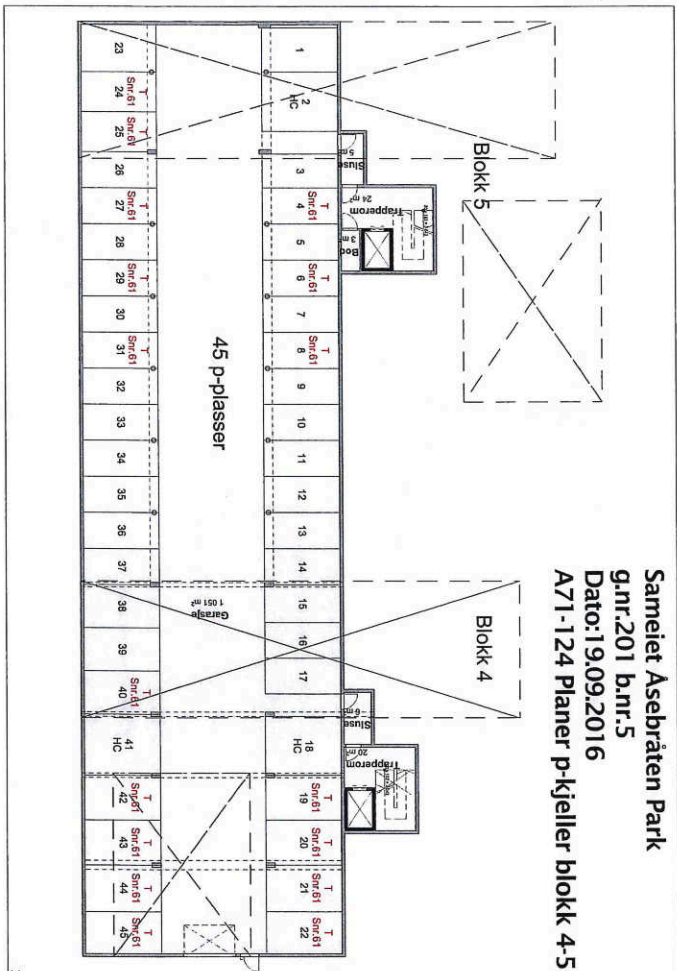
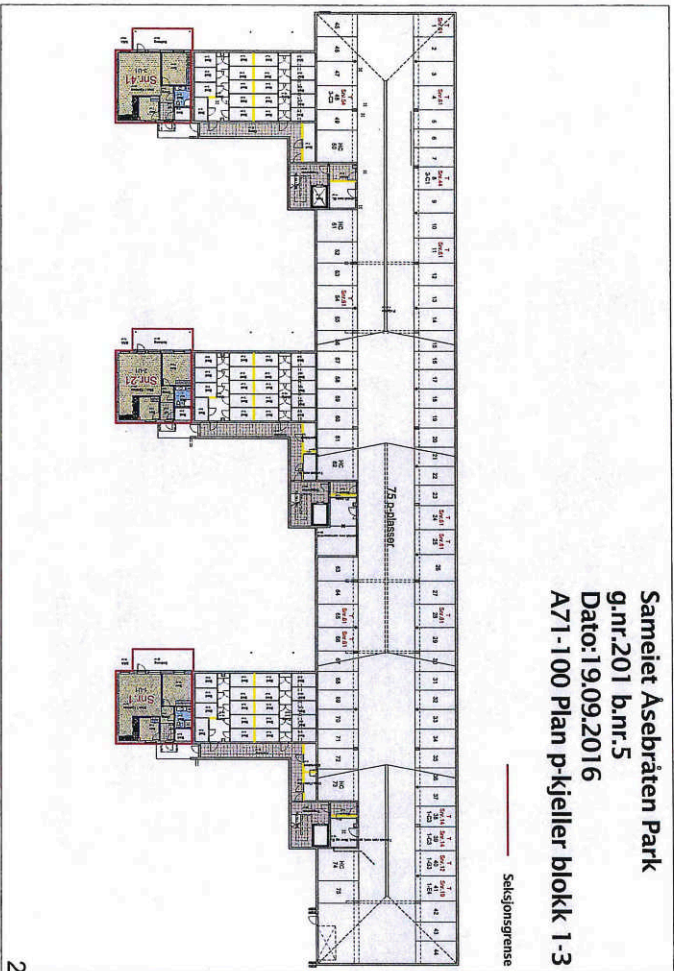














STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240240
Vår referanse: 3633871/25359037
Bestilling: C3 2024-11-27 (3) 140

Dato
27.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8095	86	12.9.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	5	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1991/8095/86
Uthentet 2024-11-27 10:19

Side 1 av 2

ERKLÆRING

REGISTRERT
12 SEP. 1991
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGEBNR. 8095

TEKN. ETAT 21.2.91
l.nr. 409 ark nr. Asebråten 25

Fra gnr 1, bnr 5, Åsebråtteveien 25 i Fredrikstad er fradelte 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.

