PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

ÅSEBRÅTTUNET 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

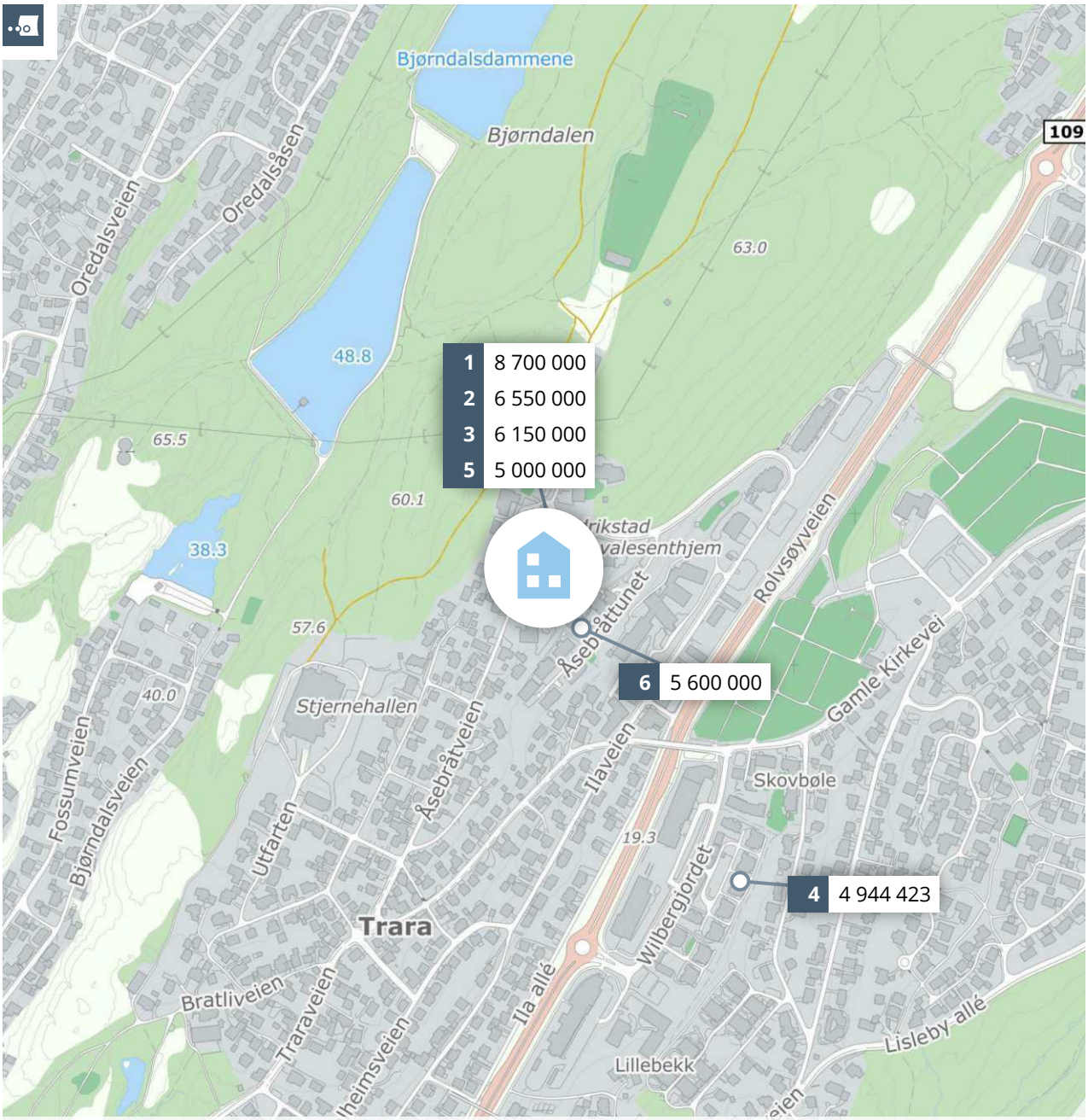
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅSEBRÅTTUNET 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 13.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsebråttunet 3, 1605 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 201 BNR 5 FNR 0 SNR 39 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS ÅSEBRÅTEN

Verdivurdert til

8 700 000

-	8 700 000	84 466
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	4 483
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsebråttunet 1				07.05.2025	8 900 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**84 466**
	103 m²	2016	4. etg	2 sov						
2	Åsebråttunet 1				24.03.2026	5 950 000	**6 550 000**	0	6 550 000	**58 482**
	112 m²	2016	2. etg	3 sov						
3	Åsebråttunet 1				24.10.2024	6 150 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**54 911**
	112 m²	2016	1. etg	3 sov						
4	Wilbergjordet 19 A				30.10.2025	4 750 000	**4 900 000**	44 423	4 944 423	**44 147**
	112 m²	2000	1. etg	2 sov						
5	Åsebråttunet 1				27.08.2025	5 300 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**61 728**
	81 m²	2016	1. etg	2 sov						
6	Åsebråttunet 8				25.03.2025	5 800 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**54 902**
	102 m²	2018	2. etg	2 sov						

Åsebråttunet 3 ligger i nordenden av bydelen Trara, et rolig og barnevennlig område. Området er hevet over Rolvsøyveien og nyter godt av høyden.

Leiligheten er godt vedlikeholdt og ligger i øverste etasje med en stor vestvendt balkong.

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulv varme.

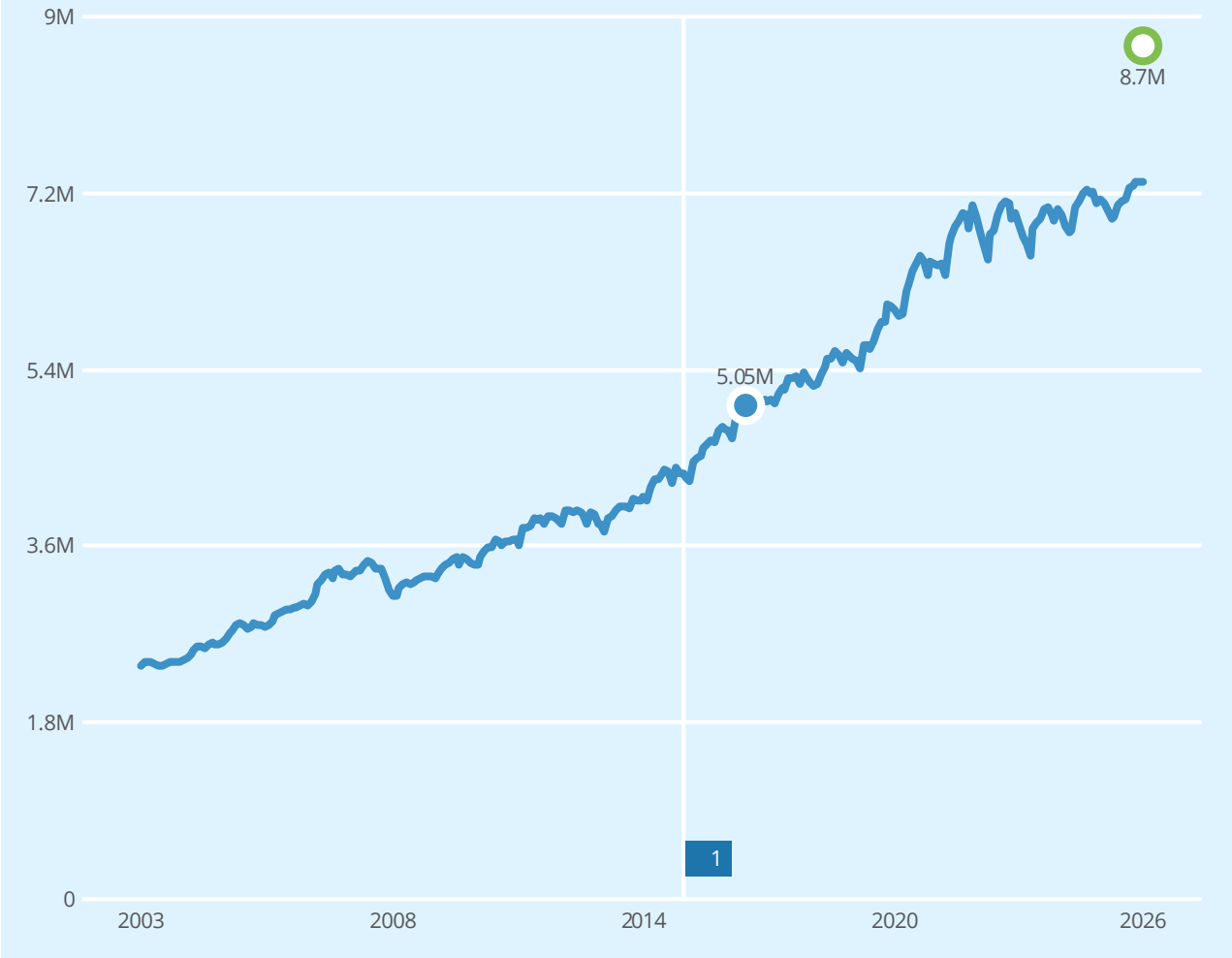
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2017		19.04.2017	-	5 045 000	-	5 045 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1605 FREDRIKSTAD nå

18
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
4 810 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i 1605 FREDRIKSTAD siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

4.1M
4.0M
3 848 000 Prisantydning i snitt
3 757 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
153
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

84 466 Åsebråttunet 3 Totalpris 8 700 000

51 782 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

49 957 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Åsebråttunet 3 , 1605 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 201, bnr. 5, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 27.07.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3124 **Eiendomsverdi ref nr:** RT9405

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4.etg beliggende i bolig blokk . Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjekjeller.
Det medfølger også en kjellerbod på ca 5m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved
oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og
oppgraderinger.
Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det er montert screens på 5 vinduer.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 34m2

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av parkett og fliser.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte plater. Noe bruksslitasje med stedvise merker.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 4.Etasje › Bad
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

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

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

Våtrom › 4.Etasje › Vaskerom
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme.
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.
Opplegg for vaskemaskin og servant med underskap.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og lekasjestopper.
Kjøkkenventilator over kokeplass.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

eventuelt inspeksjon av rør kamera.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Det opplyses fra eier at kretskort skal byttes.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Overbelastningsvern.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

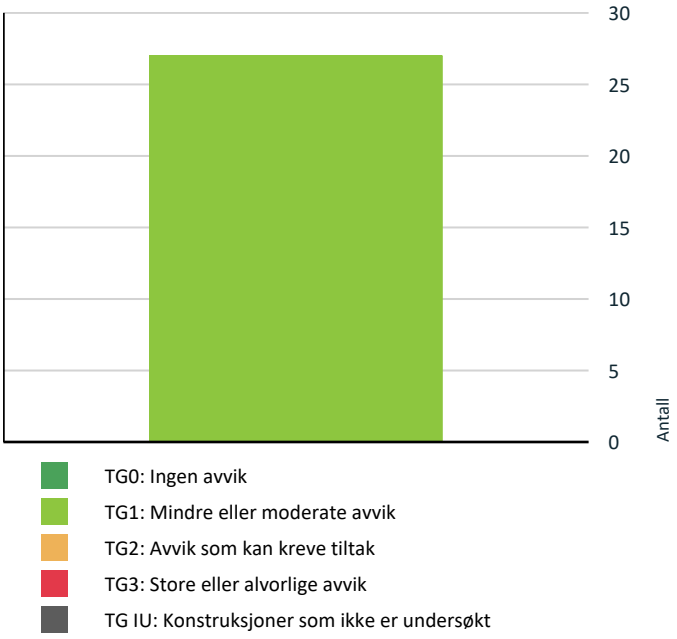
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det er montert screens på 5 vinduer.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 34m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er preget av parkett og fliser.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte plater. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

4.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

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

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

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og servant med underskap.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt dobbel vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, vinskap og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og lekasjestopper. Kjøkkenventilator over kokeplass.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

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





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Det opplyses fra eier at kretskort skal byttes.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

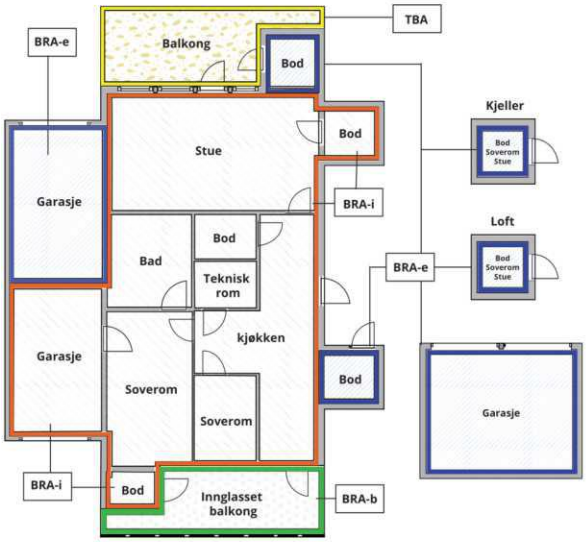
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	103			103	41
Kjeller		5		5	
SUM	**103**	**5**			**41**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.7.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	201	5		39	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åsebråttunet 3

Hjemmelshaver
Wilhelmsen Lise Henriette, Selvig Stig Owe

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Bebyggelsen

Boligblokk på 4.etg oppført i 2017. Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjeskillene i betong/ mur.
Grunnmur av betong. Yttervegger er med liggende trepanel med overflatebehandling og forblendet med tegelstein.
Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260188
Addresse	Åsebråttunet 3		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Selgers navn	Lise Henriette Wilhelmsen		
Selgers navn	Stig Owe Selvig		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden april 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

8167666

Våtrom

Initialer selger:
L H
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført av Arcanova i garantiperioden. Mindre reperasjon på veranda.

Initialer selger:
L H
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arcanova AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:
L H
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen av beboerne har sett skjggkre. Det er satt tiltak på dette. Jeg har aldri sett skjeggkre i vår leilighet.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Lise Henriette Wilhelmsen*

Signert av *Stig Owe Selvig*

Initialer selger:
L H
S O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Tanya Reed
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260188 . Vår ref.: 4170-1-39 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Åsebråten Park
Organisasjonsnr:	918061428
Seksjonseier:	Selvig, Stig Owe
Medeier:	Wilhelmsen, Lise Henriette
Leilighetsnummer:	39
Adresse:	Åsebråttunet 3, 1605 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	201
Bnr.	5

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 340,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kom ang.	1 179,08	
Driftskostnader	167,84	
Felleskostnader	4 483,43	
TV/bredbånd	509,81	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	330,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	17 385,-
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: 22 98 89 47.

Annen informasjon:

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET
Åsebråten Park

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

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

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

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

§ 3 Fellesutgifter

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

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

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

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

- Kabel-tv
- Bredbånd
- Forretningsførsel/revisjon

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

- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon)

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

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

§ 4 Vedlikehold –utearealer

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

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

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

§ 5 Registrering av sameiere

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

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

§ 6 Styret

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

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

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

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

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

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

§ 7 Styrets kompetanse

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

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

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

§ 8 Sameiermøtet

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

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

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

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

§ 9 Saker som skal behandles på sameiermøtet

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

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

§ 10 Møteledelse og avstemming

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

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

§ 11 Om sameiermøtet

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

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

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

§ 12 Regnskap

Styres skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Forretningsfører

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

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

§ 14 Mislighold

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

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

§ 15 Fravikelse

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

§ 16 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 17 Parkeringskjeller og sportsboder

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

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

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

§ 18 Endringer i vedtektene

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

§ 19 Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

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

§ 20 Forhold til lov om eierseksjoner

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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 19. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4170

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Seksjonseiere som ikke stemmer digitalt i årsmøtet, kan levere inn utfylt og signert stemmeblankett (bakerst i dette dokumentet) til styret innen årsmøtets slutt 27.3. kl.9.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjennelse av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Mollestad er valgt.

Sak 3

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Åsebråten Park - årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000 for perioden 2025 / 2026..

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 144.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

På valg: Hilde Tangen Jordheim og Tore Mollestad. I tillegg skal et varamedlem velges

Innstilling

Valgkomitéens innstilling fremgår under.

Valgkomitéen 2025/2026 har bestått av Arild Klemsdal, John Kristoffer Olsen og Bjørn Harald Borg.

Roller og kandidater

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

- Hilde Tangen Jordheim
- Tore Mollestad

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

- Kari Agerup Skailand

Sak 7

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år bestående av tre medlemmer.

Innstilling

Valgkomitéens innstilling til ny valgkomité for perioden 2026/2027 fremgår under.

Roller og kandidater

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

- John Kristoffer Olsen
- John Rune Lunder
- Royner Oddvar Kvernmoen

Styrets årsrapport

Styrets rapport
Oppsummering av året 2025 og litt om planene for 2026

Vi er nå godt inne i 2026. Året 2025 har vært begivenhetsrikt, med både oppturer og utfordringer. Som mange kjenner til, måtte vår styreleder John Lunder tre tilbake av helsemessige årsaker. Det var naturligvis trist, etter et solid og engasjert lederskap i over ett år. På det ekstraordinære årsmøtet ble varamedlem Merete Lindahl valgt inn som styremedlem, og Tore Bekkevold ble valgt som ny styreleder. Det sittende styret vil rette en særskilt takk til John for innsatsen og samarbeidet vi fikk ha med ham.

Den mest omfattende jobben i 2025 har vært fullføringen av malerarbeidet på ÅBT 6–8. Resultatet ble veldig bra, og vi håper nå å kunne bygge opp kapital til neste runde om noen år. Målet er fortsatt å unngå å ta opp lån for å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Eksempel på dette er maling av gulvene i underetasjen og en ekstra varmtvannsbereder i ÅBT 6-8. Dette er tatt uten at det var satt av i budsjettet. Samtidig er bygningsmassen snart ti år gammel, og vi ser tydelig at både behov og kostnader for vedlikehold vil øke fremover. Et eksempel er jernstolpene på svalgangene og verandaene: flere av disse har begynt å ruste igjen, kun få år etter forrige behandling. Spesielt ÅBT 3 har utfordringer. Dette planlegges gjennomgått nærmere i 2026. Rusten utgjør ingen bygningsmessig fare, men det estetiske inntrykket er ikke tilfredsstillende.

Vanninntrenging har også vært et tilbakevendende problem. Noe lekkasje skjer ut mot verandaene, og vi samarbeider med Selbak Blikkenslager for å finne en god løsning for avledning av vannet. Når det gjelder vann som kommer fra baksiden av kledningen, vurderer vi flere tiltak, blant annet fuging av panel. Disse metodene må testes grundig før vi kan foreslå en felles løsning for alle. Vi fikk Arca Nova til å se nærmere på årsaken til vann ut fra baksiden av kledningen i ÅBT 5 H0301. Arca Nova foreslo en hevning av verandadøren i ÅBT 5 H0401med tilhørende endring av blikket montert mot terskelen. Dette ble utført nå på høsten, og det ser ut til å ha hjulpet i etasjen under. Styret ser videre på slike utbedringer i samarbeid med Arca Nova. Sannsynligvis må vi inn på verandaene og sjekk beslagene for å se om man kan gjøre utbedringer. Vi kommer tilbake til dette neste år.

Vanninntrenging i underetasjene og garasjene er også en utfordring. I trappehusene ÅBT 1, 5, 6 og 8 oppstår det vannproblemer, og i garasjen kommer det inn vann på plass 55 under ÅBT 3, samt i området under ÅBT 6. Dette må vi håndtere fortløpende.

Økonomien er under god kontroll, og vi satt igjen med litt over én million kroner på konto ved årets slutt. Dette var målet da året startet, og mot høsten så vi at det kunne nås med en halv måneds innbetaling i desember. Sett i forhold til 2024 var økningen i månedlige innbetalinger beskjedne 0,9 % mot en prisstigning på 3,6. Når malerjobben nå er ferdigstilt, får vi større handlingsrom til andre vedlikeholdsoppgaver i 2026. Samtidig merker vi at prisstigning påvirker oss på alle områder. For å holde tritt med kostnadsutviklingen kommer månedsinnbetalingene i 2026 bli regulert i tråd med grunnbeløpet i NAV som settes i mai, dvs innbetalingene justeres fra og med juni.

Oppgraderingen av området ved inngangen til ÅBT 6 er nå gjennomført. Buskaset er erstattet med rullestein. Høytrykksspyling av uteområdene ble også gjennomført slik at grønske og mose ble fjernet, det samme gjelder mørke skjolder på granittblokkene.

Alt dette er utført av Gaards-Service innenfor de opprinnelige budsjettene som tidligere var satt av til Helminsen. Helminsen fikk ikke fornyet kontrakt, og Gaards-Service tok over driftsansvaret 1. april.

Styrets mål for 2026 er å sette av ytterligere én million kroner på sparekontoen til framtidig vedlikehold og uforutsette hendelser.

Vi er heldige som har et styre med ulik kompetanse og bakgrunn, noe som gir et bredt grunnlag for gode vurderinger og samtidig gjør oss til en effektiv og arbeidende gruppe. Mange oppgaver løser vi selv, uten bruk av

eksterne leverandører — noe som gir betydelige besparelser for sameiet. Interne diskusjoner har vi naturligvis, men samarbeidet fungerer svært godt, og vi finner alltid løsningene sammen.

Vi håper beboerne legger merke til arbeidet som legges ned for å holde grøntområdene, trappene og stiene i god stand. Mange eksterne kommenterer hvor pent og velholdt området vårt er, og det er ekstra hyggelig å høre. En stor takk går også til alle beboere som bidrar med å holde området ryddig og trivelig. Med mange hjelpende hender blir vedlikeholdet både enklere og hyggeligere. Luke litt, plukke opp søppel, feie, spyle etc.