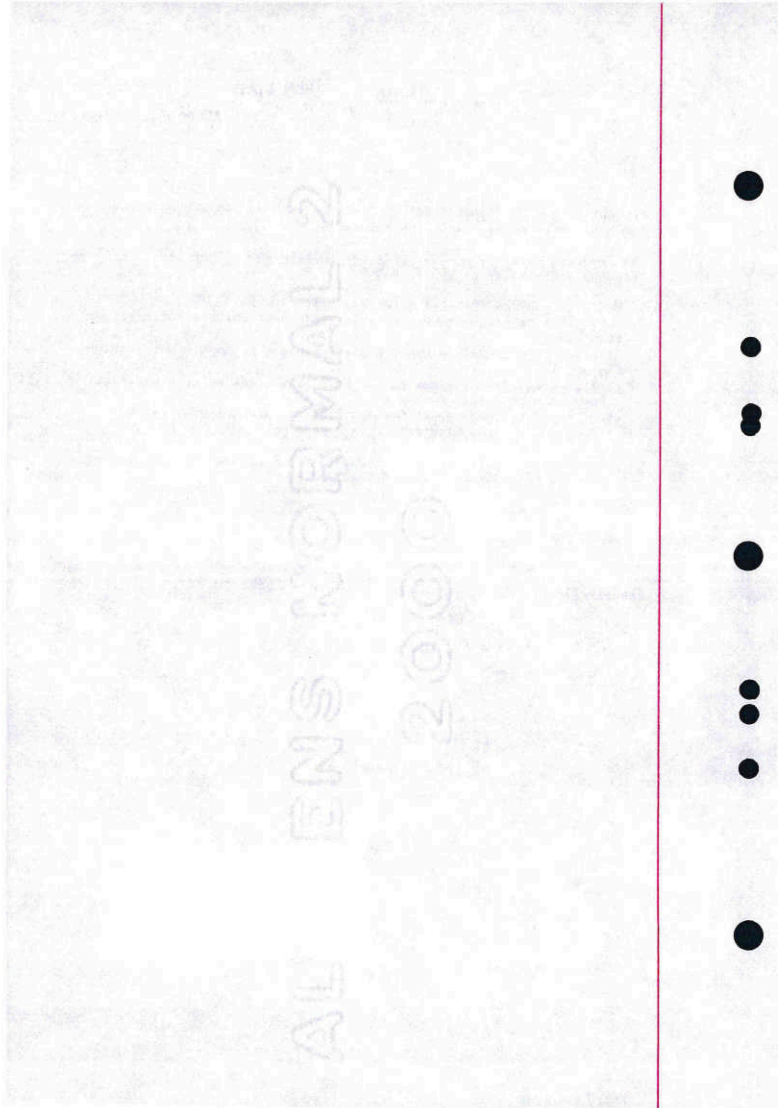
Denne erklæring blir å tinglyse på gnr 1, bnr 5 og kan ikke avlyses uten med samtykke fra bygningssjefen i Fredrikstad.

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

Volltekter i h. del.

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTADBestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240240
Vår referanse: 3633873/25359047
Bestilling: C3 2024-11-27 (3) 138Dato
27.11.2024**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
482544	200	22.6.2011	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	5	0	1

 Dokumentet følger vedlagt. Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returernes ltr
Adv Jon A. Larsen
Postboks 349
1601 FREDRIKSTAD

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

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 0106	Kommunenavn Fredrikstad	Gnr. 201	Bnr. 261	Fester nr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
--------------------	----------------------------	-------------	-------------	------------	-------------	---------------------

(tidligere 201/5 fnr. 39 under innløsning)

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Overdragelsen omfatter transport av festereisen Nei Ja

Godekjenning fra bortfester er ikke nødvendig på 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 eierskapsen skal andelens størrelse oppgis Størrelse/ideell andel

Eiendommen ligger på en annen eiendom som ligger etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskatningsart

1 Bebygg 2 Ubebygg

Bruk av grunn

Bolig Fritids- eiendom Forretnings/ v kontor I industri L Landbruk K Off vei A Annet

Type bolig

Fritiligg Tomanns- TB bolig Rekkehus RK kjede Blokk- BL leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

kr 81900

Ulyst til salg på det fne marked Ja Nei

Omsetningstype

1 Fritt salg 2 Gave/til eller døds 3 Ekspro- prisasjon 4 Tvangs- auksjon 5 Uskifte Skifte- 6 oppgjør 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdiavgiftsgrunnlag³⁾

kr 81900

4. Overdras fra

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

Doknr: 482544 Tinglyst: 22.06.2011

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 300365	Navn Ole Bernt Kvisgaard	Utdelt bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ideell andel 1/2
060865	June Haugen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan inngisyses

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 noen andre rettigheter.

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

Date | Utstederens underskrift

03.03.2011 | *Håge Lillmann* | *Grete Christophersen*

SF0214B Elektronisk utgave | Skjøte | Side 1 av 3

Rettssak

Advokat
Jon A. Larsen
Tlf. 02 20 00 60
Adv. Saksbehandling
1607 Fredrikstad

Andre avtaler (som ikke skal inngisyses)
Innfrielse av festet tomt.
Kjøperne eier bebyggelsen fra tidligere

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mit/vårt eierav av seksjonen ikke senger med bestemmelsen i eierskapsloven § 22 tredje ledd

Date | Sted

Kjøpers/erverters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Date | Sted

03.03.2011 | Fredrikstad

Utstederens underskrift⁷⁾ | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Håge Lillmann | For:
Grete Christophersen | Fredrikstad Tuberkuloseforenings stiftelse
TERJE EVENSEN
GRETE CHRISTOPHERSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Date | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vilnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse | *Jon A. Larsen*
Advokat
Postboks 349
1607 Fredrikstad

2. Vilnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Date | Utstederens underskrift

03.03.2011 | *Håge Lillmann* | *Grete Christophersen*

SF0214B Elektronisk utgave | Skjøte | Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshaver? ²⁾		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partnere) bruker som felles bolig? ³⁾		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partnere) 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
⁴⁾ 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		
Adresse		
2 Vitnes underskrift		
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 underfestennummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beleggfeltet. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/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 slettes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning 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, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokattfullmektig og autorisert eiendomsregler. Utstederen, anververen og anververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
03.03.2011		
SF0214 Elektronisk utgave	Skjøte	Side 3 av 3

 STAVLUND AS
 KIRKEBRYGGA 4
 1607 FREDRIKSTAD

 Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: Henning Hesselberg 192240240
 Vår referanse: 3633872/25359042
 Bestilling: C3 2024-11-27 (3) 137

 Dato
 27.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
409715	200	27.5.2011	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

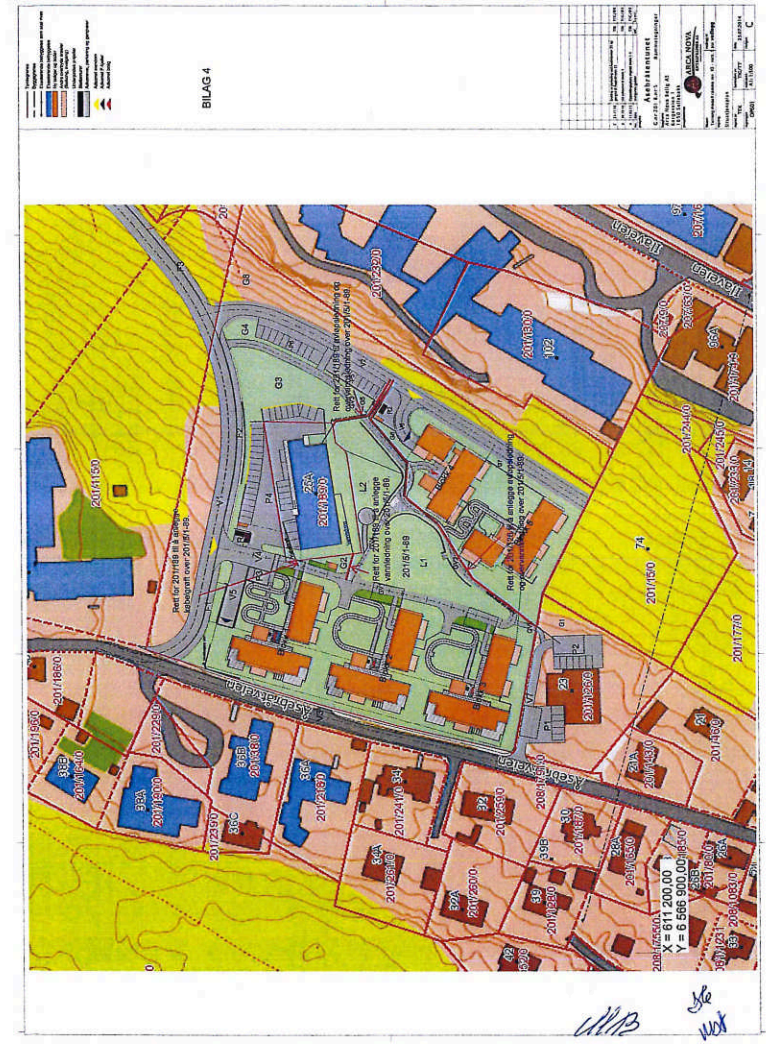
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	5	0	1

 Dokumentet følger vedlagt.

 Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

 Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

 Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing



Returernes til: Adv Jon A. Larsen, Postboks 349, 1601 FREDRIKSTAD

Fødselsnr./Org.nr.: 971 462 523, Ref.nr.: E-15

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festennr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenumr.	Kommuningsnavn	201	260			1/1
0106 Fredrikstad (tidligere 201/5 (nr. 40) under innlåsning)						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
Godkjenning fra borteferter er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Borteferter har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bokstaver		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskapsjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d		
Beskaffenheter		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Betydd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd				
Bruk av grunn		<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig <input type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Vannrett <input type="checkbox"/> Fagretning/ v. kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet				
Type bolig		<input type="checkbox"/> F1 Fritidsgård <input type="checkbox"/> FB Enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig <input type="checkbox"/> RK Kilde <input type="checkbox"/> Rekkehus <input type="checkbox"/> BL Leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet				
2. Kjøpesum		kr 70 325				
Omsættingsstype		<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fri salg <input type="checkbox"/> Gaveløst (2 eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- prasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- aukasjon <input type="checkbox"/> 5 Uskilt <input type="checkbox"/> Skille- 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet				
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei				
3. Salgsverdiavgiftsgrunnlag ³⁾		kr				
4. Overdras fra		Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn				Ideell andel
9 81 013 492 Fredrikstad Tuberkuloseforenings stiftelse						1/1
5. Til		Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ Navn		Født bosatt i Norge		Ideell andel
0 31 24 5 Terje Evensen				<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		1/1
6. Særskilte avtaler		OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Overdragelsen gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innlåsning av festekontrakt. Festeretten eller festekontrakten på gnr 201, bnr 5 skal slettes, men ikke de øvrige rettigheter. Kjøper bekrefter at transaksjonen ikke berører tredjemanns rettigheter. - Tomten har da bruk rett til eksisterende adicomstues på selgerens eiendom, gnr 201, bnr 5, fra Åsebråviken og fram til tomte, mot deltagelse i vedlikehold Terje Evensen samme med nabotomte 201/261				
Dato		Utsstederens underskrift				
14.10.2010		<input checked="" type="checkbox"/> Grete Christophersen Sign Form 08/2008				

SF0214B Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Rett kopi
Advokat
Jon A. Larsen
1607 Fredrikstad



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Innfrivelse av festet tomt.
Kjøperne eier bebyggelsen fra tidligere

7. Kjøpers/ferverers erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾
Jeg/vi erklærer at mit/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierskapsloven § 22 tredje ledd

Dato: _____ Sted: _____

Kjøpers/ferverers underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾
1. Er utsteder(ene) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ene) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato: 14.10.2010 Sted: Fredrikstad

Utsstederes underskrift⁷⁾ _____ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Grete Christophersen
Grete Christophersen
Fredrikstad Tuberkuloseforenings stiftelse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ene) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mit/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vines underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse: _____

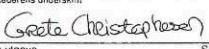

2. Vines underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse: _____

Bortferisers underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver

Dato: 14.10.20 Utsstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave Skjøte Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partn(er) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefelle(n)/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
²⁾ 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. Vines underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vines 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 kjøpssummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Fellet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpssummen er lavere enn dette. Fyller 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) Fellet kan slettes 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 vinebekreftelse, 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, lensmannsbeijent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsrådgiver. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
14.10.2010	 	
SF0214 Elektronisk utgave	Skjote	Side 3 av 3

STAVLUND AS
 KIRKEBRYGGA 4
 1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
 Deres referanse: Henning Hesselberg 192240240
 Vår referanse: 3633875/25359057
 Bestilling: C3 2024-11-27 (3) 135

Dato
 27.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1100418	200	28.11.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	5	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
 Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 1100418 Tinglyst: 28.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMErklæring 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 ha 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 tidsbegrensede.

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.