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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 24. februar 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
ORG.NR. 918061428, KLIENTNR. 4170

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 733 555	5 658 120	5 983 000	5 981 000
Andre inntekter	3	10 438	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 743 993**	**5 658 120**	**5 983 000**	**5 981 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 317	-19 369	-19 000	-20 000
Styrehonorar	5	-137 000	-135 000	-137 000	-144 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-12 088	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-156 795	-150 765	-150 000	-164 000
Konsulenthonorar		-19 878	-21 968	-11 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 782 684	-1 584 203	-2 738 000	-1 259 000
Forsikringer		-268 517	-122 111	-300 000	-336 000
Kommunale avgifter	8	-983 180	-779 540	-1 180 000	-994 000
Ladekostnader EL-bil		0	-41 512	0	0
Energi/fyring	9	-578 557	-722 867	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-437 459	-505 437	-512 000	-527 000
Andre driftskostnader	10	-703 091	-477 102	-563 000	-526 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 096 602**	**-4 571 961**	**-6 418 000**	**-4 601 000**
DRIFTSRESULTAT		**-352 609**	**1 086 159**	**-435 000**	**1 380 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 055	17 018	12 000	12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**26 055**	**17 018**	**12 000**	**12 000**
ÅRSRESULTAT		**-326 554**	**1 103 177**	**-423 000**	**1 392 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	1 103 177
Fra opptjent egenkapital:	-326 554	0

SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK
ORG.NR. 918061428, KLIENTNR. 4170

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 775	40 832
Forskuddsbetalte kostnader		290 614	267 381
Andre kortsiktige fordringer		0	241 965
Driftskonto OBOS-banken		732 294	478 200
Sparekonto OBOS-banken		442 721	819 982
Feilkonto		0	5 740
SUM OMLØPSMIDLER		**1 476 404**	**1 854 100**
SUM EIENDELER		**1 476 404**	**1 854 100**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 340 389	1 666 943
SUM EGENKAPITAL		**1 340 389**	**1 666 943**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 941	27 526
Leverandørgjeld		120 074	147 112
Annen kortsiktig gjeld		0	12 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		**136 015**	**187 158**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 476 404**	**1 854 100**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.2.2026
Styret i Sameiet Åsebråten Park

Tore Bekkevold /s/ Hilde Tangen Jordheim /s/ Tore Mollestad /s/

Marianne Irene Maurseth Scholze /s/ Merete Lindahl /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Driftskostnader	163 760
Felleskostnader	3 903 445
Garasje	18 354
Kom ang.	1 150 575
TV/bredbånd	497 421
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 733 555**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vedlikehold (skadedyr/fellesareal)	10 438
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 438**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 317
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 317**

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 2024/2025	-137 000
SUM STYREHONORAR	**-137 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 899

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-10 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 125**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Hovedentreprenør- Prosjekt Håndverk AS	-2 008 738
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 008 738**
Drift/vedlikehold bygninger	-75 598
Drift/vedlikehold VVS	-139 596
Drift/vedlikehold elektro	-141 277
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-112 459
Drift/vedlikehold heisanlegg	-147 583
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-59 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 746
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 869
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 138
Kostnader dugnader	-645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 782 684**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-20 870
Kommunale avgifter	-962 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-983 180**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-578 557
SUM ENERGI / FYRING	**-578 557**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 631
Vaktmestertjenester	-321 199
Renhold ved firmaer	-270 806
Andre driftskostnader	-73 851
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 899
Andre kontorkostnader	-1 083
Porto	-30
Bank- og kortgebyr	-3 836
Øreavrunding	27
Velferdskostnader	-1 813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-703 091**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 739
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	267
SUM FINANSINNTEKTER	**26 055**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.03.26 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 4170 **Selskapsnavn:** SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Tore Mollestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjennelse av møteinnkallelsen

Møteinnkallelsen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 144.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hilde Tangen Jordheim

☐ Tore Mollestad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kari Agerup Skailand

Sak 7 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

☐ John Kristoffer Olsen

☐ John Rune Lunder

☐ Royner Oddvar Kvernmoen

**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 2026 for SAMEIET ÅSEBRÅTEN PARK

Organisasjonsnummer: 918061428
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Mollestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025

b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 144.000 for perioden 2025 / 2026..

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 144.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

På valg: Hilde Tangen Jordheim og Tore Mollestad. I tillegg skal et varamedlem velges

Innstilling
Valgkomitéens innstilling fremgår under.

Valgkomitéen 2025/2026 har bestått av Arild Klemsdal, John Kristoffer Olsen og Bjørn Harald Borg.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Tangen Jordheim (51 stemmer)
Tore Mollestad (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hilde Tangen Jordheim
Tore Mollestad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kari Agerup Skailand (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Agerup Skailand

7. Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år bestående av tre medlemmer.

Innstilling
Valgkomitéens innstilling til ny valgkomité for perioden 2026/2027 fremgår under.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Royner Oddvar Kjernmoen (50 stemmer)
John Rune Lunder (52 stemmer)
John Kristoffer Olsen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Royner Oddvar Kjernmoen
John Rune Lunder
John Kristoffer Olsen

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-201/5/0/39

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	07.10.2016	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LISE HENRIETTE WILHELMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
STIG OWE SELVIG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300477349	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300477349: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.11.2014	29.12.2014
IG - Igangsettingstillatelse	29.10.2015	23.11.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	09.03.2017	10.03.2017
EB - Endre bygningsdata	04.02.2022	04.02.2022
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023
FA - Ferdigattest	12.07.2024	16.07.2024
EB - Endre bygningsdata	18.07.2024	18.07.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0403	103.4	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Åsebråttunet	3		1605 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

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

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

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

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1015/24

Ferdigattest

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

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

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Tor Midtvåge
overingeniør

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

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

ERKLÆRING

TEKN. ETAT 21/2-91
J.nr. 409 ark nr. Åsebråtvn. 25

REGISTRERT
12 SEPT. 1991 Y.H.
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 8095

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

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

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

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

Fredrikstad, 19.12.91
dato

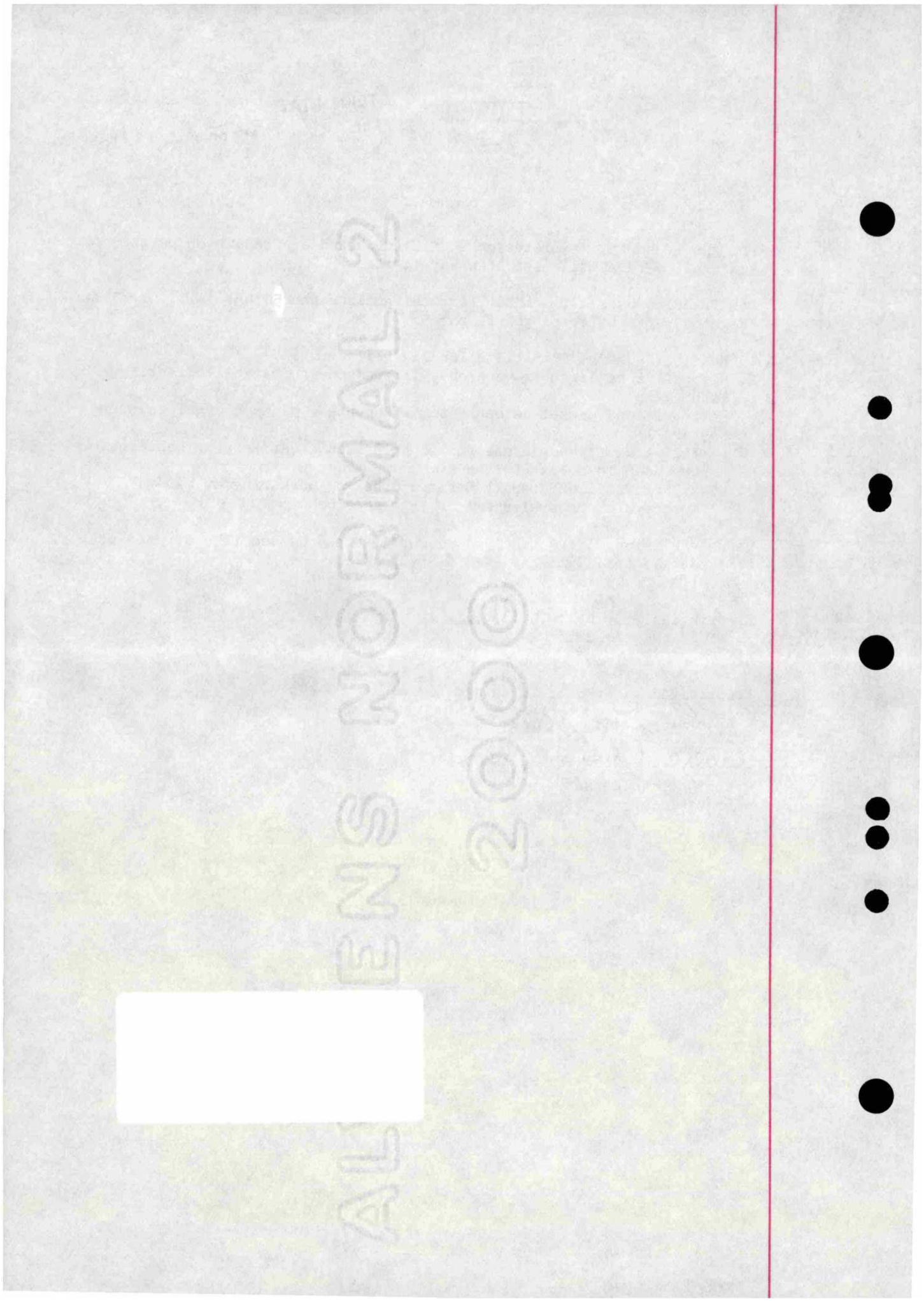
Fredrikstad Tuberkuloseforening

Grete Christophersen

Grete Christophersen
styrets leder

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

Vedtekter i hj. dok.


ENS NORMAL 2000
ALT

Returneres til:
Adv Jon A. Larsen
Postboks 349
1601 FREDRIKSTAD

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

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

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

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

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 81900

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

kr 81900

4. Overdras fra

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

Doknr: 482544 Tinglyst: 22.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

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

Rett kopi
Advokat
Jon A. Larsen
Tlf. 69 26 69 40
Arne Stangebyesgt. 11
1607 Fredrikstad

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

...../ Ole Bernt Kvisgaard / June Haugen

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

Dato	Utstederens underskrift
03.03.2011	+ Terje Evensen TERJE EVENSEN + Grete Christophersen GRETE CHRISTOPHERSEN

SignForm 09/2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Innfrielse av festet tomt.
Kjøperne eier bebyggelsen fra tidligere

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs 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 ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
03.03.2011	Fredrikstad

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Terje Evensen Grete Christophersen	For: Fredrikstad Tuberkuloseforenings stiftelse TERJE EVENSEN GRETE CHRISTOPHERSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Jon August Larsen Adv.	Advokat Jon A. Larsen Tlf. 69 36 69 40 Arne Stangebyesgt. 11 1607 Fredrikstad
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
03.03.201	Terje Evensen Grete Christophersen

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

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

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

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

Noter:

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

Dato	Utstederens underskrift
03.03.2011	

Side 1 av 40

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602061696
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	201	5

Nye seksjoner

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

Dokn: 918899 Tinglyst: 07.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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

Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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

Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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 tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

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

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: | = nevner: | /

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
20.09.2016	Nedra O. Hansen

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 8.092 = nevner: 8.092

Dato	Utsteders underskrift
20.09.2016	Rudolf D. Hansen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

Dato	Stempel og underskrift
5/10 - 2016	A Stein

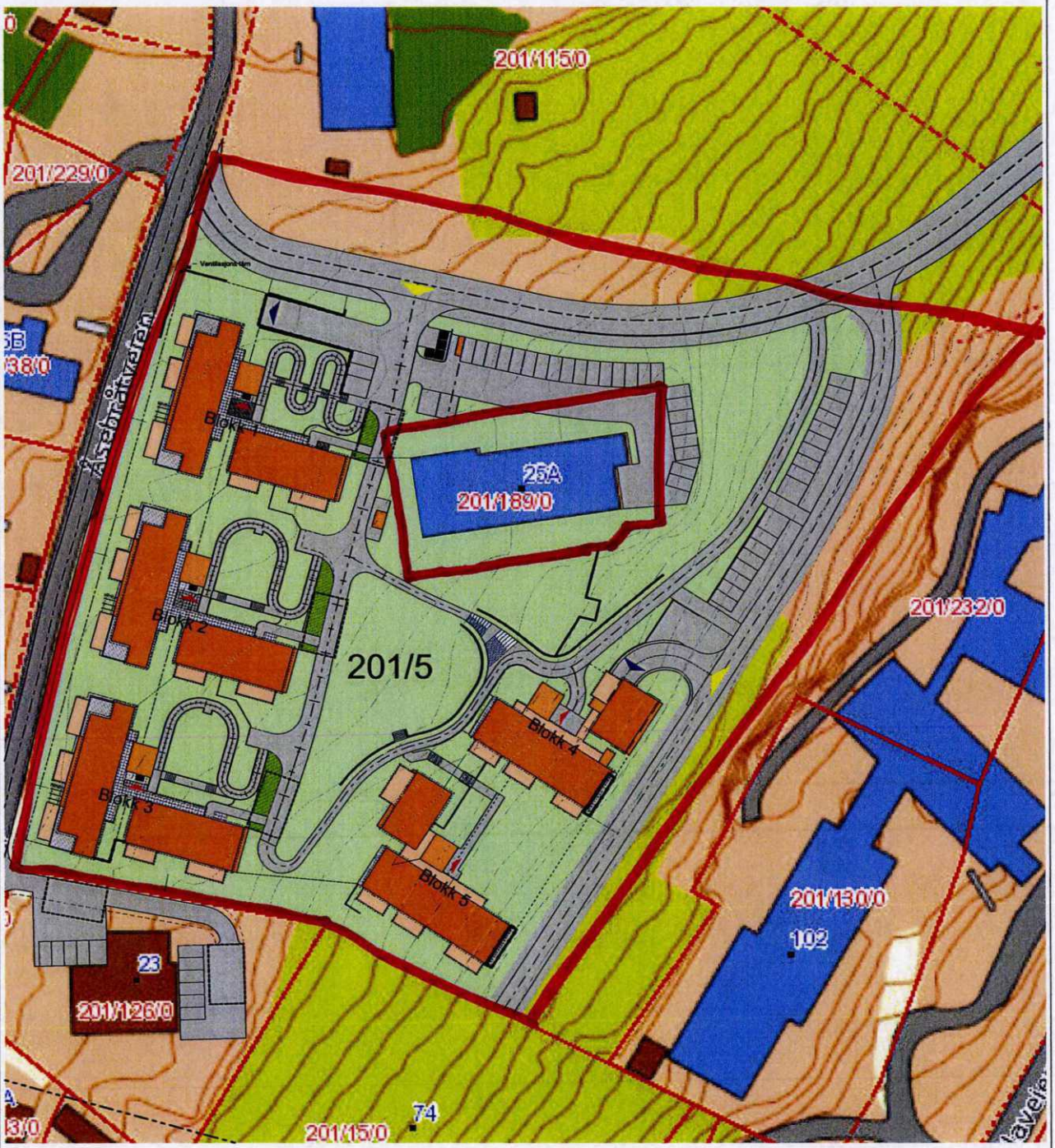
Noter:

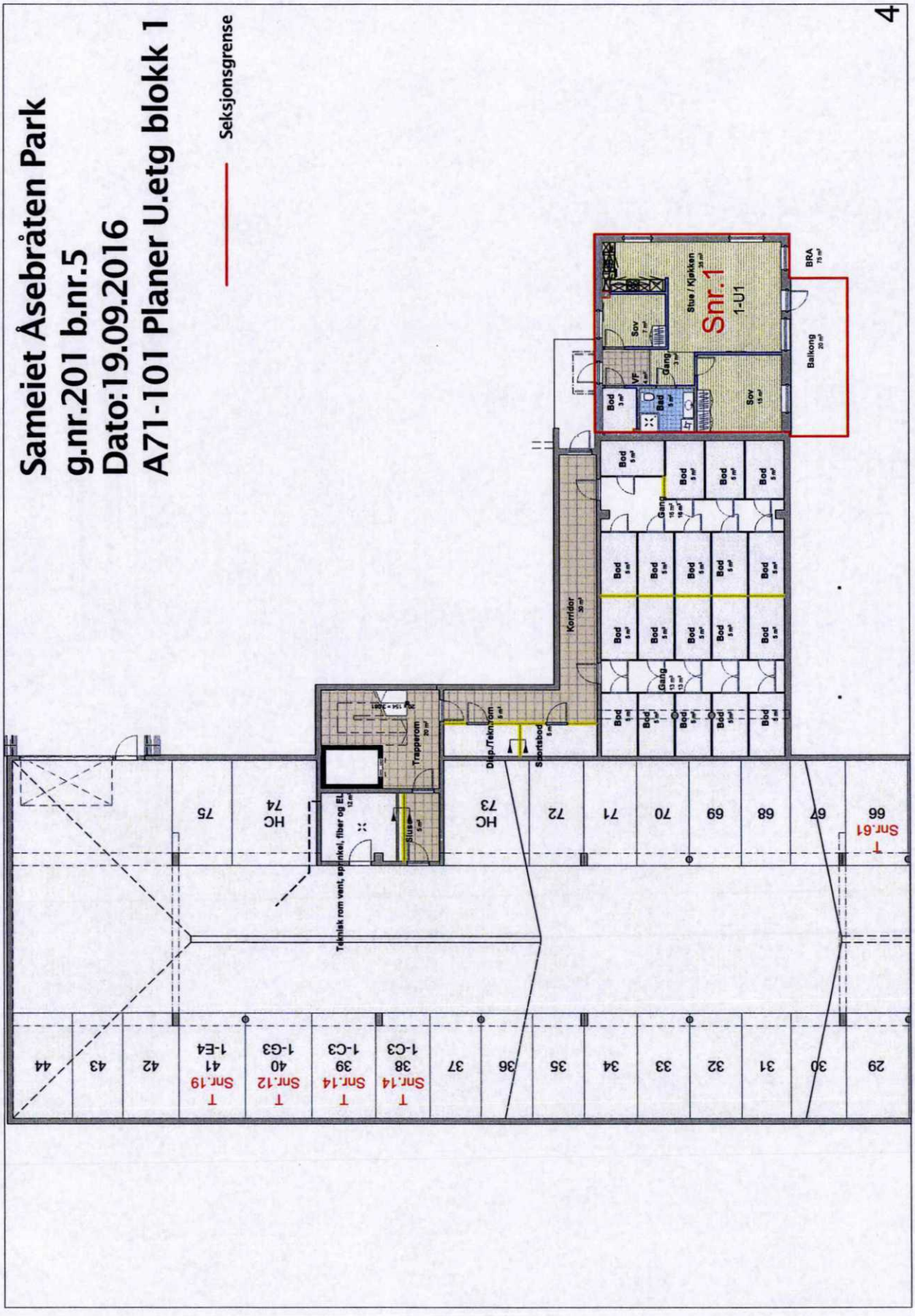
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

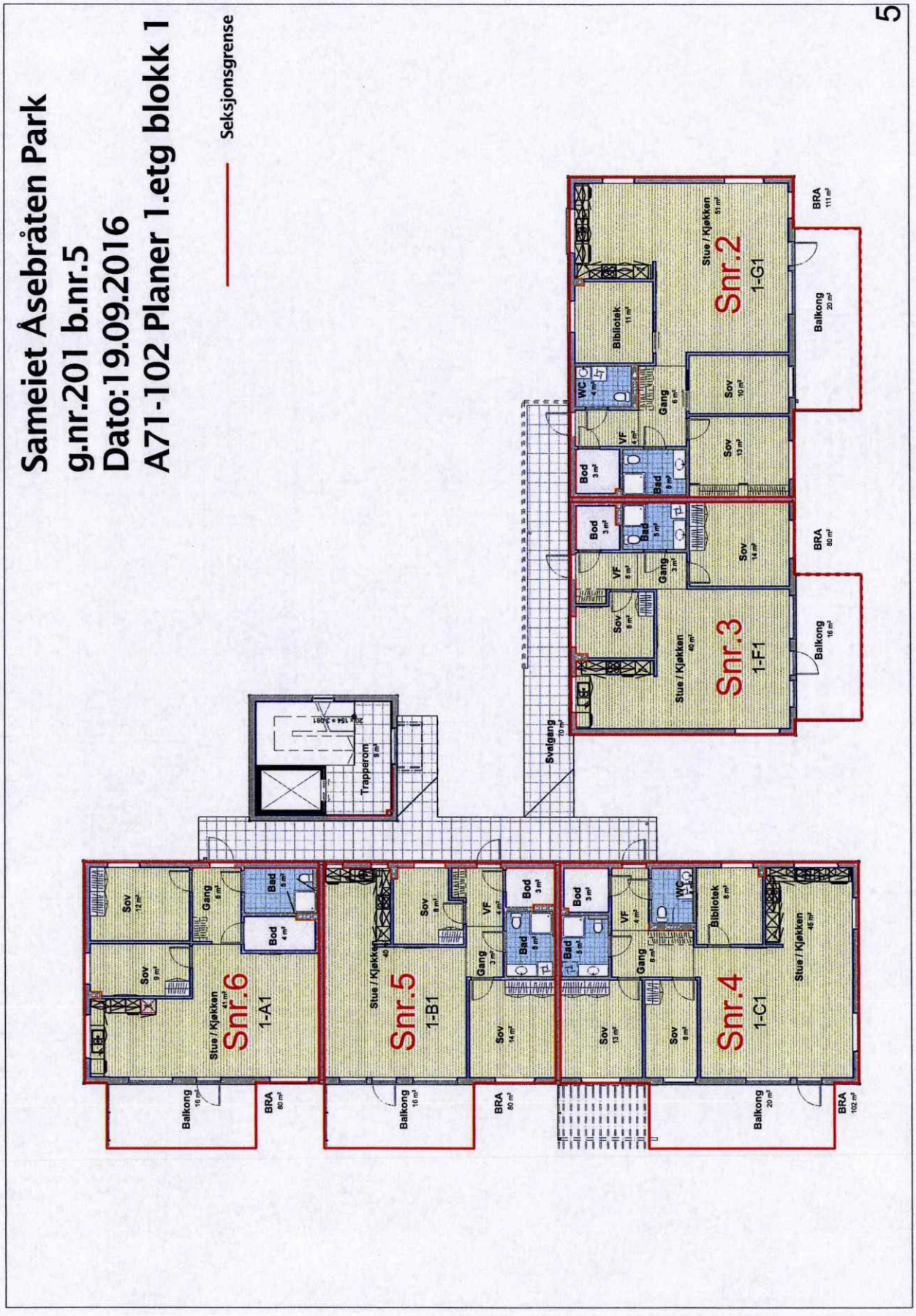
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