Erklæring om adkomst mm
2016 11 24

Sted: Fredrikstad

Dato: 24.11.2016

For eiendommen 201/5/1-89

For eiendommene 201/126
og 189Arva Nova AS, 880 149 342
959 967 511

Åsebråten Borettslag,

Ruben D. Hansen

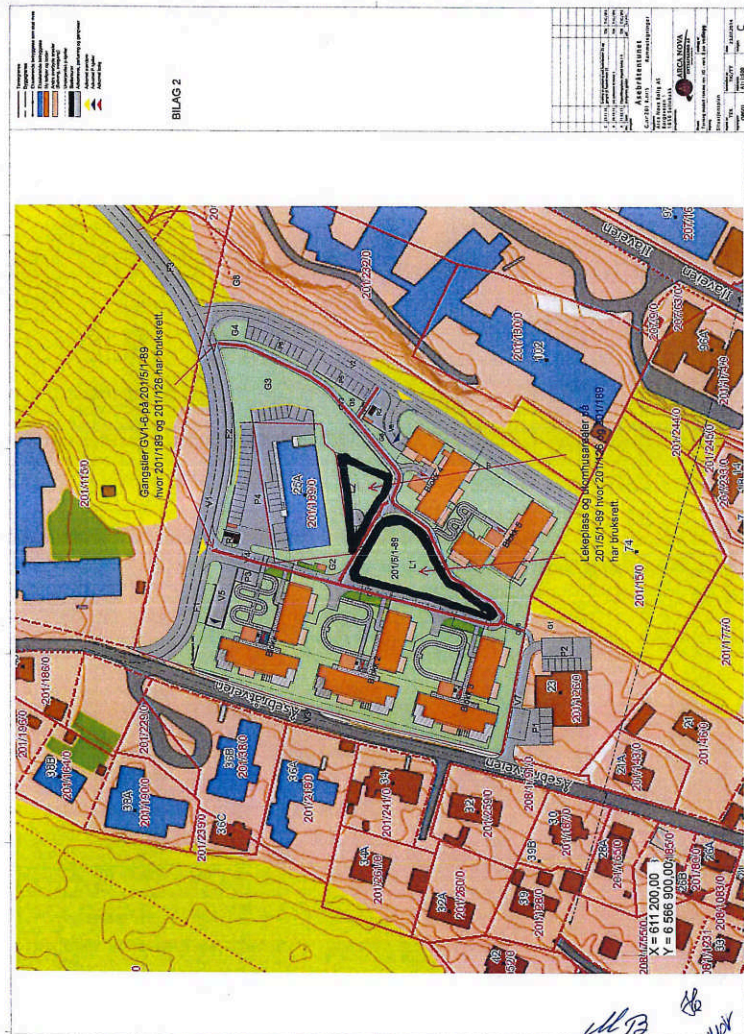
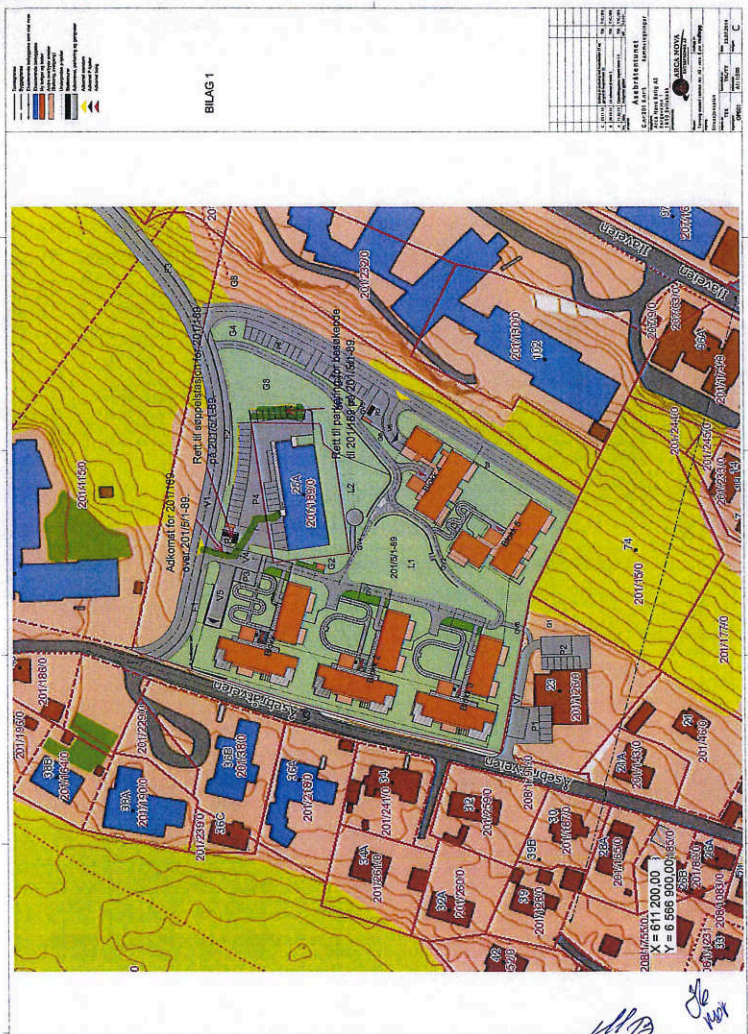
Ruben Dahl Hansen

Inge Jan Evjen

Inge Jan Evjen

Mosse Binde

MOSSK BINDE





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 201	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 80
Adresse:	Åsebråttunet 8		
Areal:	ca. 14109.6 m ² *		Arealet gjelder hele eiendommen
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	310 - Ras- og skredfare, H310 530 - Hensyn friluftsliv, H530 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
1034 Åsebråttunet	370 - Høyspenning 140 - Frisiktsone 140 - Frisiktsone 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1510 - Energianlegg 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekoplass 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 tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 01.12.2024