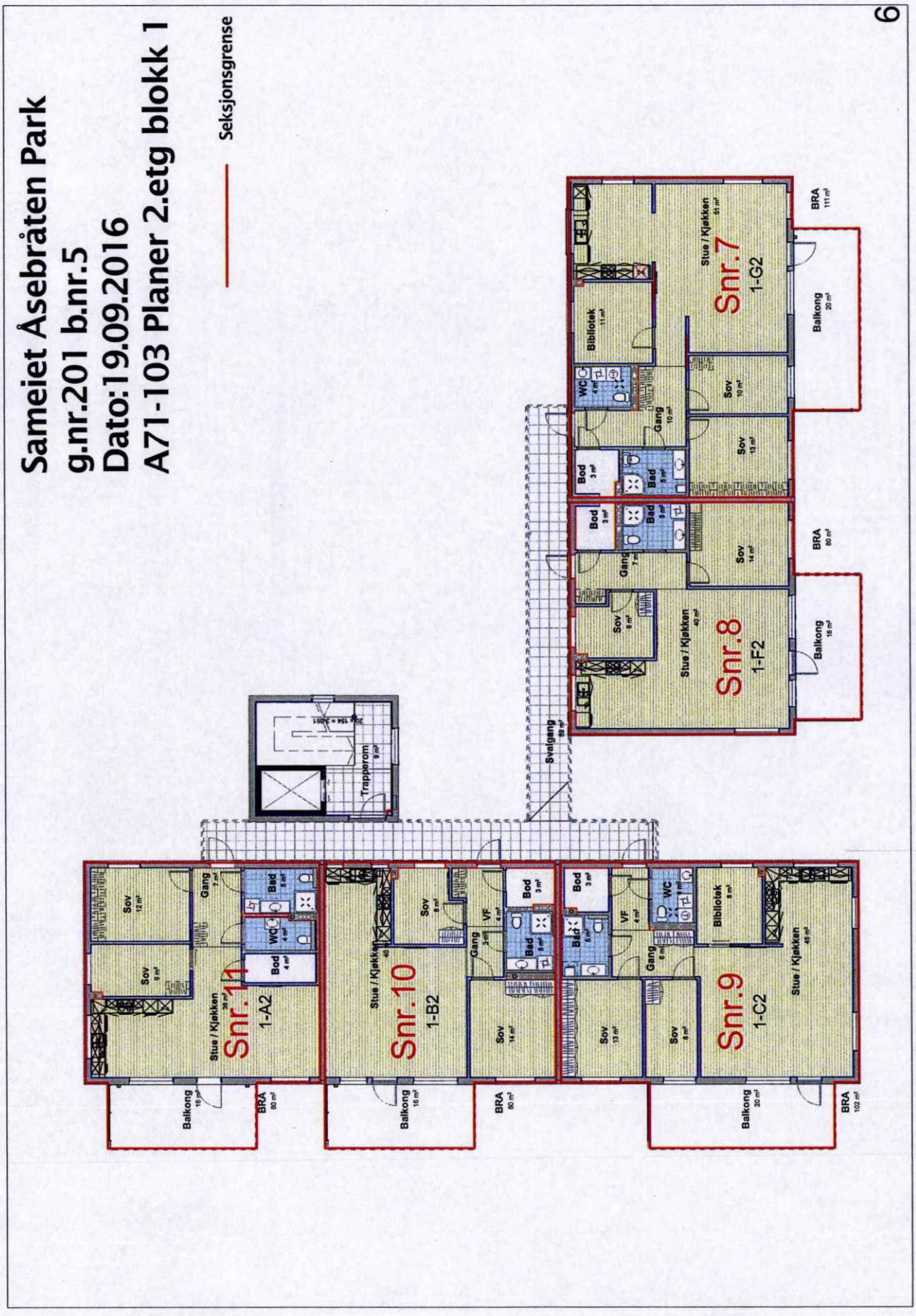
Dato	Utstederens underskrift
20.09.2016	Robert D. Hansen

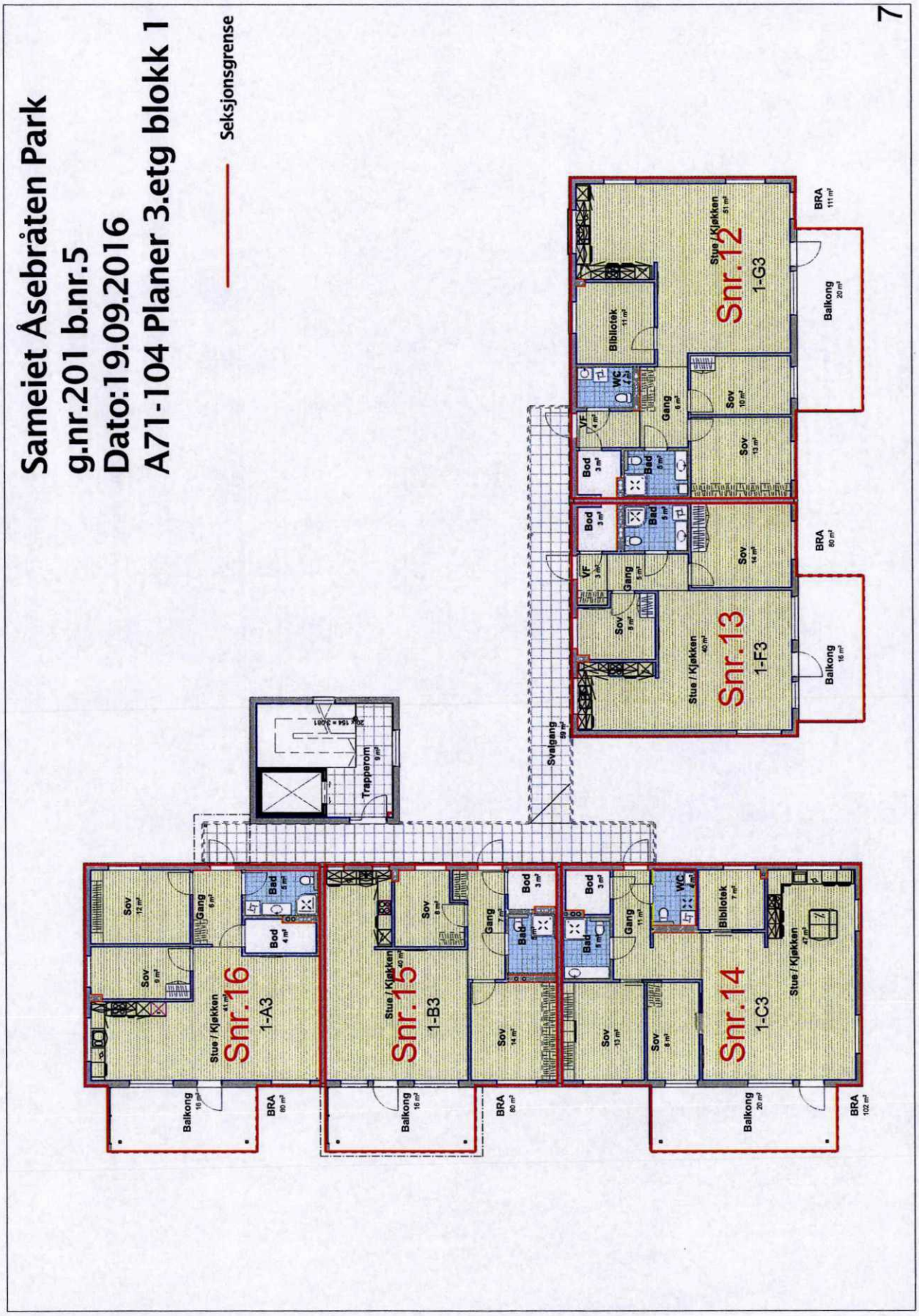
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
OP6016 Situasjonsplan seksjonering

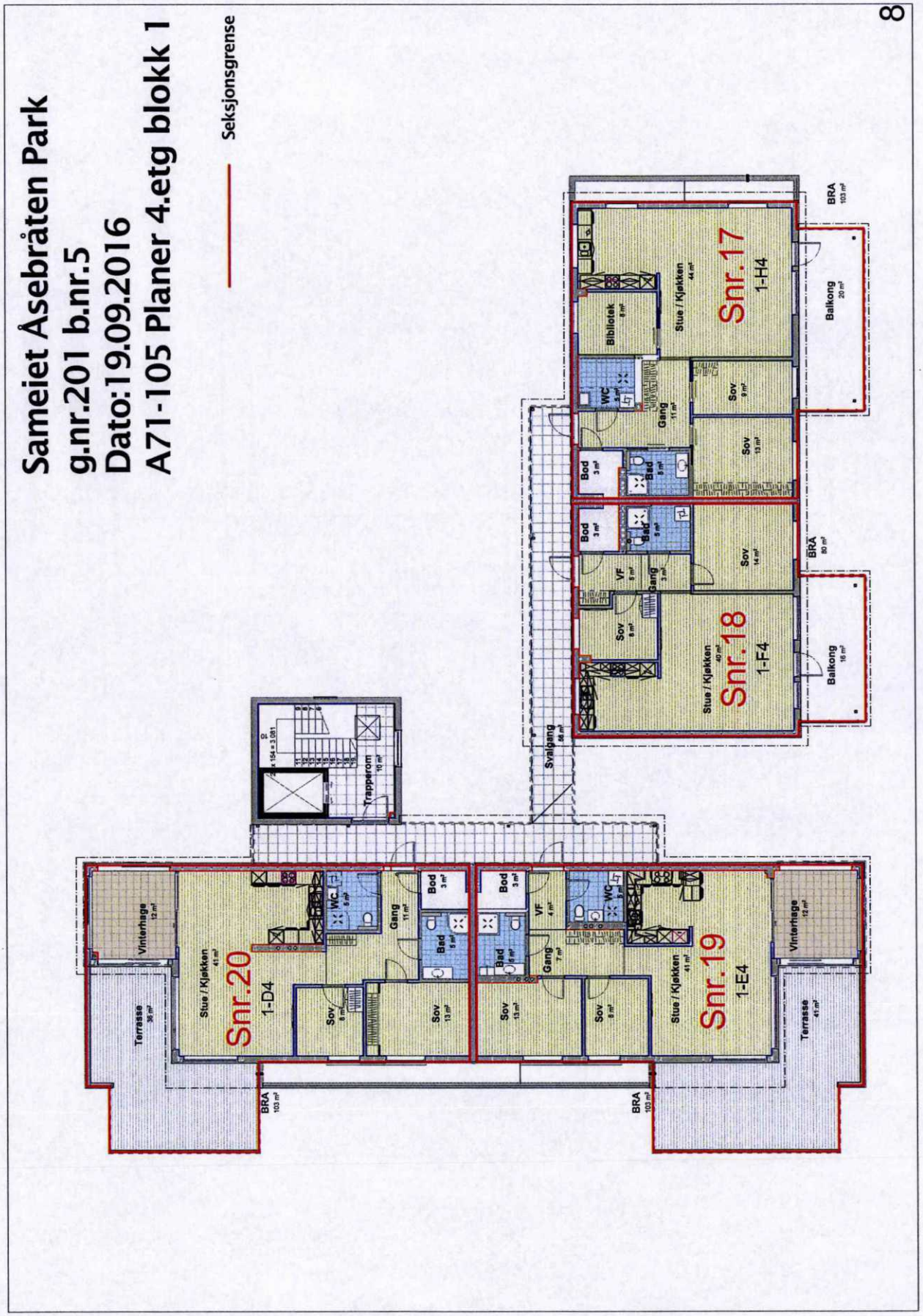


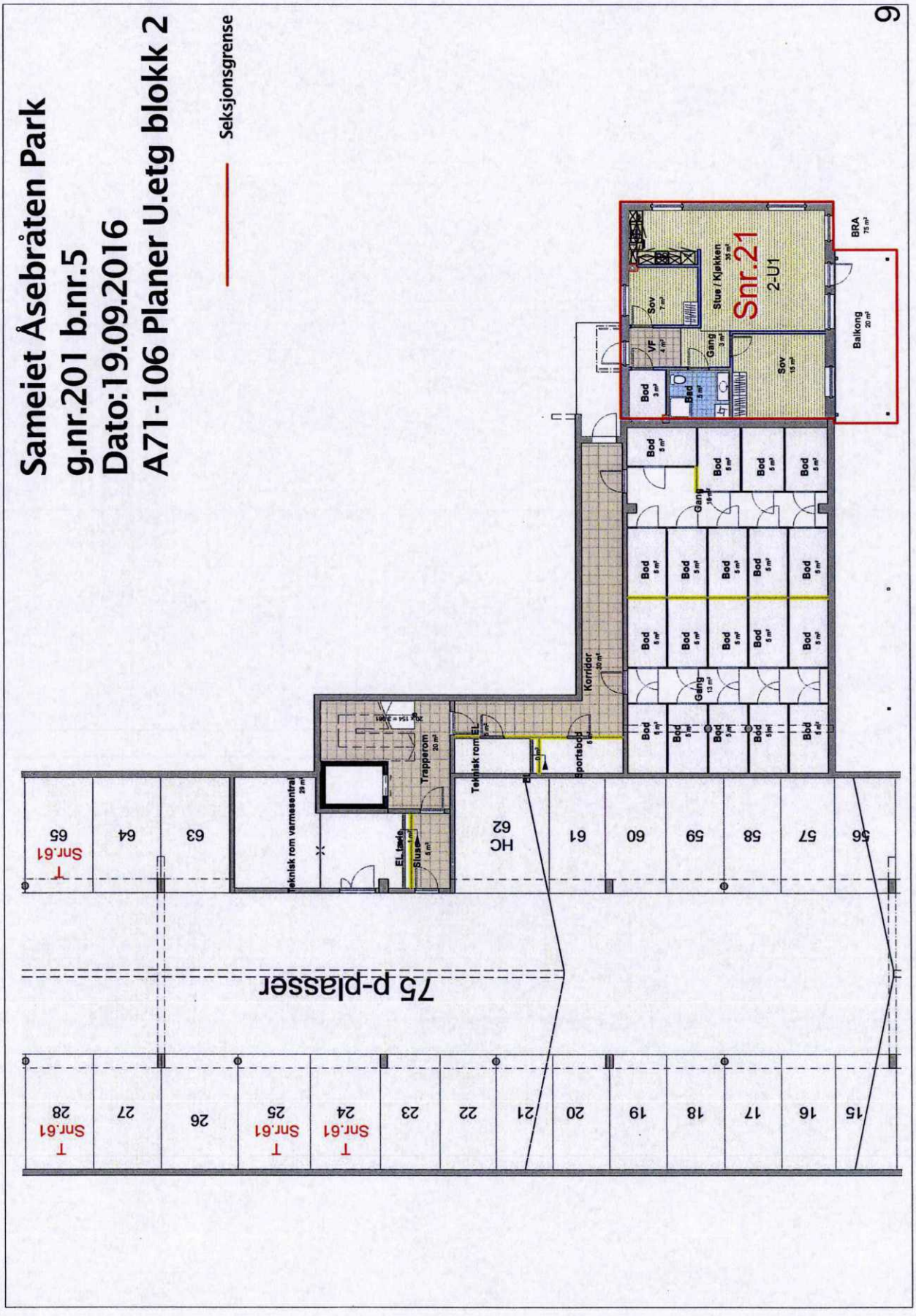

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-101 Planer U.etg blokk 1
Seksjonsgrense
4
Snr.1
1-U1
Stue / Kjøkken
Sov
Gang
VF
Bad
Bod
Balkong
BRA
Korridor
Trapperom
Disp./Teknisk
Sportsbod
Sluse
Teknisk rom vent, sprinkel, fiber og EL
HC 73
HC 74
75
72
71
70
69
68
67
Snr.61
T
44
43
42
Snr.19
41
1-E4
Snr.12
40
1-G3
Snr.14
39
1-C3
Snr.14
38
1-C3
37
36
35
34
33
32
31
30
29

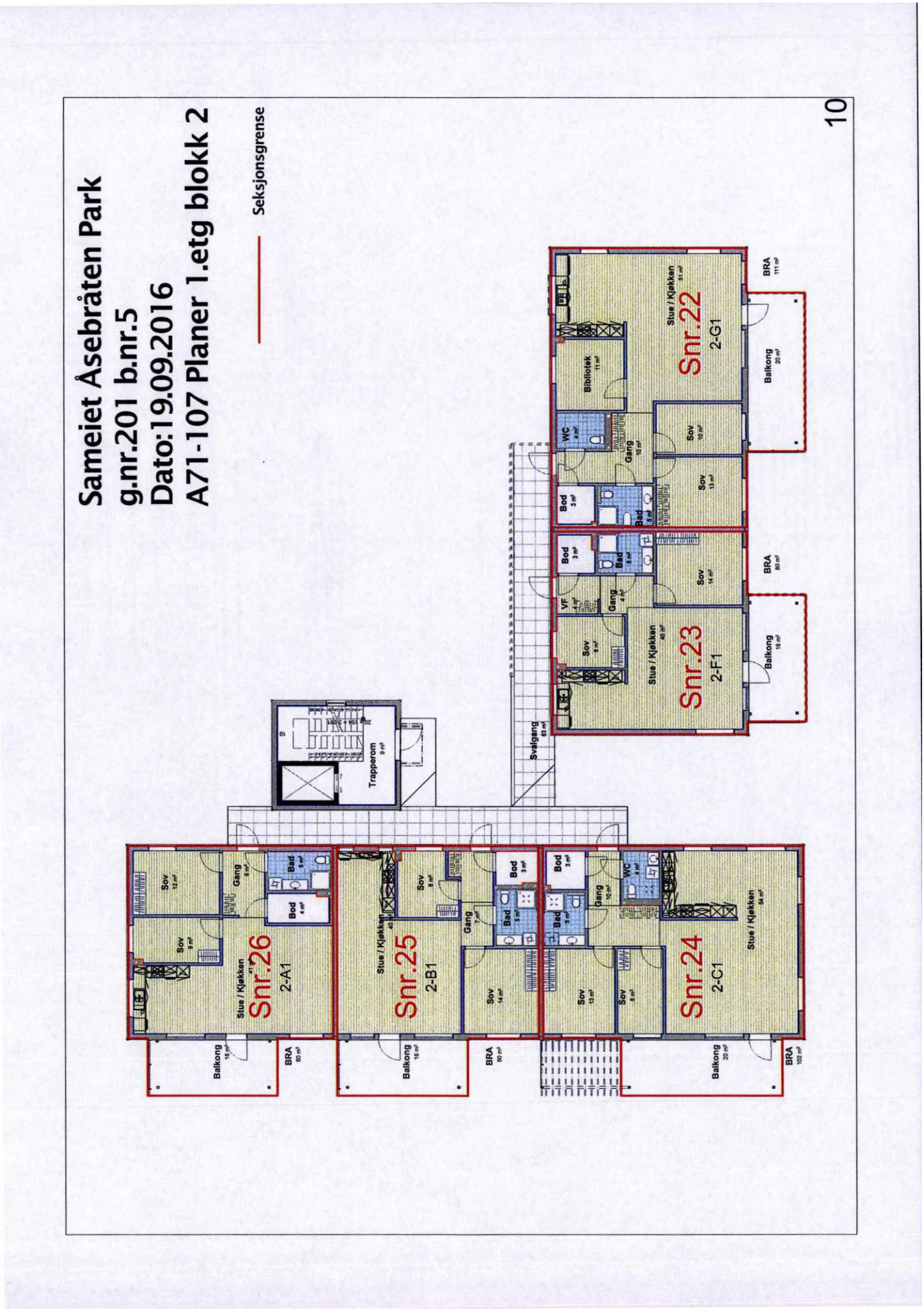

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-102 Planer 1.etg blokk 1
Seksjonsgrense
5
Snr.2
1-G1
Snr.3
1-F1
Snr.4
1-C1
Snr.5
1-B1
Snr.6
1-A1
Trapperom
Svalgang
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
VF
WC
Bibliotek
Balkong
BRA

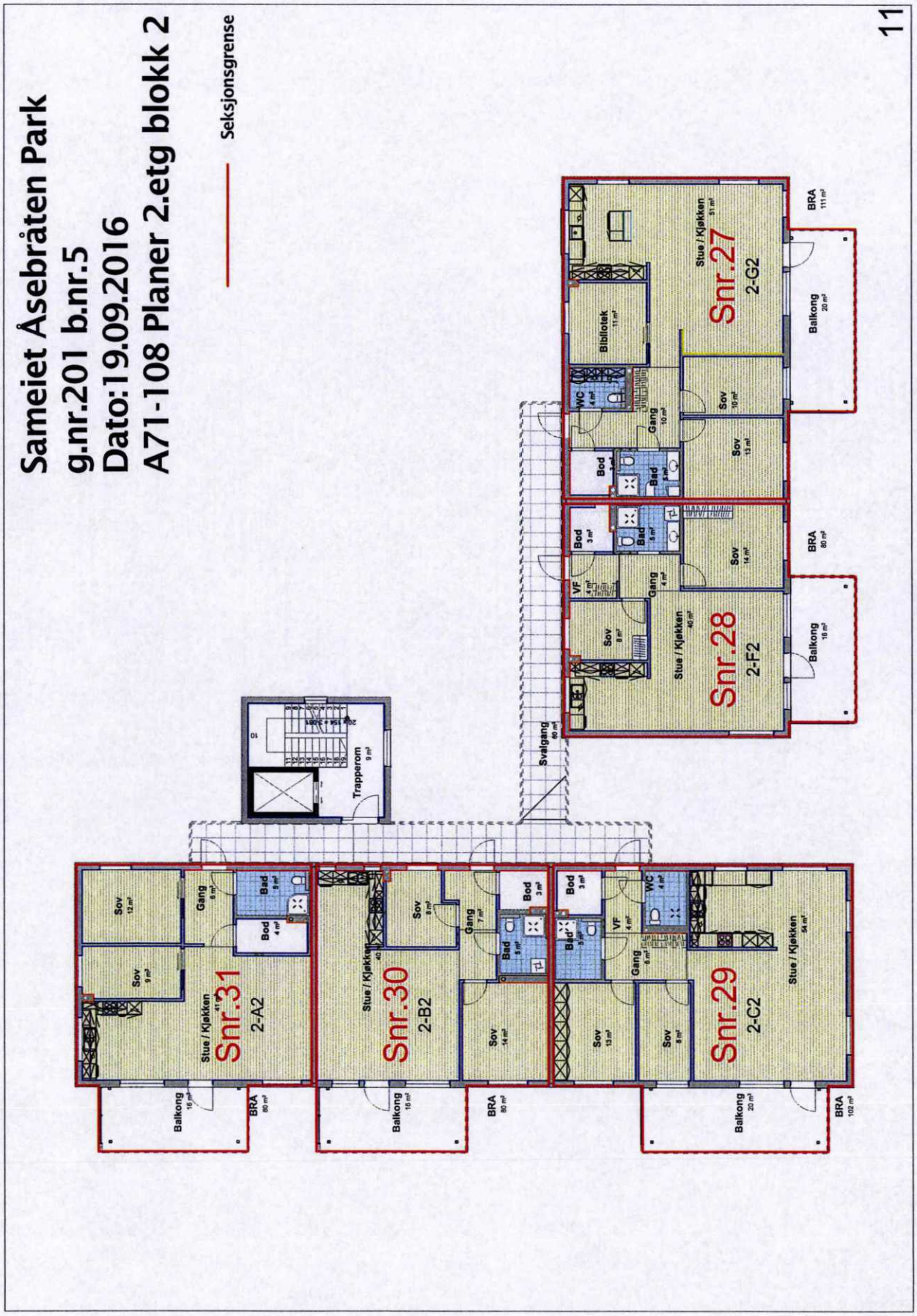

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-103 Planer 2.etg blokk 1
Seksjonsgrense
6
Snr.11
1-A2
Snr.10
1-B2
Snr.9
1-C2
Snr.8
1-F2
Snr.7
1-G2
Trapperom
Svalgang
Balkong
BRA