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
 Gnr/Bnr: 201/5/0/80

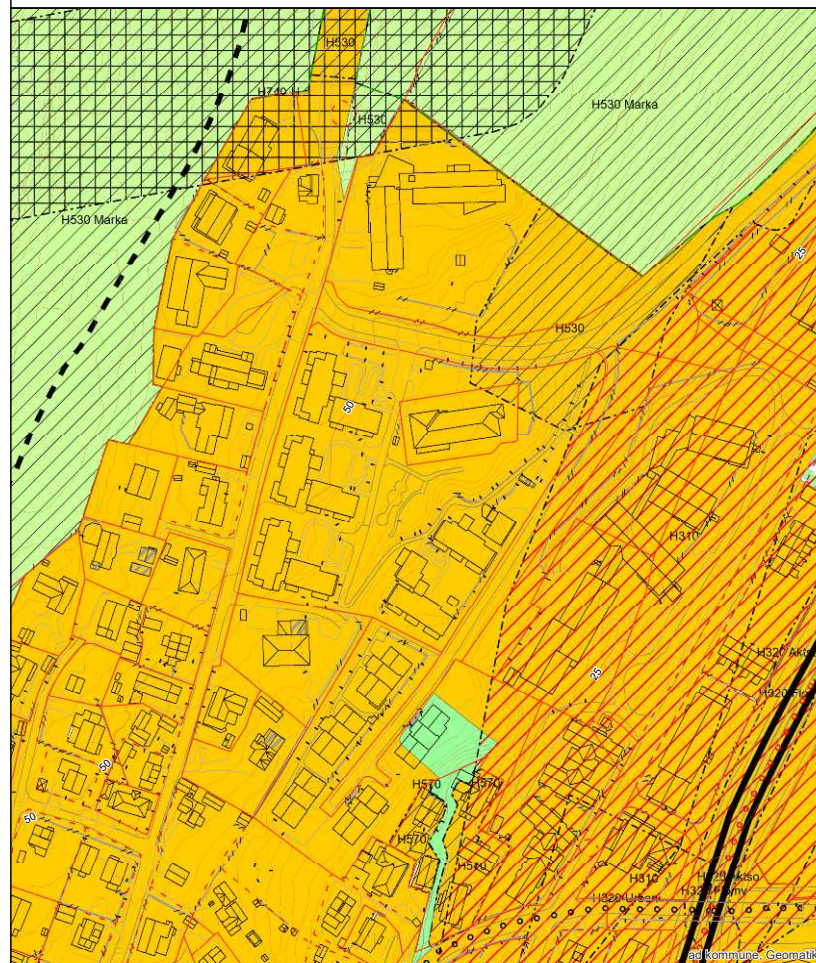
Målestokk: 1:2000
 Leveransedato: 2024-11-26



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

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

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



Reguleringsplan



Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/80

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-26



Planident: 1034
Ikrafttredelsesdato: 23.1.2014
Plannavn: Åsebråttunet

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

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



Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Åsebråttunet - 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 m² 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 (Åsebråteveien) 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 bufferzoner 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 overgangszoner 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 Sikringszoner – frisikt

a) I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktzoner) 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 overvannsdistribusjon skal godkjennes av kommunen.

§ 3.2 Dersom det under anleggsarbeid 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 uteoppholdszoner 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 kvalitetskrav 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 l. 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 80m² BRA. Dette inkluderer gjesteplasser og eventuelle ansatte hvis det er institusjonsboliger. Forutsetning er at det anlegges som felles parkeringsplass. For boenheter over 80m² 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 Åsebråteveien

a) Åsebråteveien (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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 201/5/0/80

Eierrepresentant: Flink Jarl Bertil Etterlatte

Regningsmottaker: Flink Jarl Bertil Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	201	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	5	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	80				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300477394	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		102

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FLINK JARL BERTIL			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
60	ESkatt Bolig	2 450 300,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 7 840,00

kr 7 840,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 29.11.2024

Til informasjon!

Eiendom: 201/5/0/80 Åsebråttunet 8

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

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 201 Bruksnr.: 5 Fester.: 0 Seksjonsnr.: 80
Adresse: Åsebråttunet 8, 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 septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 26.11.2024

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 / 80

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravede 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 brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer Varennummer Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID Lokallet Registreringsdato Utforming Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/80

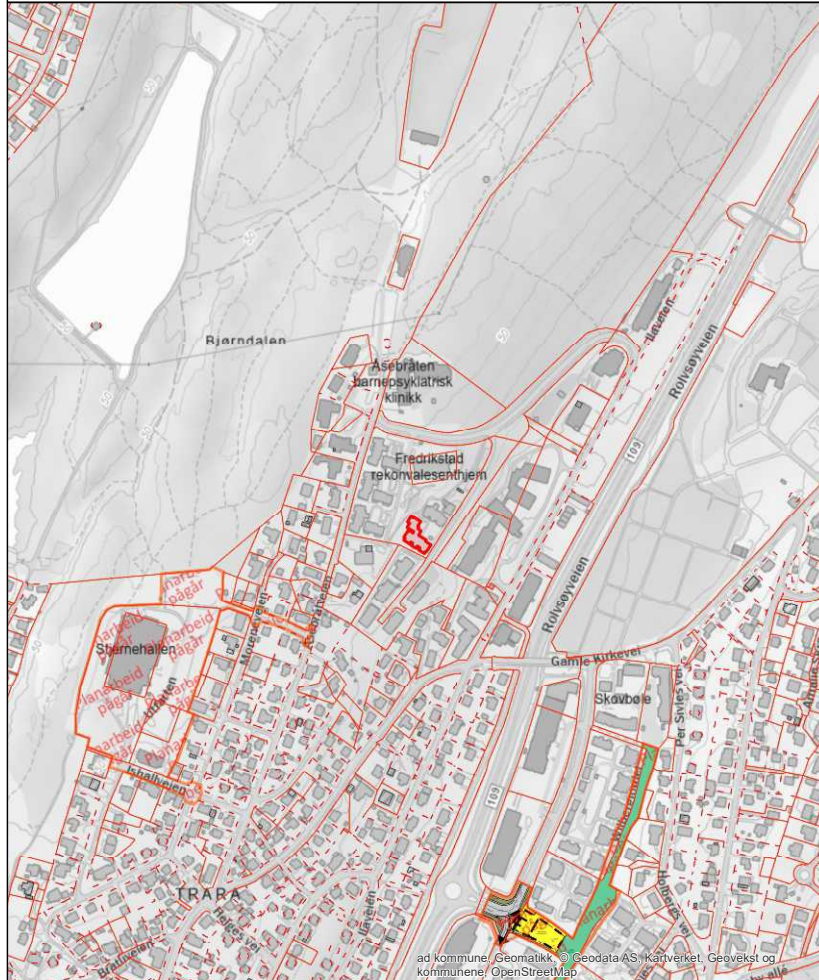
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-11-26



Planident:
Plannavn:

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

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



Grunnkart



Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/80

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-26



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



Grunnkart med ortofoto



Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/80

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-26



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



Oversiktskart

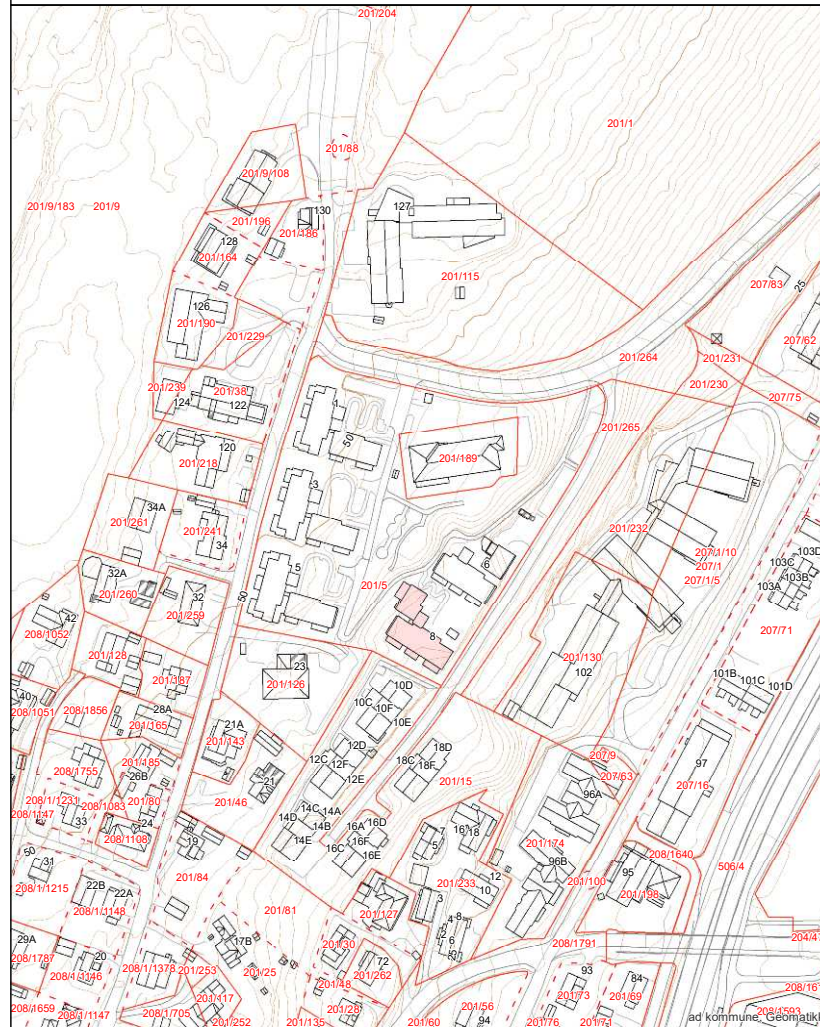


Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/80

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-26



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



Matrikelkart



Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/5/0/80

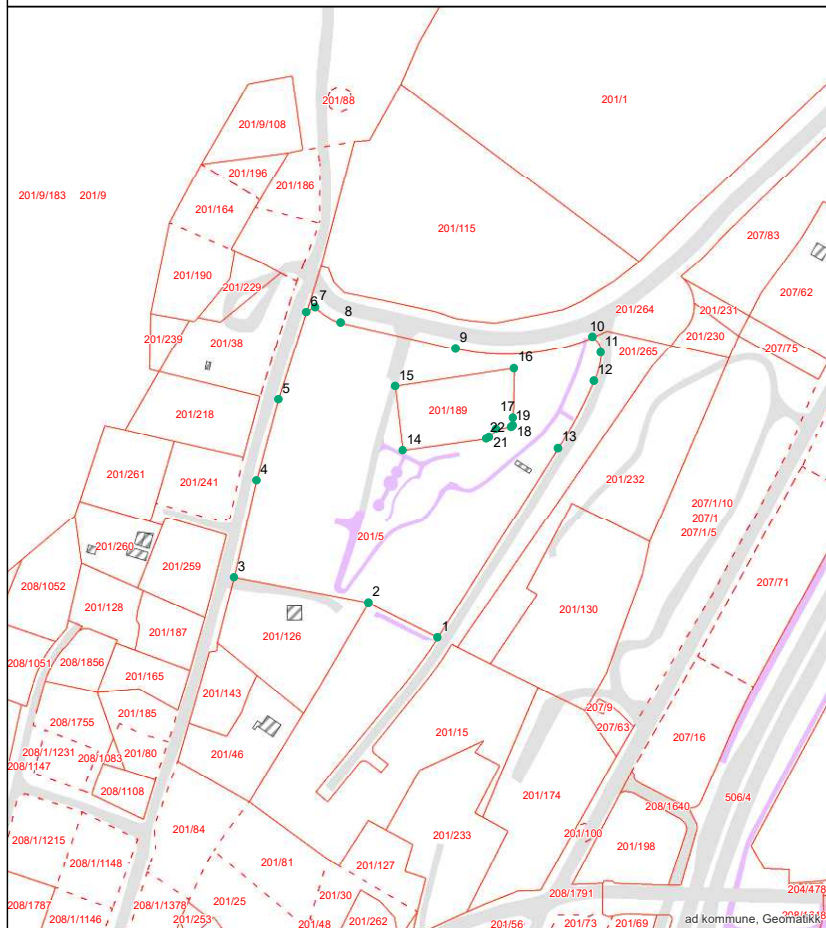
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-11-26



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.11.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmålrad	Koordinatsystem
14109.6		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.11.2024

Grensepunktrapport

Rapportdato : 26.11.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedst i	Lengde	Grensepunkttype	Høyde/målingstype	Målemetode	Neiaktighet i cm	Radius
1	656929.18672	611372.837634	ikke spesifisert	35.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	656945.07607	611340.845236	ikke spesifisert	63.41	Umerket		Taustritt med målebånd	14	0
3	656956.73403	611278.335828	ikke spesifisert	45.97	Umerket		Taustritt med målebånd	14	0
4	6567001.47291	611298.799602	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	6567081.44029	611316.064122	Jord	13.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	28.013
8	6567074.19705	611327.867476	Jord	54.55	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6567082.32067	611380.88431	Jord	64.6	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6567067.63866	611444.250959	Jord	8.45	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	7.504
11	6567050.64332	611448.143805	Jord	13.58	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	38.018
12	6567047.53809	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	611358.517066	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	6567025.3417	611399.795571	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

side: 2

side: 3

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-201/5/0/80

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
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JARL BERTIL FLINK		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

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	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300477394	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300477394: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vånlig registrering	BRA Bolig	1 587.7
Antall boenheter	14	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 587.7
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.11.2014	29.12.2014
IG - Igangsettingstillatelse	26.05.2017	07.06.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	05.04.2018	18.04.2018
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	H0203	102.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	3	375.3	0.0	375.3	0.0
H01	3	402.2	0.0	402.2	0.0
H02	4	405.1	0.0	405.1	0.0
H03	4	405.1	0.0	405.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Åsebråttunet	8		1605 FREDRIKSTAD

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. Åsebråtteveien 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 søknadspiktige 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 Åsebråtteveien 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
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 01.12.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 201 Bruksnr.: 5 Seksjonsnr.: 80
Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Referanse: 192240240

Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 tilfelle 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.