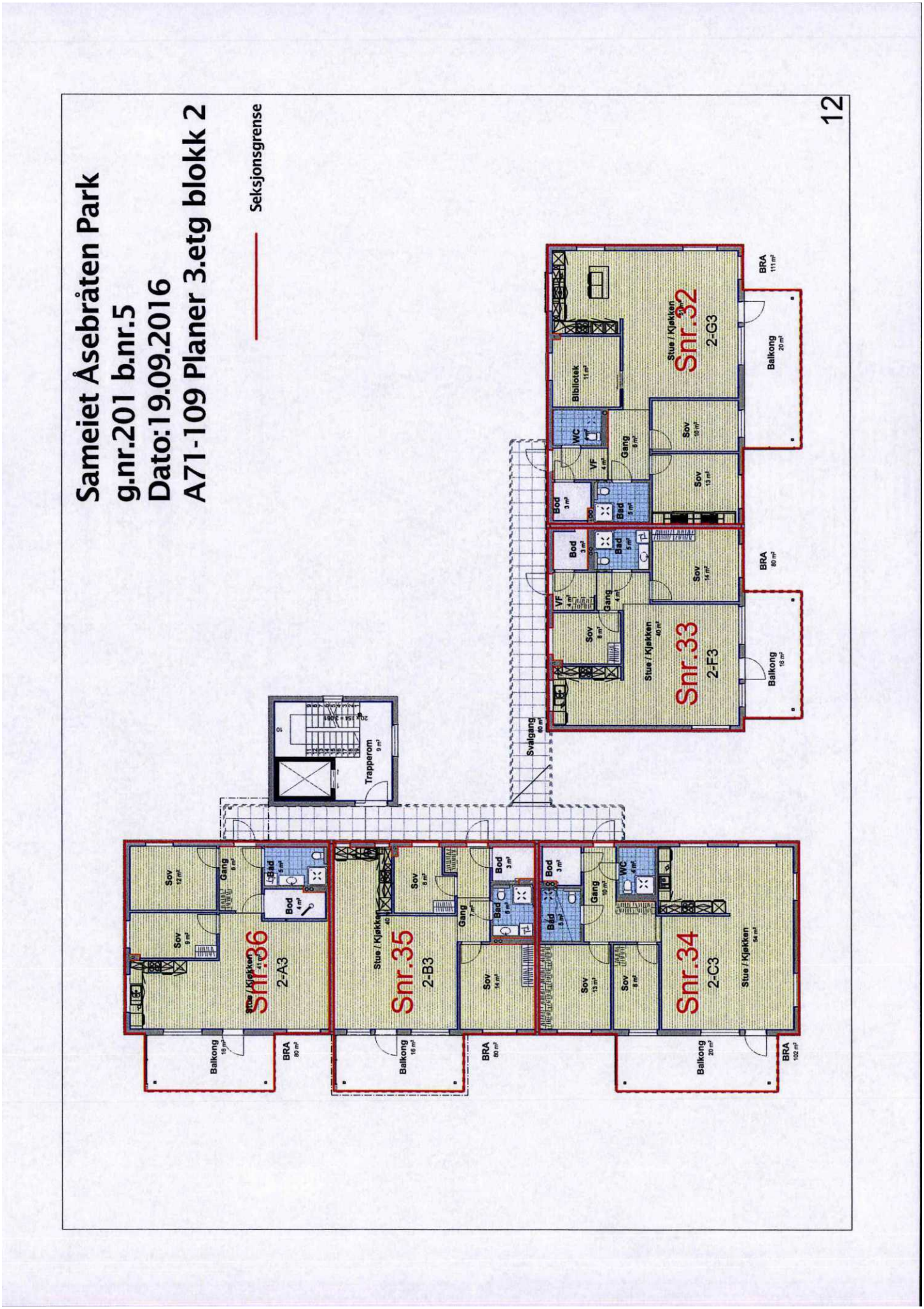

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-104 Planer 3.etg blokk 1
Seksjonsgrense
7
Snr.16
1-A3
Snr.15
1-B3
Snr.14
1-C3
Snr.13
1-F3
Snr.12
1-G3
Trapperom
Svalgang
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
Balkong
BRA
Bibliotek
WC
VF

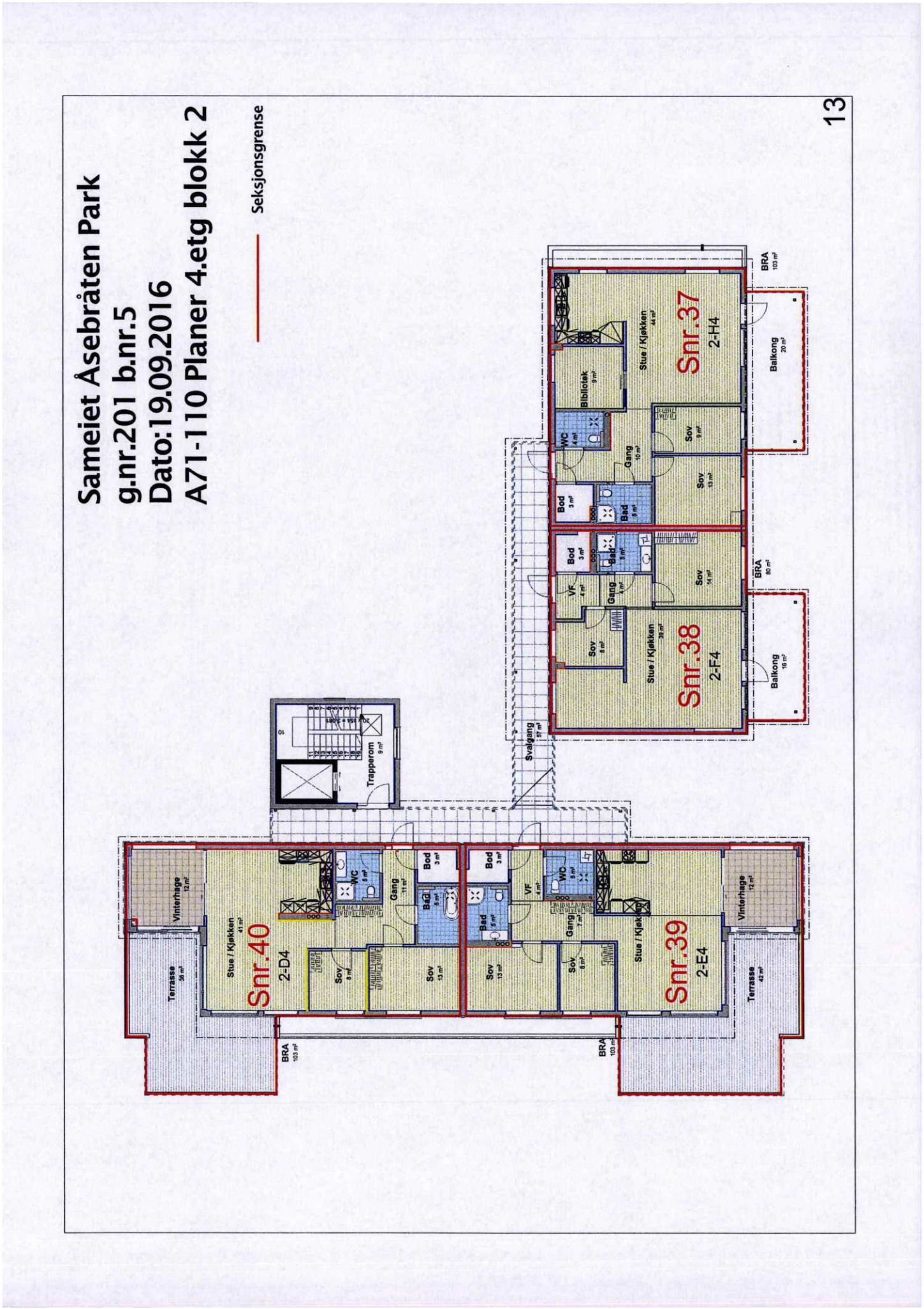

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-105 Planer 4.etg blokk 1
Seksjonsgrense
8
Snr.17
1-H4
Snr.18
1-F4
Snr.19
1-E4
Snr.20
1-D4
Trapperom
Svalgang
Balkong
Terrasse
Vinterhage
BRA

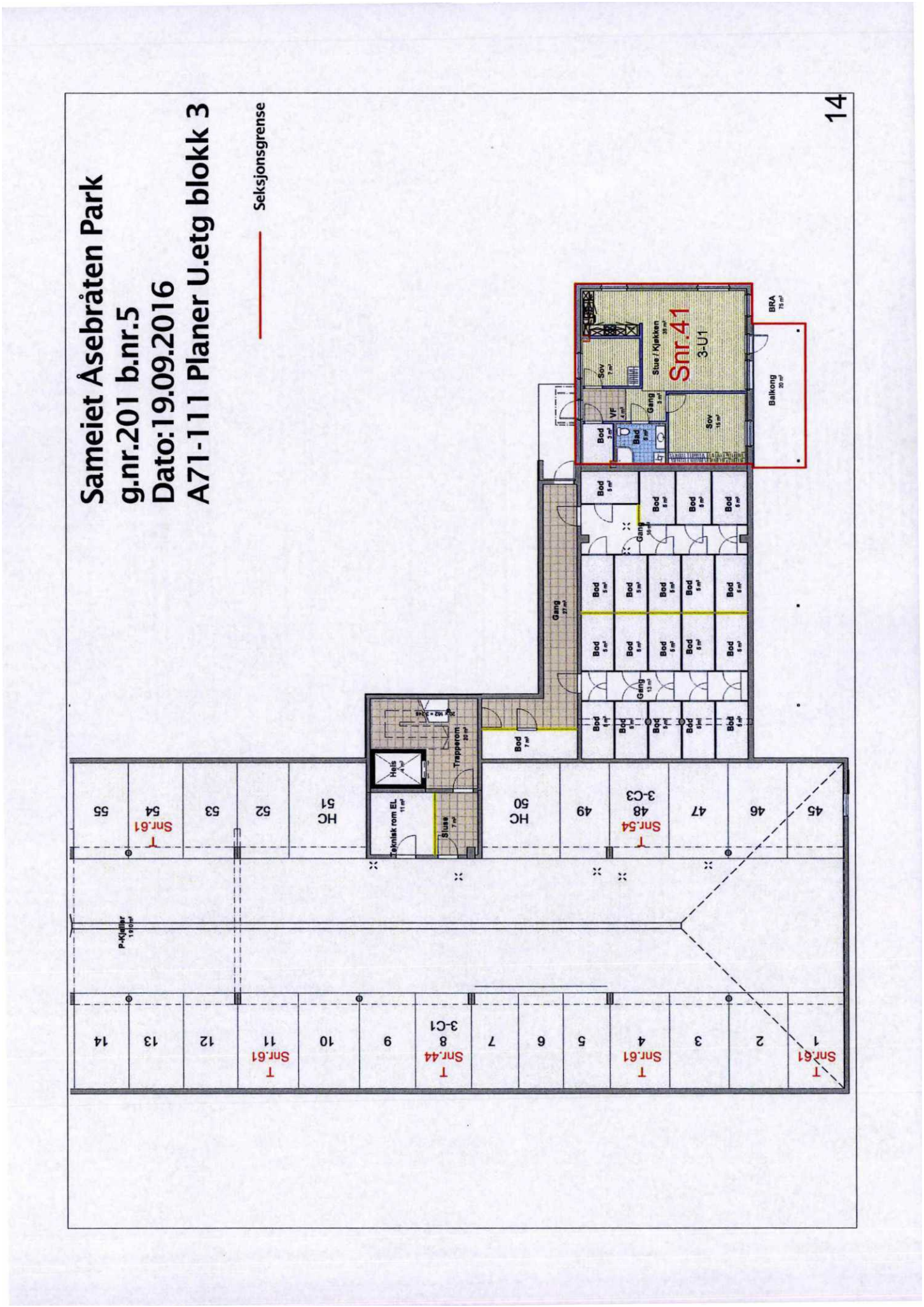

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-106 Planer U.etg blokk 2
Seksjonsgrense
Snr.21
2-U1
BRA
Balkong
Sov
Stue / Kjøkken
Gang
VF
Bad
Bod
Korridor
Sportsbod
Teknisk rom EL
Trapperom
Teknisk rom varmesentral
EL tavle
Sluse
HC
75 p-plasser

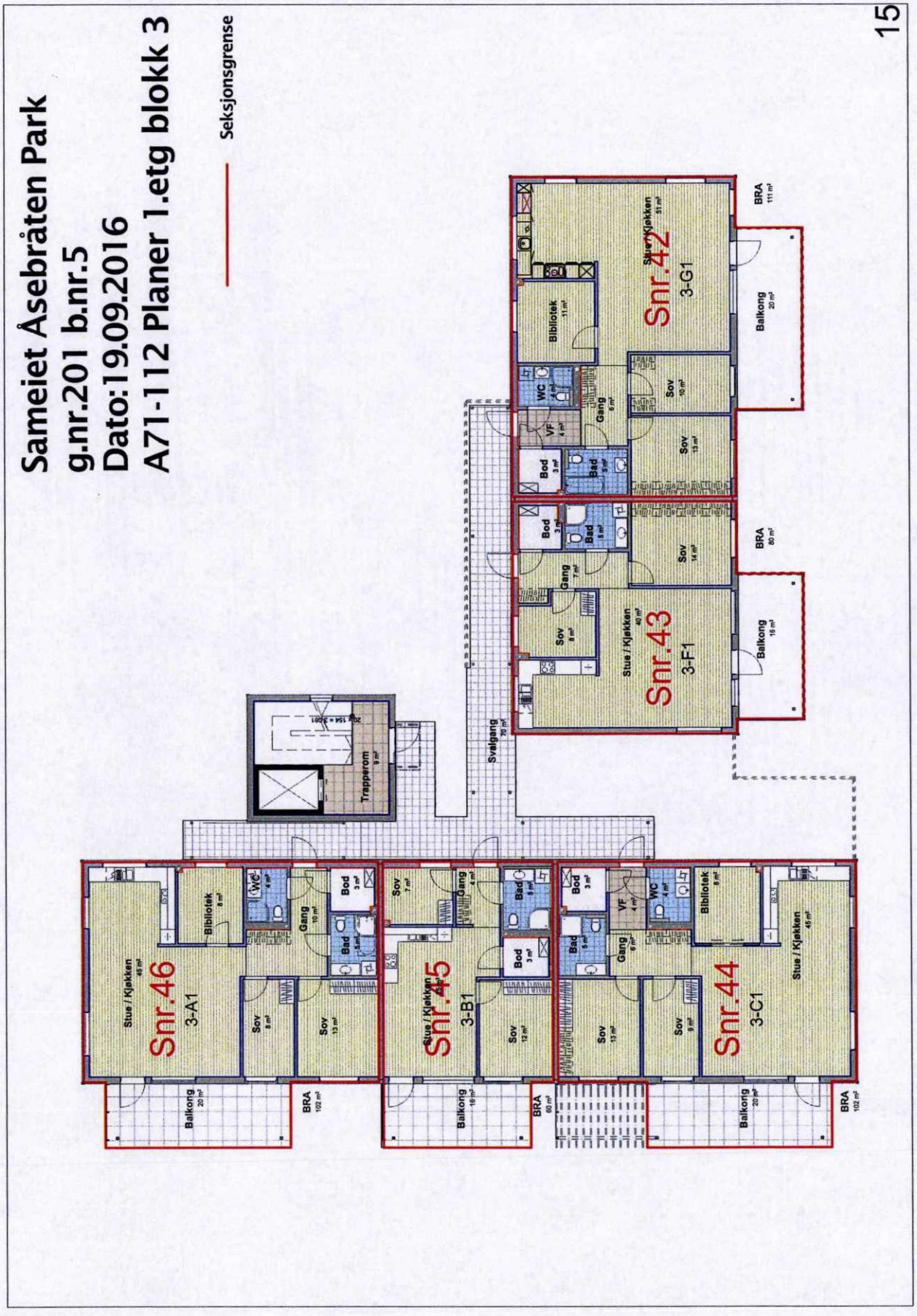

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-107 Planer 1.etg blokk 2
Seksjonsgrense
10
Snr.22
2-G1
Snr.23
2-F1
Snr.24
2-C1
Snr.25
2-B1
Snr.26
2-A1
Svalgang
Trapperom
Balkong
BRA

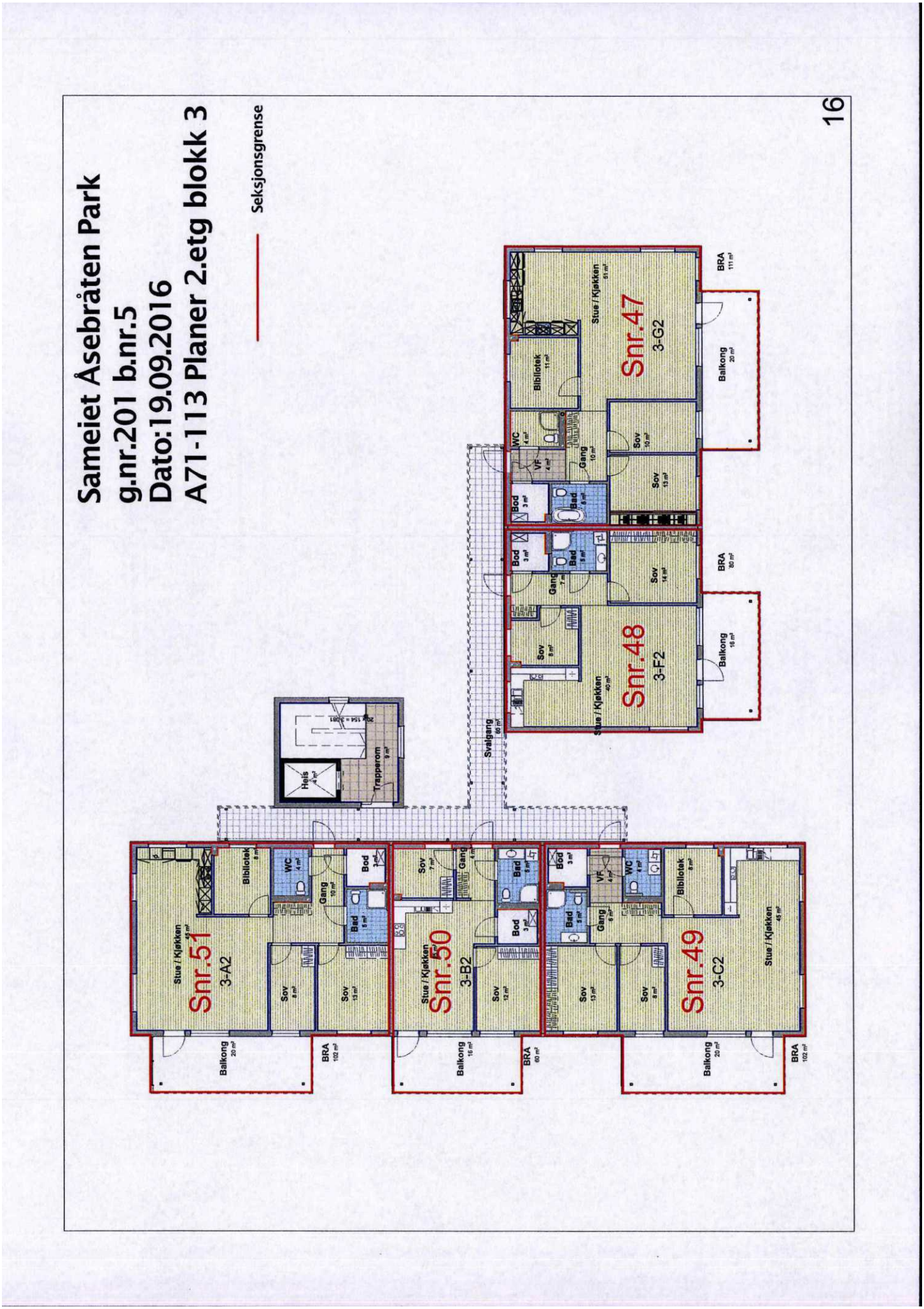

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-108 Planer 2.etg blokk 2
Seksjonsgrense
11
Snr.31
2-A2
Snr.30
2-B2
Snr.29
2-C2
Snr.28
2-F2
Snr.27
2-G2
Trapperom
Svalgang
Balkong
BRA

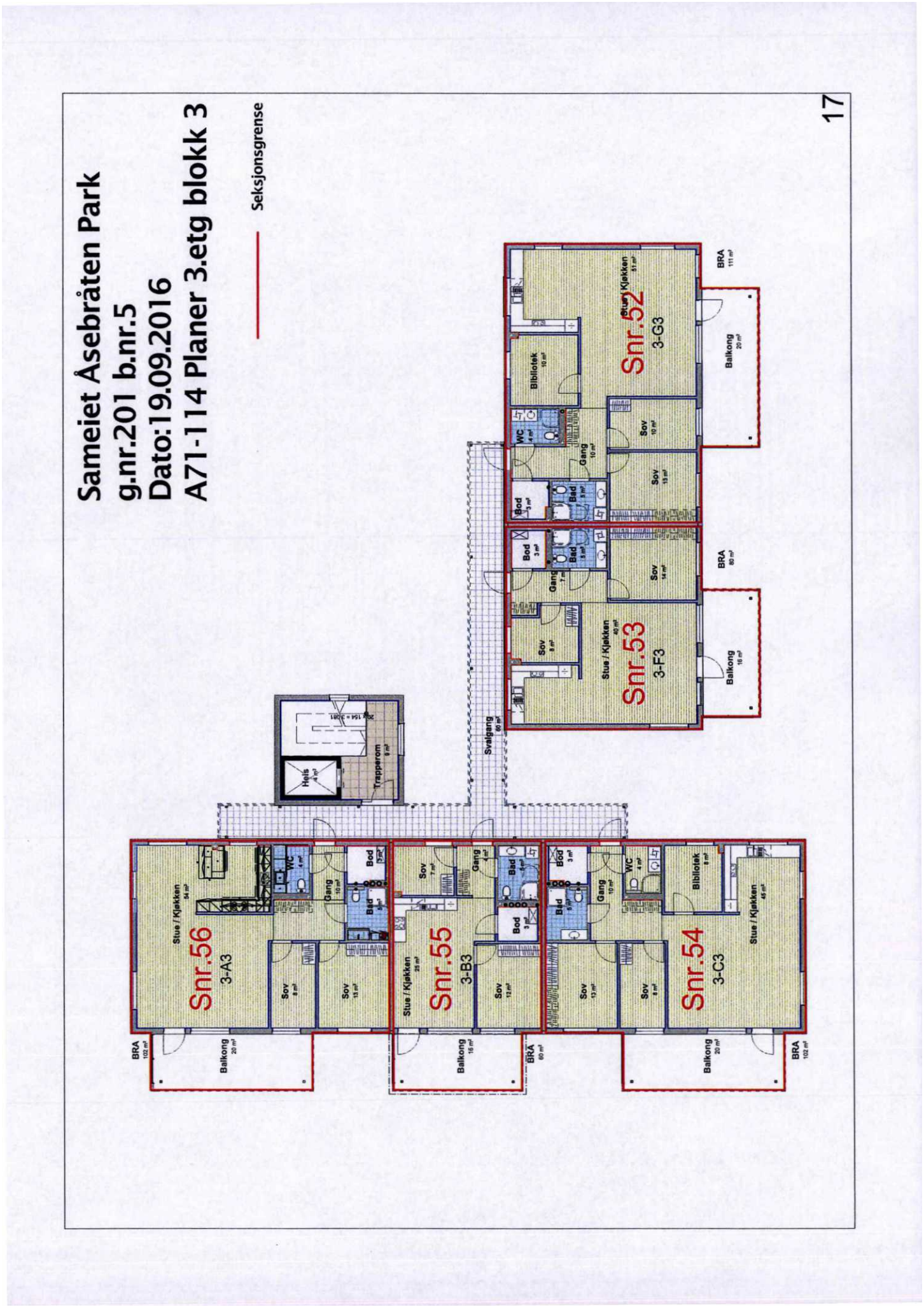

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-109 Planer 3.etg blokk 2
Seksjonsgrense
12
Snr.32
2-G3
Snr.33
2-F3
Snr.34
2-C3
Snr.35
2-B3
Snr.36
2-A3
Trapperom
Svalgang
Balkong
BRA

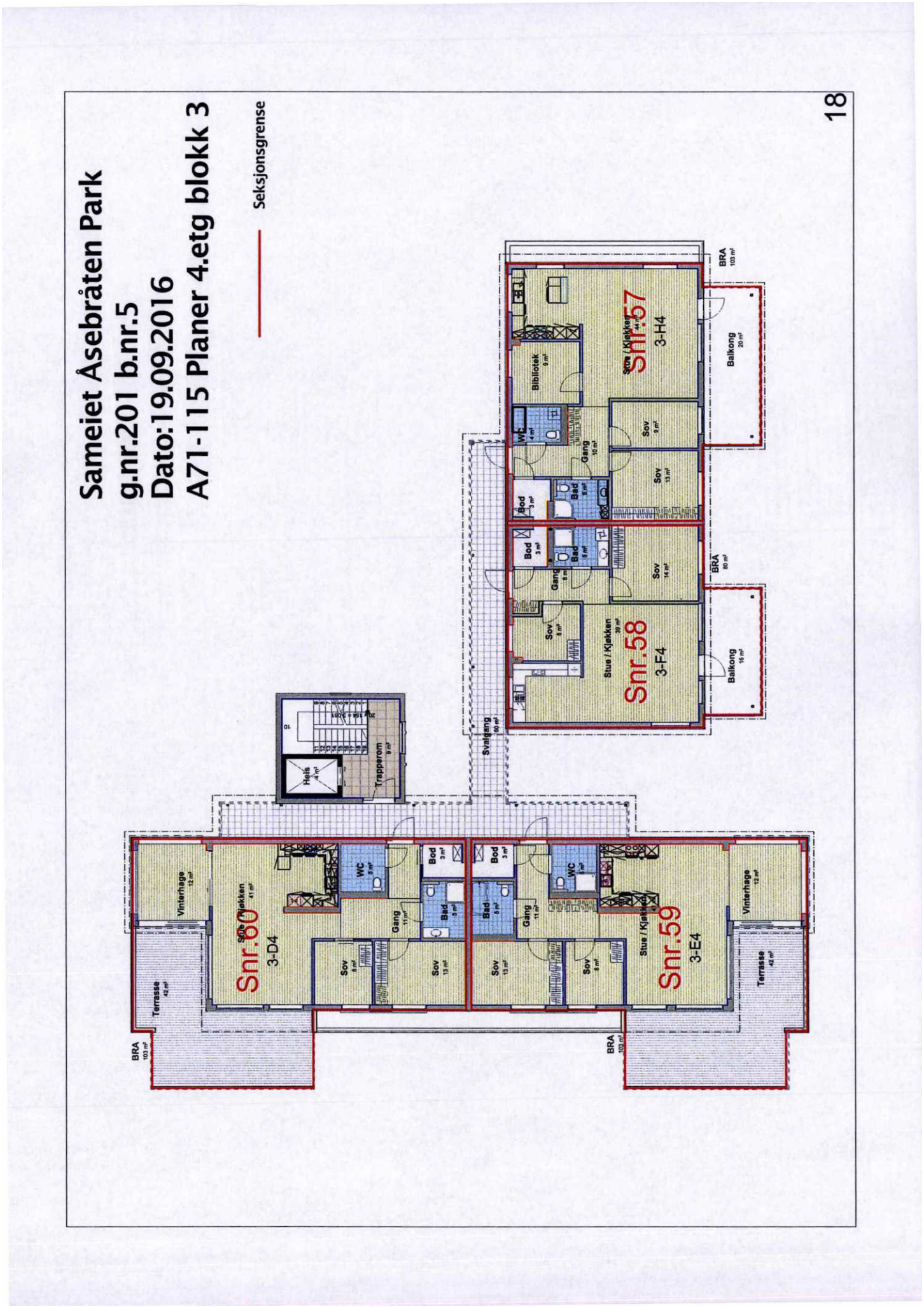

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-110 Planer 4.etg blokk 2
Seksjonsgrense
13
Snr.37
2-H4
Snr.38
2-F4
Snr.39
2-E4
Snr.40
2-D4
Trapperom
Svalgang
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
WC
VF
Bibliotek
Balkong
Terrasse
Vinterhage
BRA

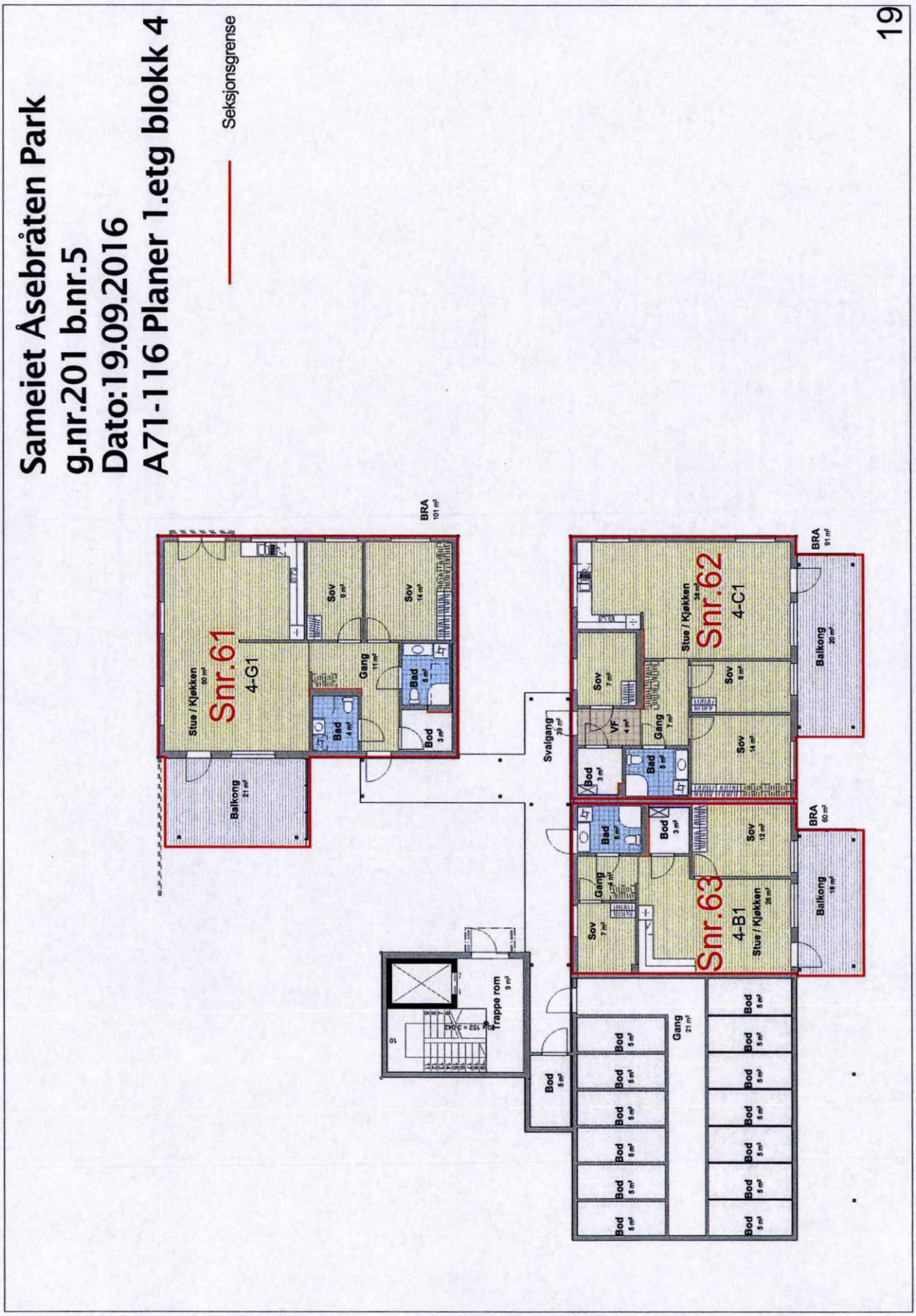

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-111 Planer U.etg blokk 3
Seksjonsgrense
14
Snr.41
3-U1
BRA
Balkong
Stue / Kjøkken
Sov
Gang
VF
Bad
Bod
Trapperom
Heis
Teknisk rom EL
Sluse
HC
P-Kjeller
Snr.61
Snr.54
Snr.44
3-C1
3-C3


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-112 Planer 1.etg blokk 3
Seksjonsgrense
15
Snr.46
3-A1
Snr.45
3-B1
Snr.44
3-C1
Snr.43
3-F1
Snr.42
3-G1
Svalgang
Trapperom
Stue / Kjøkken
Bibliotek
Sov
Bad
Bod
Gang
WC
VF
Balkong
BRA

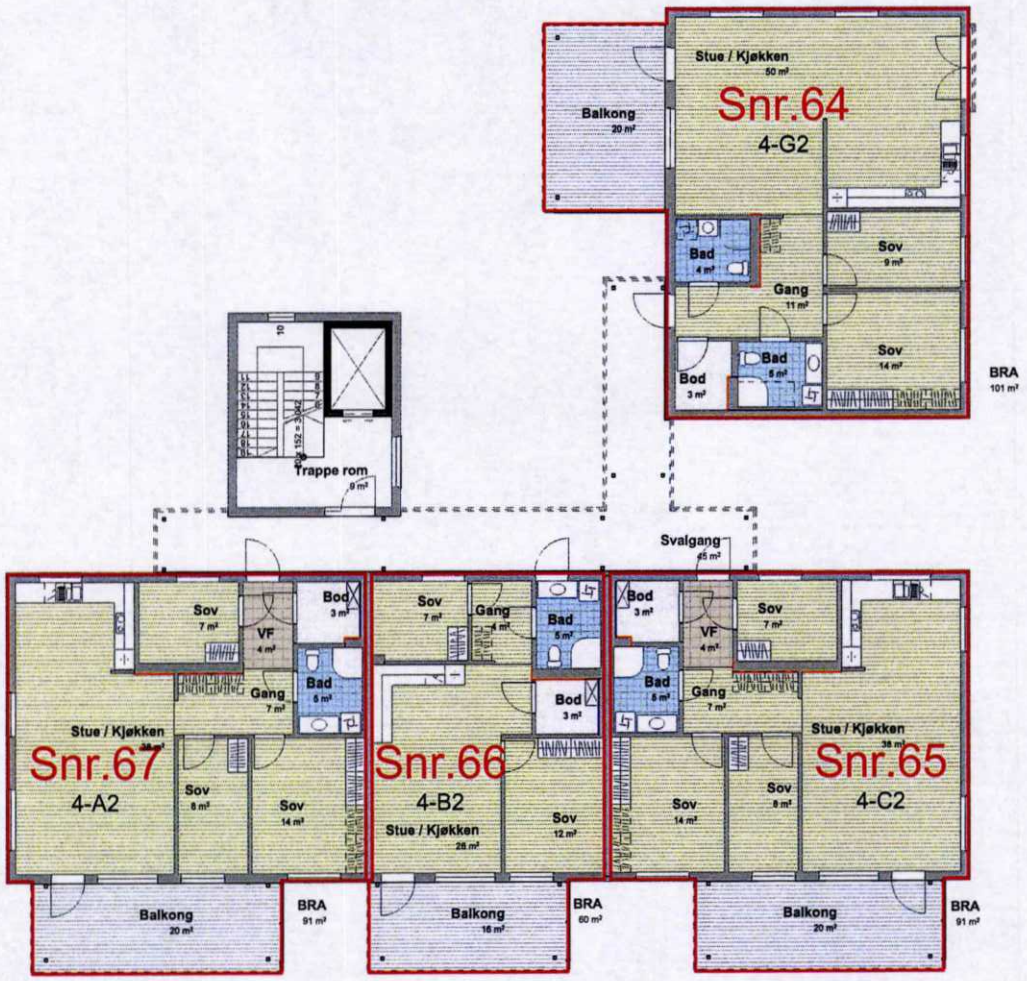

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-113 Planer 2.etg blokk 3
Seksjonsgrense
16
Snr.47
3-G2
Snr.48
3-F2
Snr.49
3-C2
Snr.50
3-B2
Snr.51
3-A2
Svalgang
Heis
Trapperom
Stue / Kjøkken
Bibliotek
Sov
Bad
Bod
WC
VF
Gang
Balkong
BRA


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-114 Planer 3.etg blokk 3
Seksjonsgrense
17
Snr.56
3-A3
Snr.55
3-B3
Snr.54
3-C3
Snr.53
3-F3
Snr.52
3-G3
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
WC
Gang
Bibliotek
Balkong
BRA
Svalgang
Trapperom
Heis


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-115 Planer 4.etg blokk 3
Seksjonsgrense
18
Snr.57
3-H4
Snr.58
3-F4
Snr.59
3-E4
Snr.60
3-D4
Trapperom
Heis
Svalgang
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
WC
Gang
Bibliotek
Balkong
Vinterhage
Terrasse
BRA

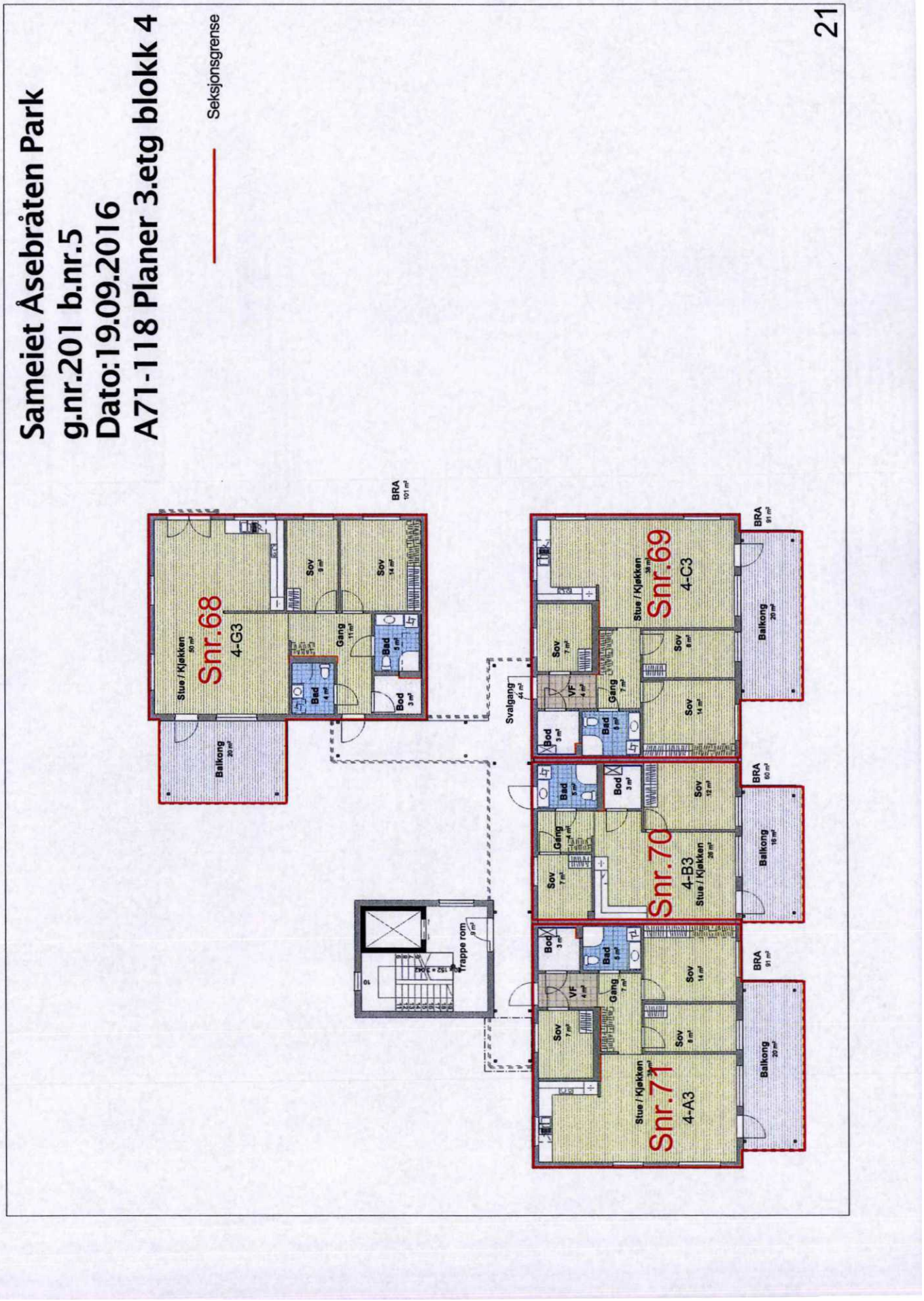

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-116 Planer 1.etg blokk 4
Seksjonsgrense
19
Snr.61
4-G1
Stue / Kjøkken
Sov
Sov
Gang
Bad
Bad
Bod
Balkong
BRA
Svalgang
Snr.62
4-C1
Stue / Kjøkken
Sov
Sov
Sov
VF
Gang
Bod
Bad
Balkong
BRA
Snr.63
4-B1
Stue / Kjøkken
Sov
Sov
Gang
Bad
Bod
Balkong
BRA
Trappe rom
Gang
Bod

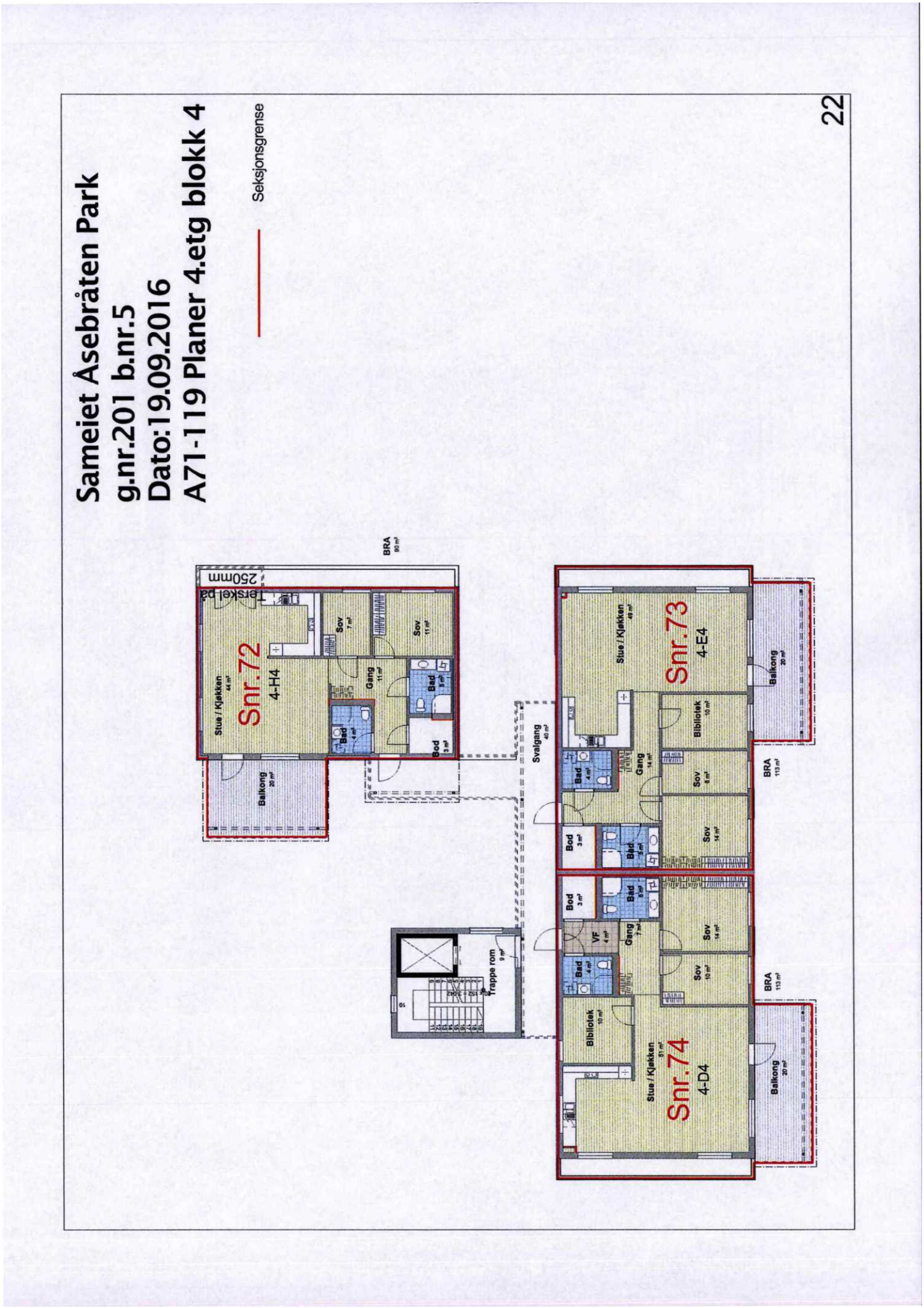
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-117 Planer 2.etg blokk 4