Stavlund AS
v/Henning Hesselberg
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: henning.hesselberg@stavlund.no

Deres ref.: 192240240 . Vår ref.: 4170-1-80

Dato: 26.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Åsebråten Park
Organisasjonsnr: 918061428
Seksjonseier: Flink (bo), Jarl Bertil
Medeier:
Leilighetsnummer: 80
Adresse: Åsebråttunet 8, 1605 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer: 80
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 (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring, 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 spesifisering, 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 garasje kjeller.
- De som ønsker å få installert ladepunkt på sin garasjeplass kontakter Lyn Elektro, telefon sentralbord 918 99 900.
- Move! 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 forretningsfører tilkommer.
- Styregodkjenning: nei
- Styret skal imidlertid opplyses om alle overdragelser og opplyse styret skriftlig om leietagere (med unntak for korttidsutleie jf vedtektene § 2).
- Vask og maling fasader foretas 2023 - 2026.
- For å unngå lån, males bygningsmassen over flere år.
- Utbygger av Åsebråten Park - Arca Nova opplyser at p-plassene som har stengsel kan leies, eller kjøpes.
- De som er interessert kan henvende seg til deres kontor.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 697,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kom ang.	820,00	1 124,00 fra 01.01.2025
Driftskostnader	160,00	
Felleskostnader	4 231,00	
TV/bredbånd	486,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	219,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	8 567,-
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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/John Rune Lunder, 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. Styrets kontakinfo: Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styre/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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva. Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- 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 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slekting i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



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 avgj 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. Godkjenning 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 foreslåtte 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

Godkjenning 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) Godkjenning 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 styremedlemmer er på valg. Styremedlem Marianne Scholtze ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg i år.

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 Åsebråteveien 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 budsjettet.

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 malerarbeidene 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 normaltall 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 - MoveI

Strømselskapet MoveI 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 MoveI. Fakturering skjer månedlig etter selskapets til enhver tid gjeldende priser. Strømtøtte og OBOS rabatt blir ivaretatt av selskapet.

Styret slipper å beslutte strømprisen MoveI skal fakturere kundene, og vi behøver ikke sende strøm-penger frem og tilbake mellom boligselskapet og MoveI. 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 MoveI 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 containere 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 containere 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 container. 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 overvåking. 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 plagges for mye.

Saker fra årsmøtet 2023

a)

I samsvar med vedtak på årsmøtet i 2023 har styret vurdert mulighetene for å etablere sykkelkur. Det viser seg at interessen for sykkelkur 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 sykkel i garasjen eller boden.

Styret anser etter dette etablering av sykkelkur 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 budsjettet 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 doubles.

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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap, årsrapport 2023.pdf



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
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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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 INNETEKTER**

Vintervedlikehold fellesareal	12 758
Utbedring mur/skade på garasjeporten	11 219
SUM ANDRE INNETEKTER	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**FINANSINNEKTER**

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 FINANSINNEKTER	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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Edvin Blomkvist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stig Ove Selvig og Arvid Klemsdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallelsen</p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

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

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> John Rune Lunder</p> <p>Styremedlem (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Hilde Tangen Jordheim</p> <p><input type="checkbox"/> Tore Bekkevold</p> <p><input type="checkbox"/> Tore Mollestad</p> <p>Varamedlem (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Kari Agerup Skailand</p> <p><input type="checkbox"/> Merethe Lindahl</p>
<p>Sak 7 Valgkomité</p> <p>Medlem (kun 3 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Bjørn Harald Borg</p> <p><input type="checkbox"/> John Kristoffer Olsen</p> <p><input type="checkbox"/> Trond Magne Torp</p>

21 av 22

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.

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

Fiertallskrav: 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

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning 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

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Godkjenning 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 styremedlemmer er på valg. Styremedlem Marianne Scholtze ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg i år.

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/

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 sameiebrøkene, 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 tilsvarende 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 kontakinformasjon.

§ 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 tiliggende anlegg og innretninger av enhver art. Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anlegg 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 loddrekning.

§ 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 førstkommande 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 oppfylder 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 tvangfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og parabolantenner, endringer av fasadekledding, 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

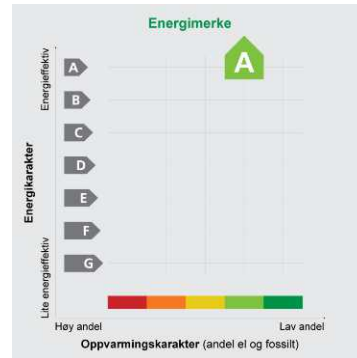
De regler om habilitet som til enhver tid følger av eierseksjonsloven gjelder. Pt regulerer § 37 sameierens habilitet ved avstemming på sameiermøtet. § 42 regulerer styremedlemmers og forretningsførers habilitet ved deltagelse i styremøter.

§ 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Åsebråttunet 8
Postnr	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	201
Bnr.	5
Seksjonsnr.	80
Festenr.	
Bygn. nr.	300477394
Bolignr.	
Merknr.	A2018-879390
Dato	30.04.2018



Innmeldt av: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS w/ Tom-Erik Kaspersen

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

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

Energikarakteren angir hvor energiefektiv 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 energiefektiv, mens G betyr at

boligen er lite energiefektiv. 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 energimærke.

Energimærket 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 energimærke.

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 innneklima 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.