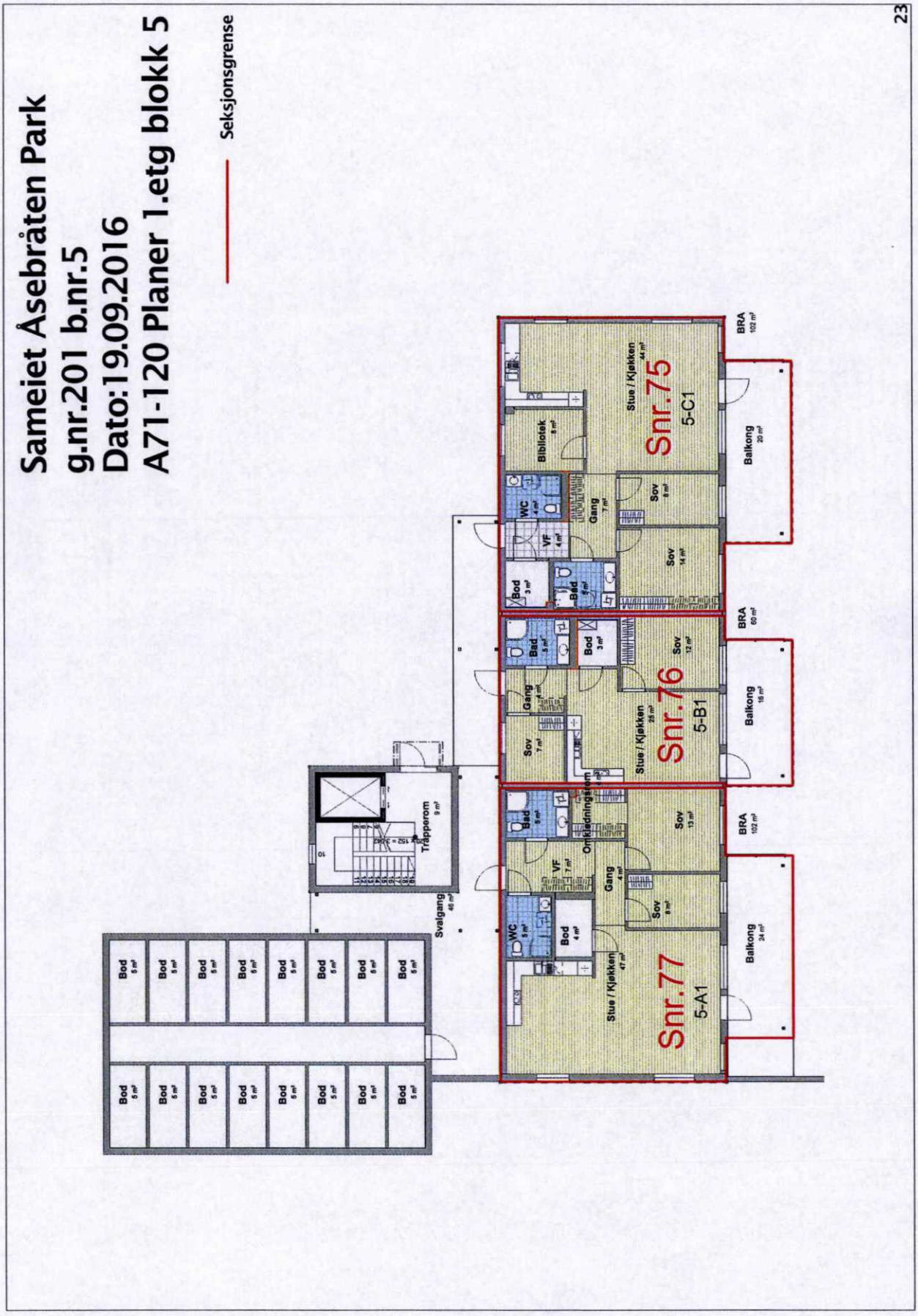


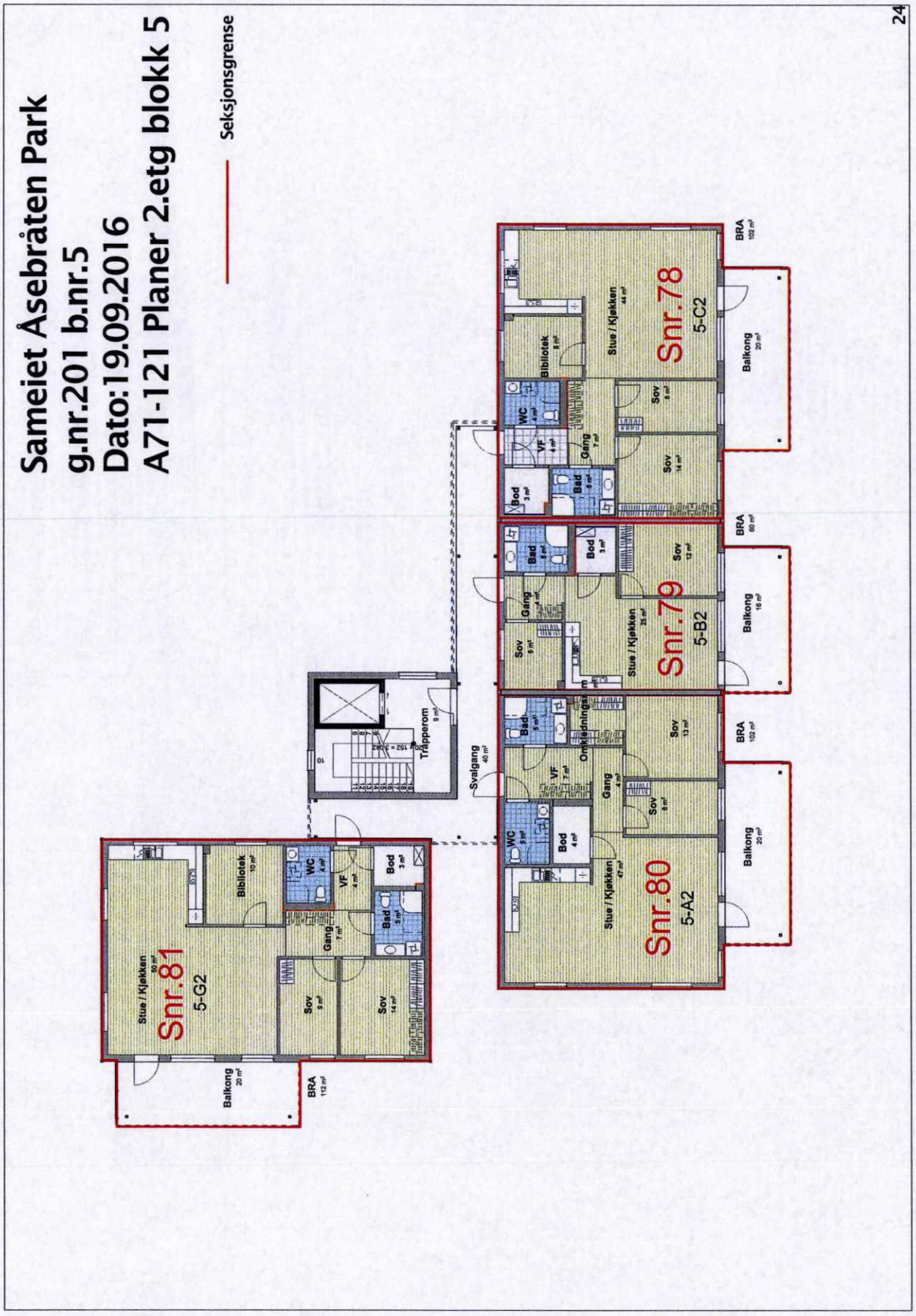
20

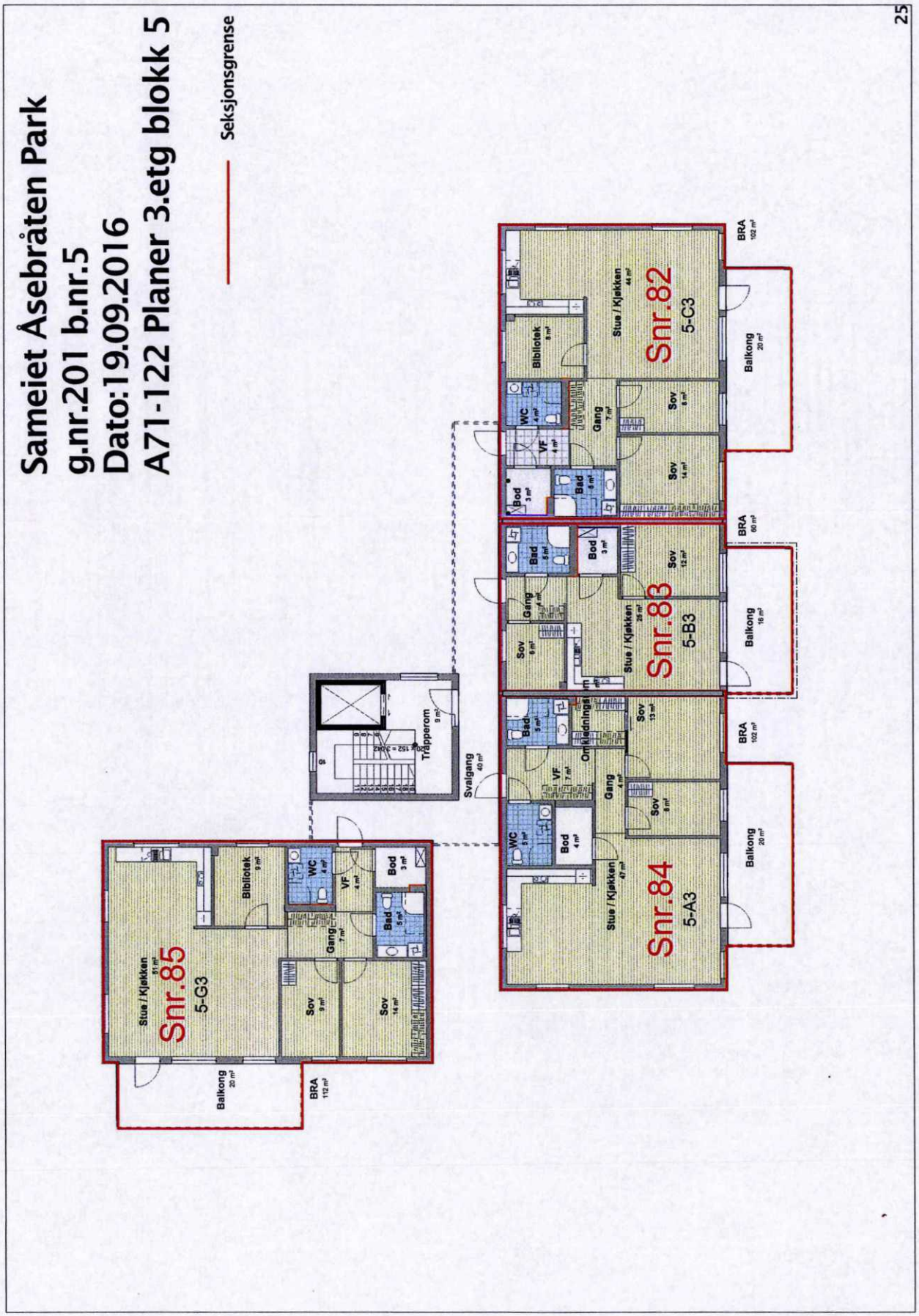
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/918899/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28

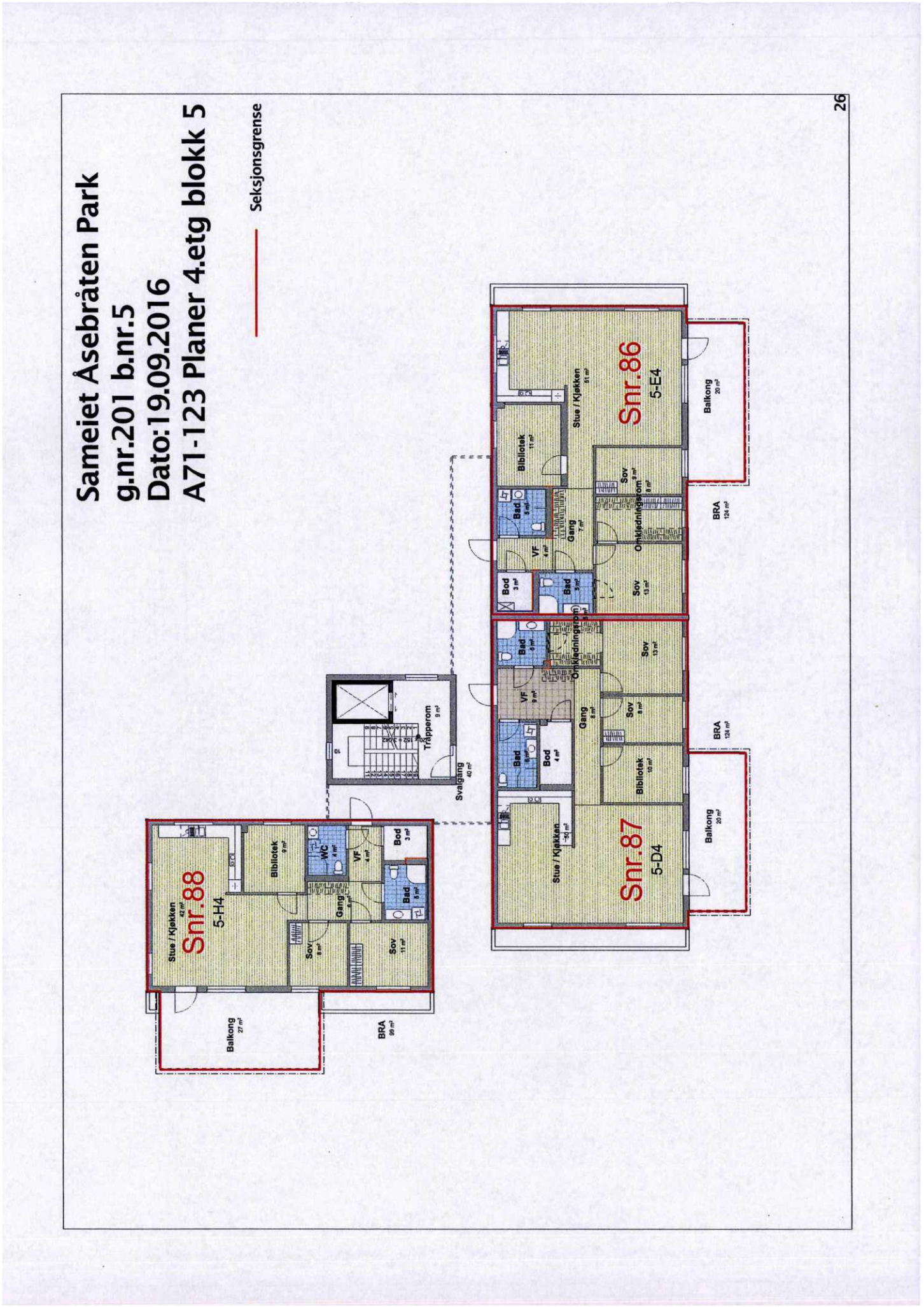

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-118 Planer 3.etg blokk 4
Seksjonsgrense
21
Snr.68
4-G3
Snr.69
4-C3
Snr.70
4-B3
Snr.71
4-A3
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
VF
Balkong
Svalgang
Trappe rom
BRA

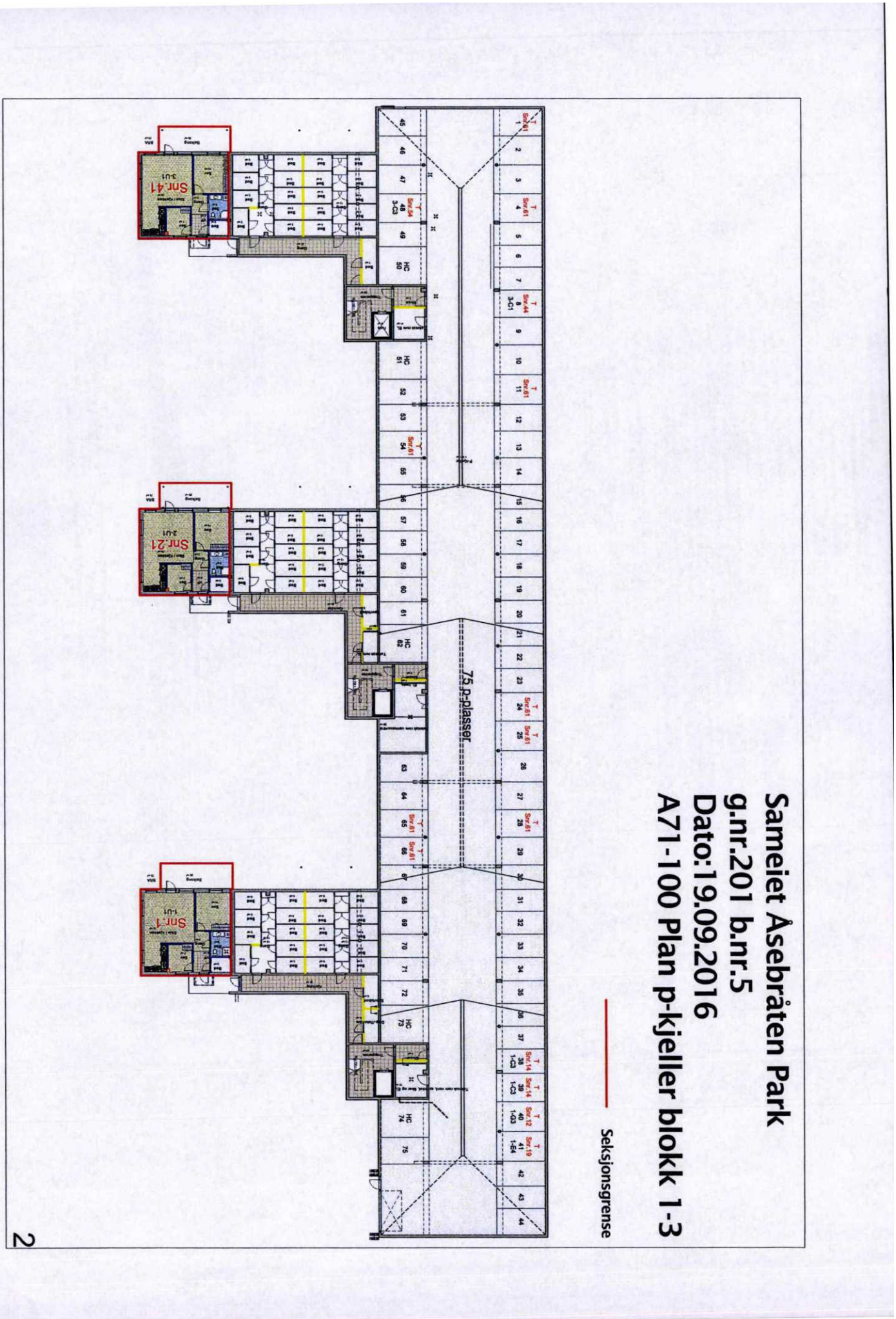

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-119 Planer 4.etg blokk 4
Seksjonsgrense
22
Snr.72
4-H4
Snr.73
4-E4
Snr.74
4-D4
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Gang
Bod
Balkong
Svalgang
Trappe rom
VF
Bibliotek
BRA
Terskel på 250mm

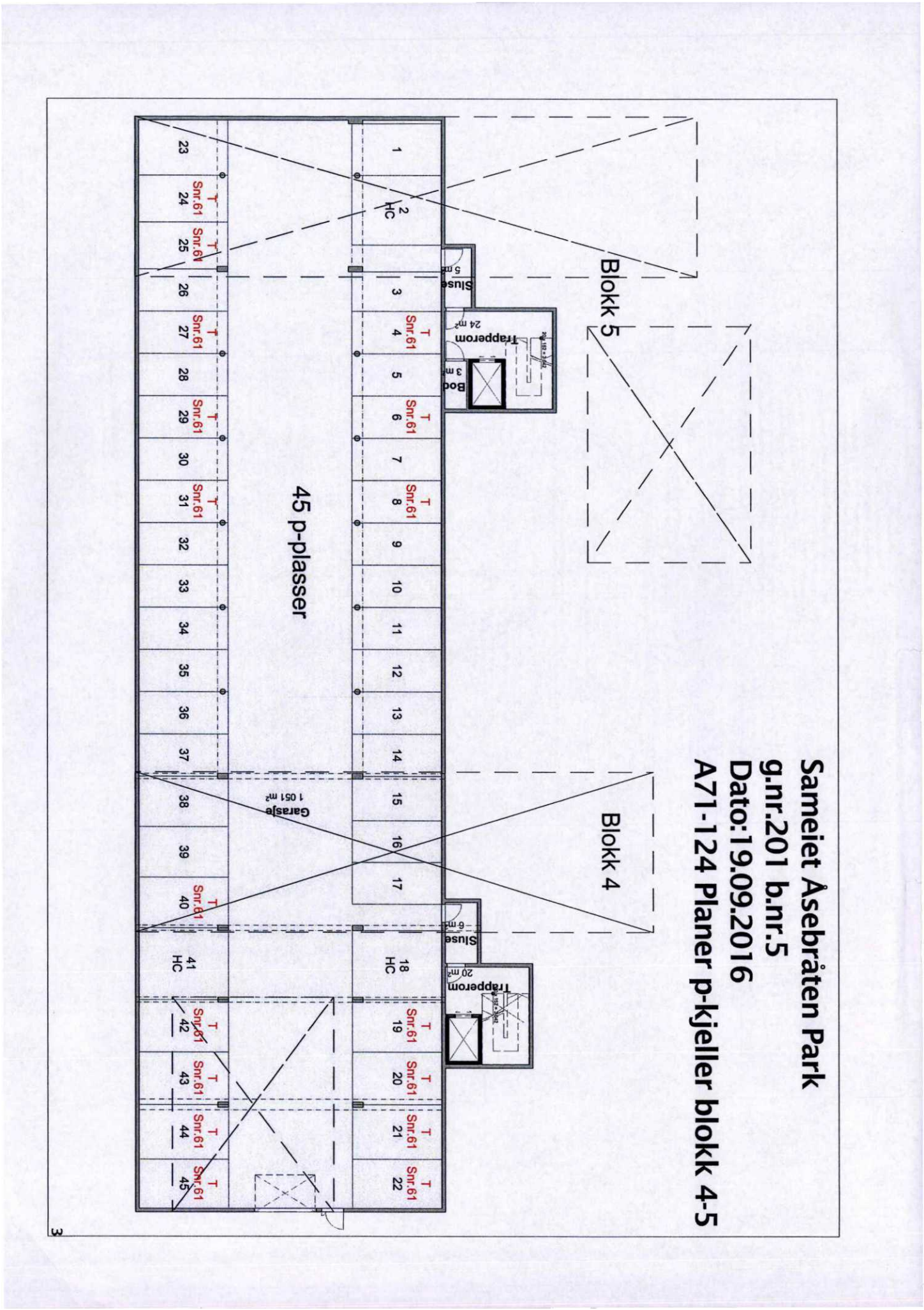

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-120 Planer 1.etg blokk 5
Seksjonsgrense
23
Snr.75
5-C1
Snr.76
5-B1
Snr.77
5-A1
Stue / Kjøkken
Bibliotek
WC
Gang
Sov
Bad
Bod
Balkong
BRA
Trapperom
Svalgang
Omkledningsrom
VF


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-121 Planer 2.etg blokk 5
Seksjonsgrense
24
Snr.81
5-G2
Snr.80
5-A2
Snr.79
5-B2
Snr.78
5-C2
Trapperom
Svalgang
Balkong
BRA


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-122 Planer 3.etg blokk 5
Seksjonsgrense
25
Snr.85
5-G3
Snr.84
5-A3
Snr.83
5-B3
Snr.82
5-C3
Trapperom
Svalgang
Balkong
BRA


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-123 Planer 4.etg blokk 5
Seksjonsgrense
26
Snr.88
5-H4
Snr.86
5-E4
Snr.87
5-D4
Stue / Kjøkken
Bibliotek
WC
Bod
Bad
Gang
Sov
VF
Trapperom
Svalgang
Garderobe
Balkong
BRA


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-100 Plan p-kjeller blokk 1-3
Seksjonsgrense
75 p-plasser
Snr.41
Snr.21
Snr.1
2


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-124 Planer p-kjeller blokk 4-5
Blokk 5
Blokk 4
45 p-plasser
Garasje
1 051 m²
Trapperom
24 m²
Trapperom
20 m²
Bod
3 m²
Snr.61
HC

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602082378
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0106	201	5

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1077814 Tinglyst: 21.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

16.11.2016 10.35

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1077814/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Side 1 av 40

Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn: ~~Arca Nova Bolig AS~~ FREDRIKSTAD KOM
Adresse: P.b.23
Postnr.: 1650 Poststed: Sellebakk
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: ~~984,438,664~~ Org.nr. 973 871 714 Postboks 1405 1602 Fredrikstad
Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel
FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
14 NOV. 2016
16/16826

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	201	5		1-88

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: = nevner: 1/1

4. Supplerende tekst 7)

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

Følgende snr. har endret arealbrøken (teller): Snr. 62, 65, 69 - fra 91til 102. Snr.67 og 71 - fra 91 til 80.
Nye seksjon: Snr. 89 med arealbrøk på 79 (tidl. fellesareal for boder). Ny nevner: 8183. ×)
Nytt fellesareal: fellesareal for sportsboder i plan for p-kjeller under blokk 4 og 5 - se vedlegg 3.

Dato: 26.10.2016
Utstederens underskrift: Rune D. Hansen
ARCA NOVA AS
Borgev. 1 • Pb 23 • 1650 Sellebakk
Org.nr: 880 149 342

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
106	Fredrikstad	201	5		1-88

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 8.187 = nevner: 8.187

Dato	Utsteders underskrift
26.10.2016	Nadia D. Hansen

ARCA NOVA AS

Borgev. 1 • Pb 23 • 1650 Sellebakk
Org.nr: 880 149 342

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 26.10.2016	Ruben D. Hansen RUBEN DAHL HANSEN ARCA NOVA AS ARCA NOVA AS Borgev. 1 • Pb 23 • 1650 Sellebakk Org.nr: 880 149 342	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
201	5		1-89	FREDRIKSTAD

Dato	Stempel og underskrift
16/11-2016	A S

Noter:

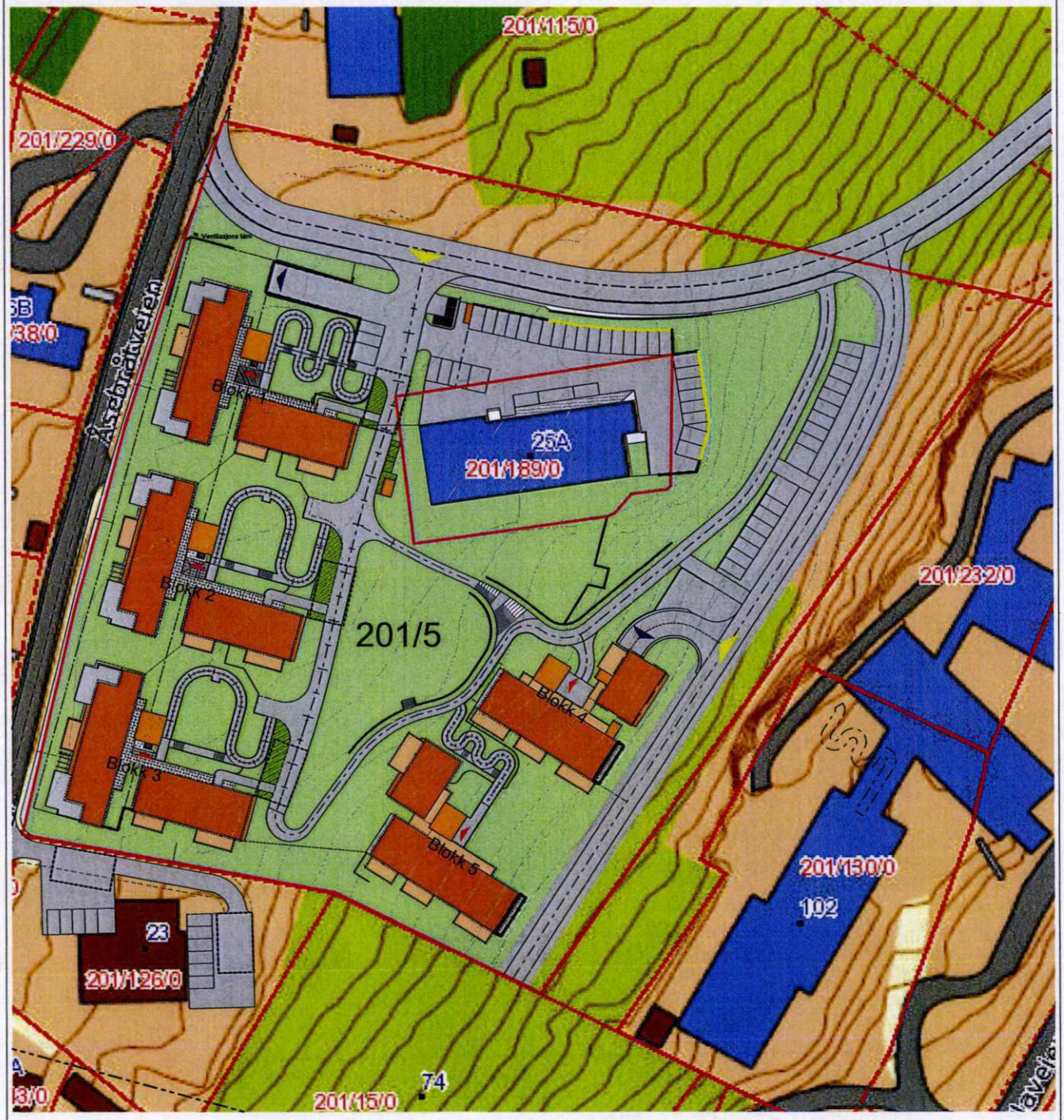
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

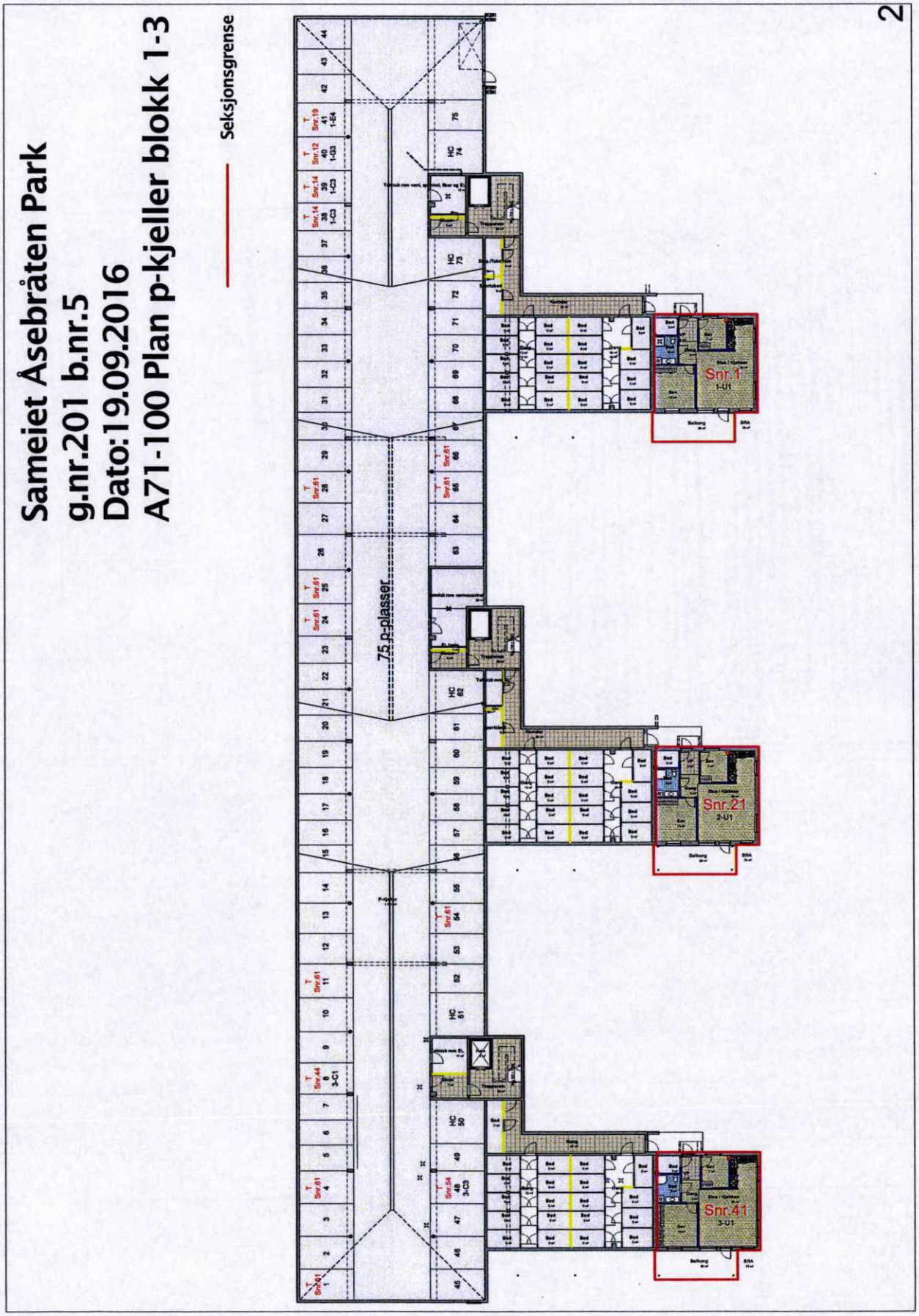
*) Ny nevner: 8182 iht. begjæringens pkt. 3.

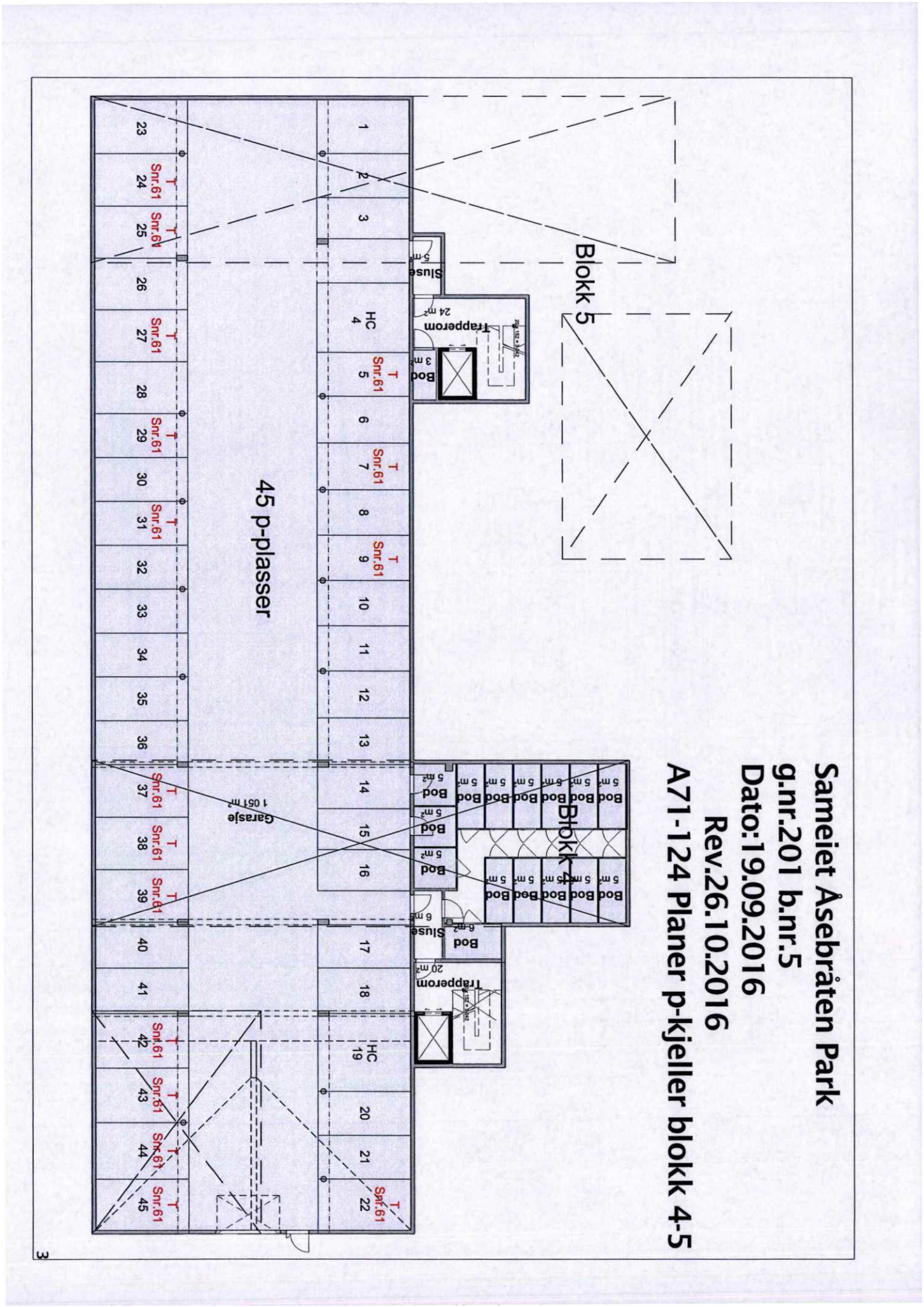
Dato	Utstederens underskrift
26.10.2016	ARCA NOVA AS

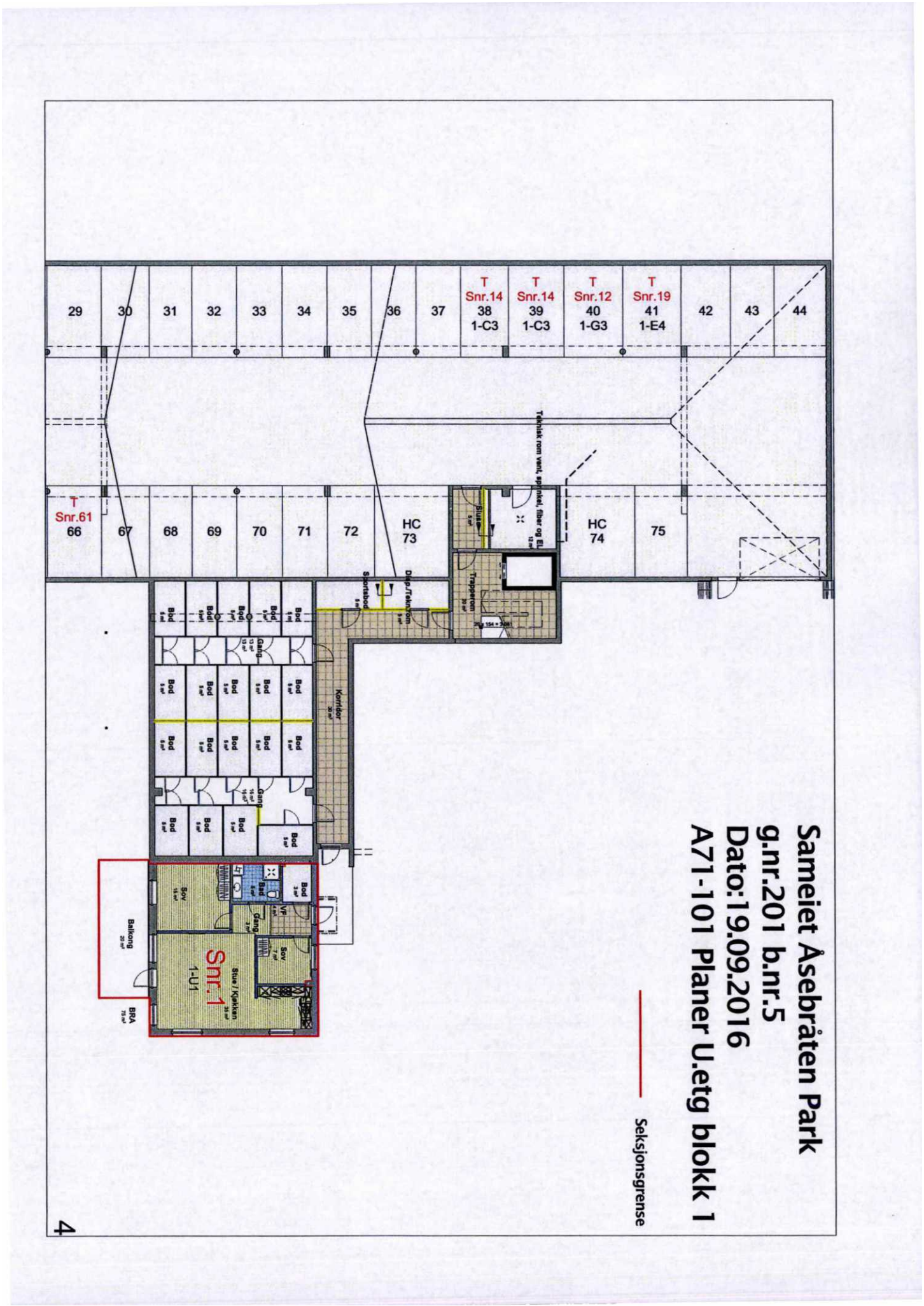
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
Rev:26.10.2016
OP6016 Situasjonsplan seksjonering