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2018
BRA: 102,0

Dato for lekkasjetallmåling: 06.02.2018

Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

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

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Asebråttunet 8	Gnr: 201
Postnr/Sted: 1605 FREDRIKSTAD	Bnr: 5
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 80
Bolignr:	Festnr:
Dato: 30.04.2018 15:24:45	Bygnnr: 300477394
Energimerkenummer: A2018-879390	
Ansvarlig for energiattesten: ARCA NOVA AS	
Energimerking er utført av: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS v/ Tom-Erik Kaspersen	

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	63 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	102 m ²
Totalt BRA	102 m ²
Oppvarmet luftvolum	256 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,12 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	49,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,52 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.02.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	285 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	67 W/m ²
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/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningutspring	0,58
Oppvarmingsystem(er)	Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	1,00
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,85
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.4.2018

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
Navn person	Tom-Erik Kaspersen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,3
Ventilasjonsvarme	5,2
Varmtvann	29,8
Vifter	5,4
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6290 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	61,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2657 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	59,48 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6091 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	6290 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6290 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 42,4%

Nabolagsprofil

Åsebråttunet 8 - Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Leie Linje 1, 4, 199	9 min	0.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	5 min	2.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min	3.4 km
Sentrum fergeleie Linje 805	7 min	2.7 km
Cicignon fergeleie Linje 803	8 min	3.8 km

Skoler

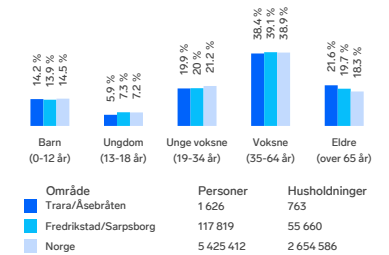
Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	19 min	1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	25 min	1.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	8 min	3.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min	4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	9 min	4.4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	20 min	1.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min	3.1 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Barnehager

Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min	0.4 km
Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	6 min	0.5 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	15 min	1.1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet PostNord	18 min	1.4 km
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	23 min	1.7 km

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 naboeie vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel
- 3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

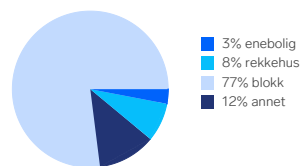
Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

- Christianslund alle balløkke 13 min 0.9 km
- Bratlieparken balløkke 17 min 1.2 km
- Family Sports Club Fredrikstad 26 min
- SKY Fitness Lisleby 27 min

Boligmasse



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

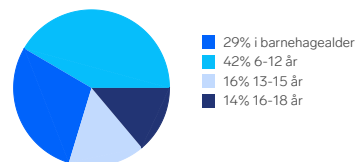
Sitat fra en lokalkjent



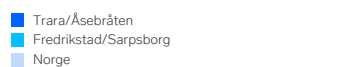
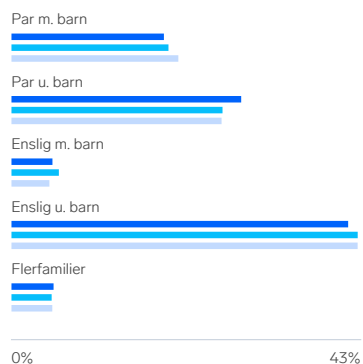
Varer/Tjenester

- Torvbyen 6 min
- Apotek 1 Wilbergjordet 18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

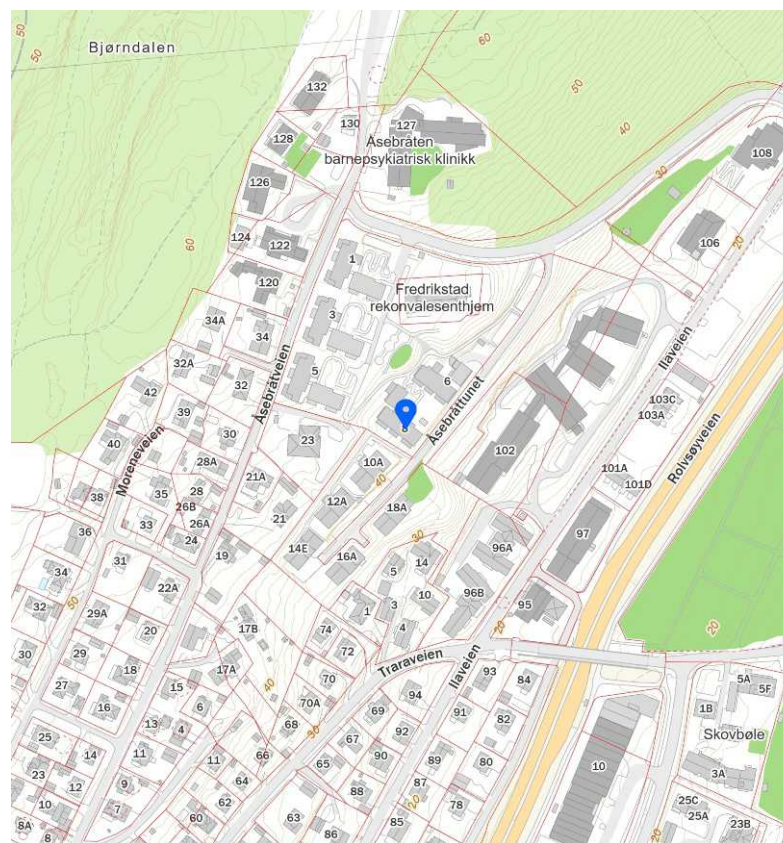
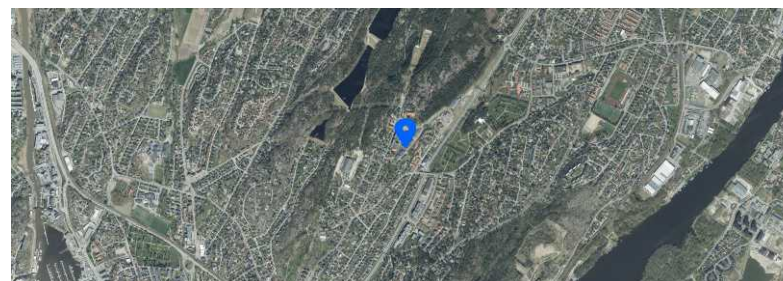


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