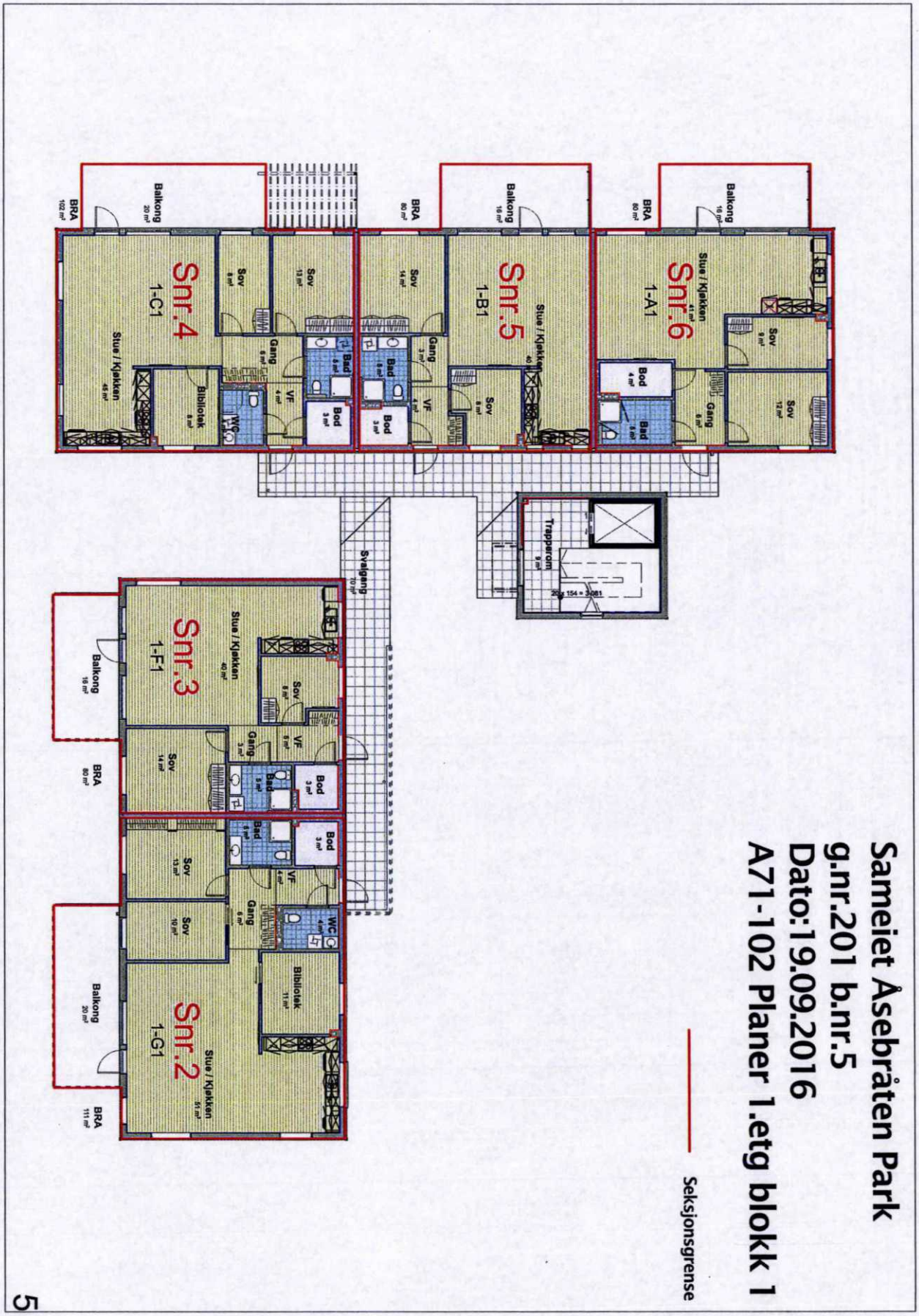


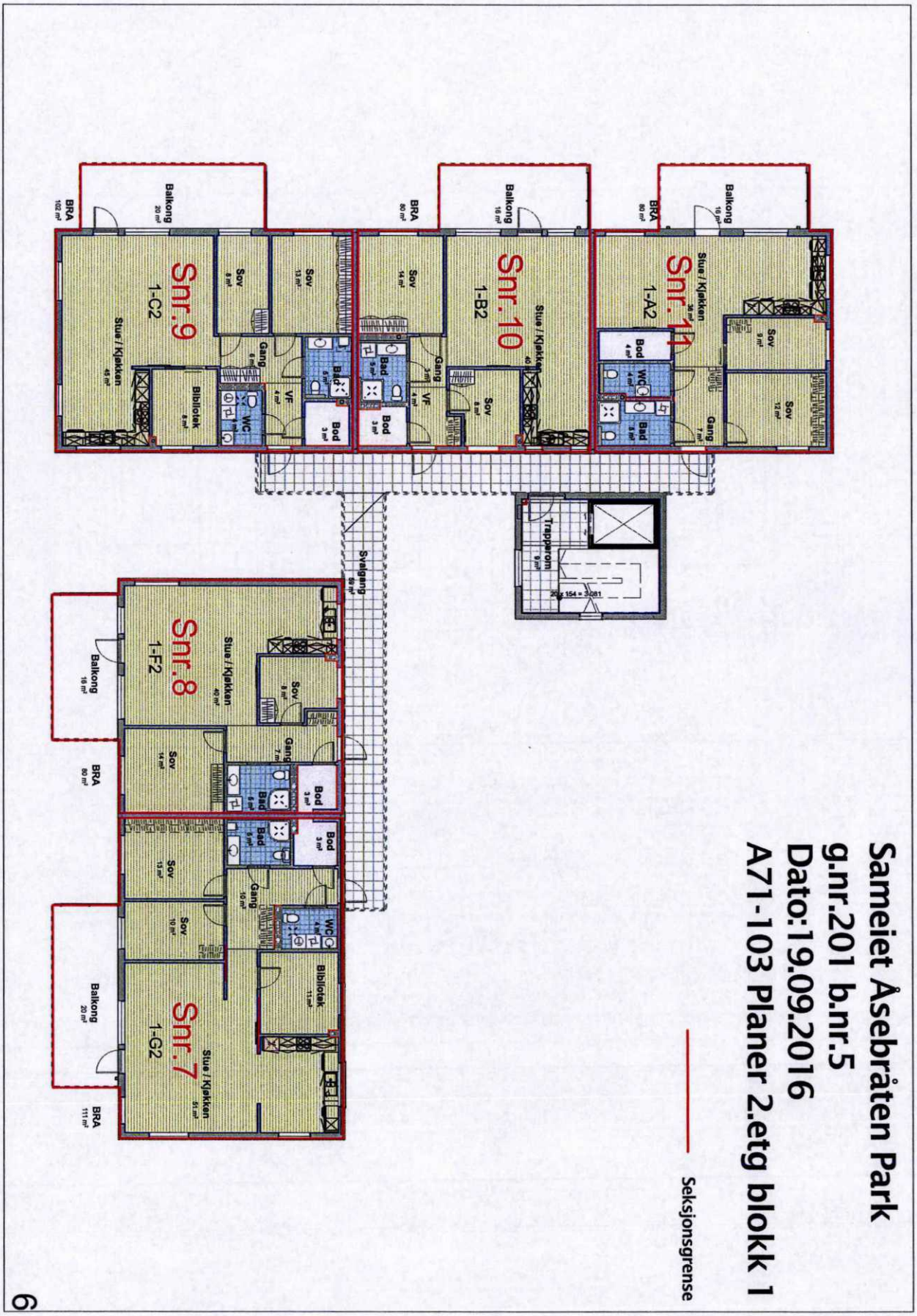
1

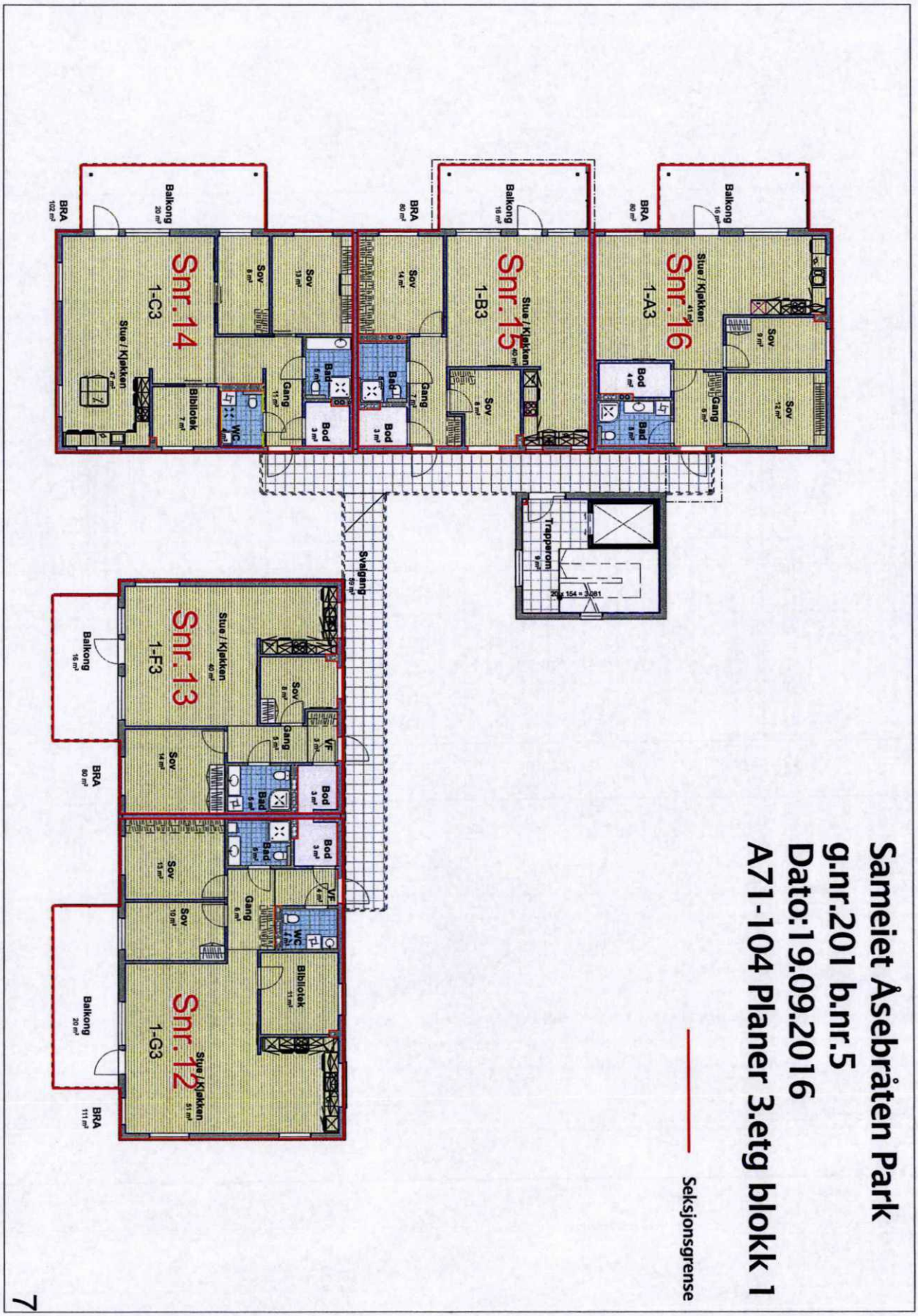

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-100 Plan p-kjeller blokk 1-3
Seksjonsgrense
75 p-plasser
Snr.1
1-U1
Snr.21
2-U1
Snr.41
3-U1
2


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
Rev.26.10.2016
A71-124 Planer p-kjeller blokk 4-5
Blokk 5
Blokk 4
45 p-plasser
Garasje
1 051 m²
Trapperom
24 m²
Trapperom
20 m²
Sluse
Bod
HC
Snr.61
3

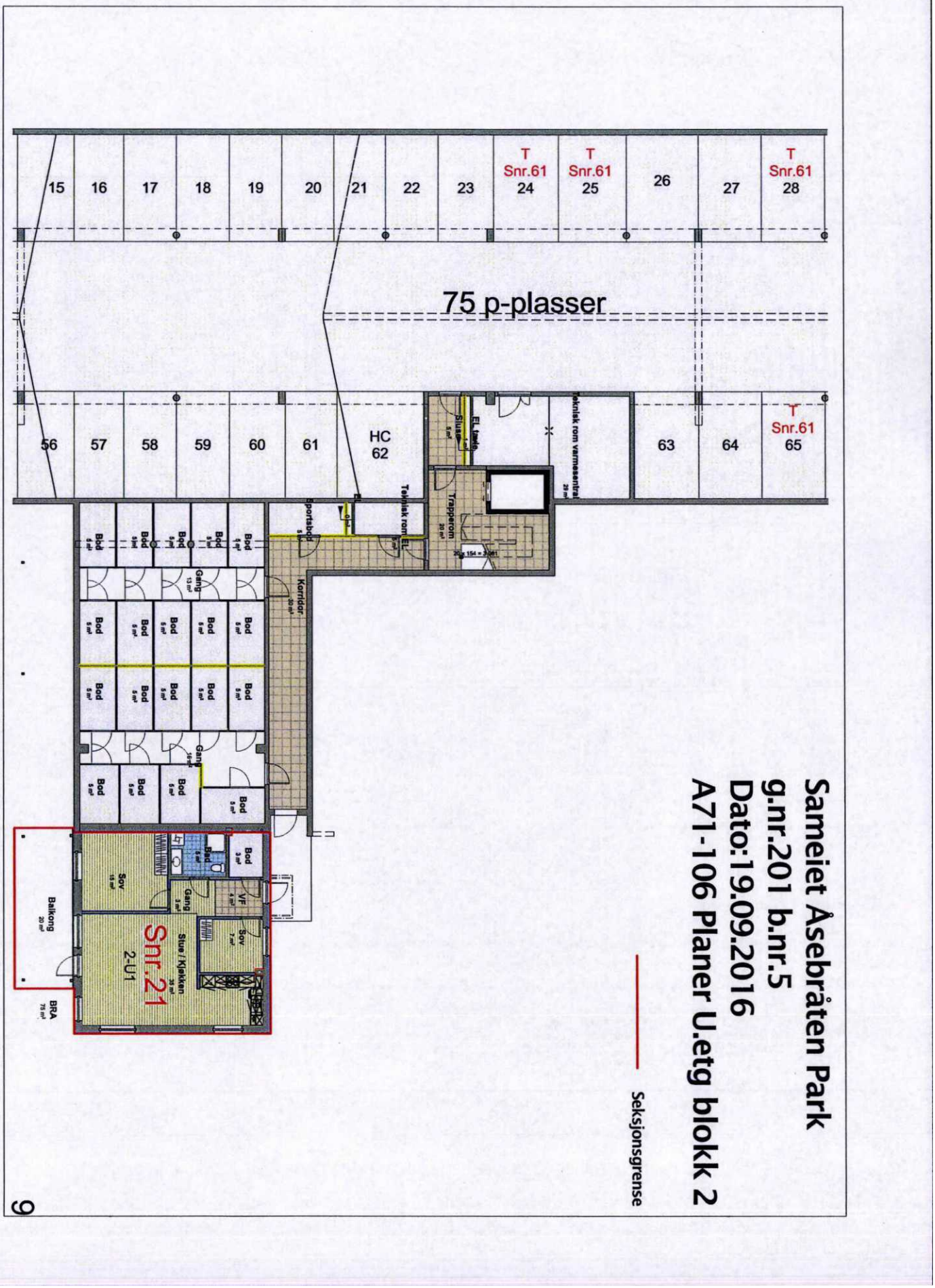

29
30
31
32
33
34
35
36
37
T
Snr.14
38
1-C3
T
Snr.14
39
1-C3
T
Snr.12
40
1-G3
T
Snr.19
41
1-E4
42
43
44
T
Snr.61
66
67
68
69
70
71
72
HC
73
HC
74
75
Teknisk rom vent, sprinkel, fiber og EL
Sluse
Trapperom
Sportsbod
Dusj/Tørkerom
Korridor
Bod
Gang
Snr.1
1-U1
Sov
Stue / Kjøkken
Balkong
BRA
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-101 Planer U.etg blokk 1
Seksjonsgrense
4


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-102 Planer 1.etg blokk 1
Seksjonsgrense
Snr.6
1-A1
Snr.5
1-B1
Snr.4
1-C1
Snr.3
1-F1
Snr.2
1-G1
Trapperom
Svalgang
Stue / Kjøkken
Sov
Bod
Bad
Gang
VF
WC
Bibliotek
Balkong
BRA
5


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-103 Planer 2.etg blokk 1
Seksjonsgrense
Snr.11
1-A2
Snr.10
1-B2
Snr.9
1-C2
Snr.8
1-F2
Snr.7
1-G2
Trapperom
Svalgang
Balkong
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
WC
Gang
Bibliotek
VF
BRA
6

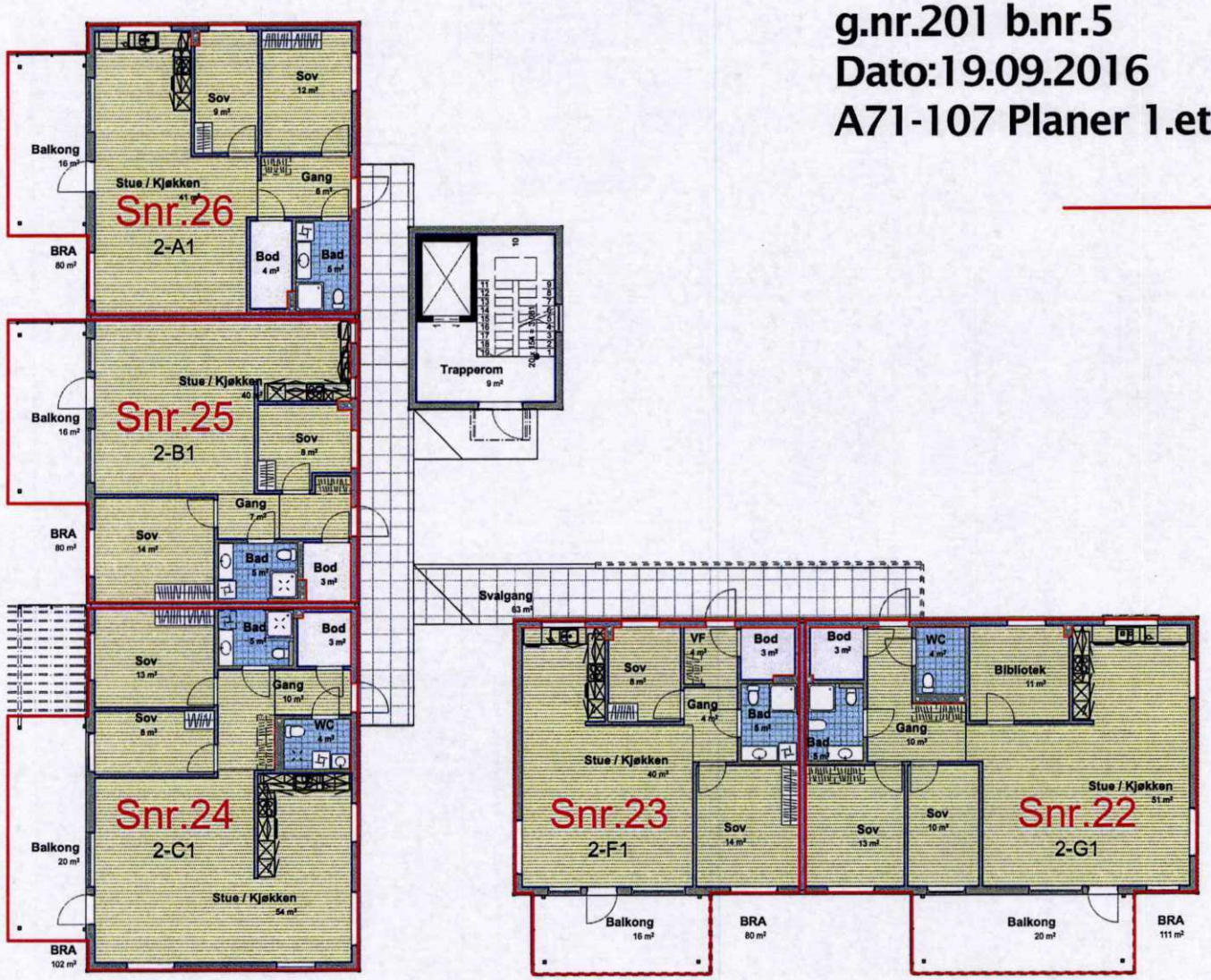

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-104 Planer 3.etg blokk 1
Seksjonsgrense
Snr.14
1-C3
Snr.15
1-B3
Snr.16
1-A3
Snr.13
1-F3
Snr.12
1-G3
Trapperom
Svalgang
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
Bibliotek
WC
Balkong
BRA


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-105 Planer 4.etg blokk 1
Seksjonsgrense
Snr.20
1-D4
Snr.19
1-E4
Snr.18
1-F4
Snr.17
1-H4
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
WC
VF
Vinterhage
Terrasse
Balkong
Trapperom
Svalgang
Bibliotek
BRA
8


15
16
17
18
19
20
21
22
23
T Snr.61 24
T Snr.61 25
26
27
T Snr.61 28
75 p-plasser
56
57
58
59
60
61
HC 62
63
64
T Snr.61 65
Teknisk rom varmesentral
Trapperom
Teknisk rom EL
Sportsbod
Korridor
Gang
Bod
Sov
Gang
Bad
VF
Stue / Kjøkken
Balkong
BRA
Snr.21
2-U1
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-106 Planer U.etg blokk 2
Seksjonsgrense
9

Attestert kopi av dok.nr. 2016/1077814/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

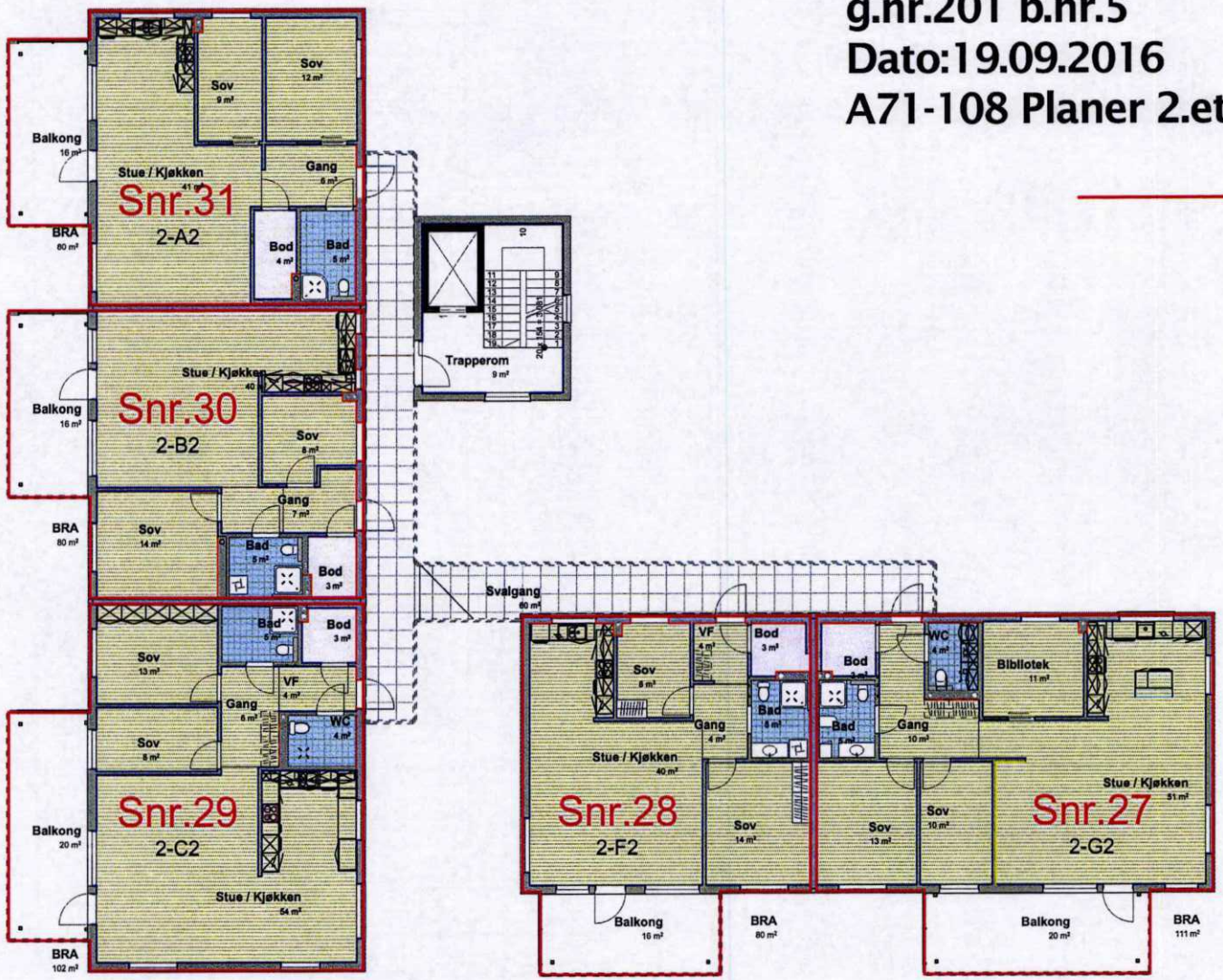
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-107 Planer 1.etg blokk 2

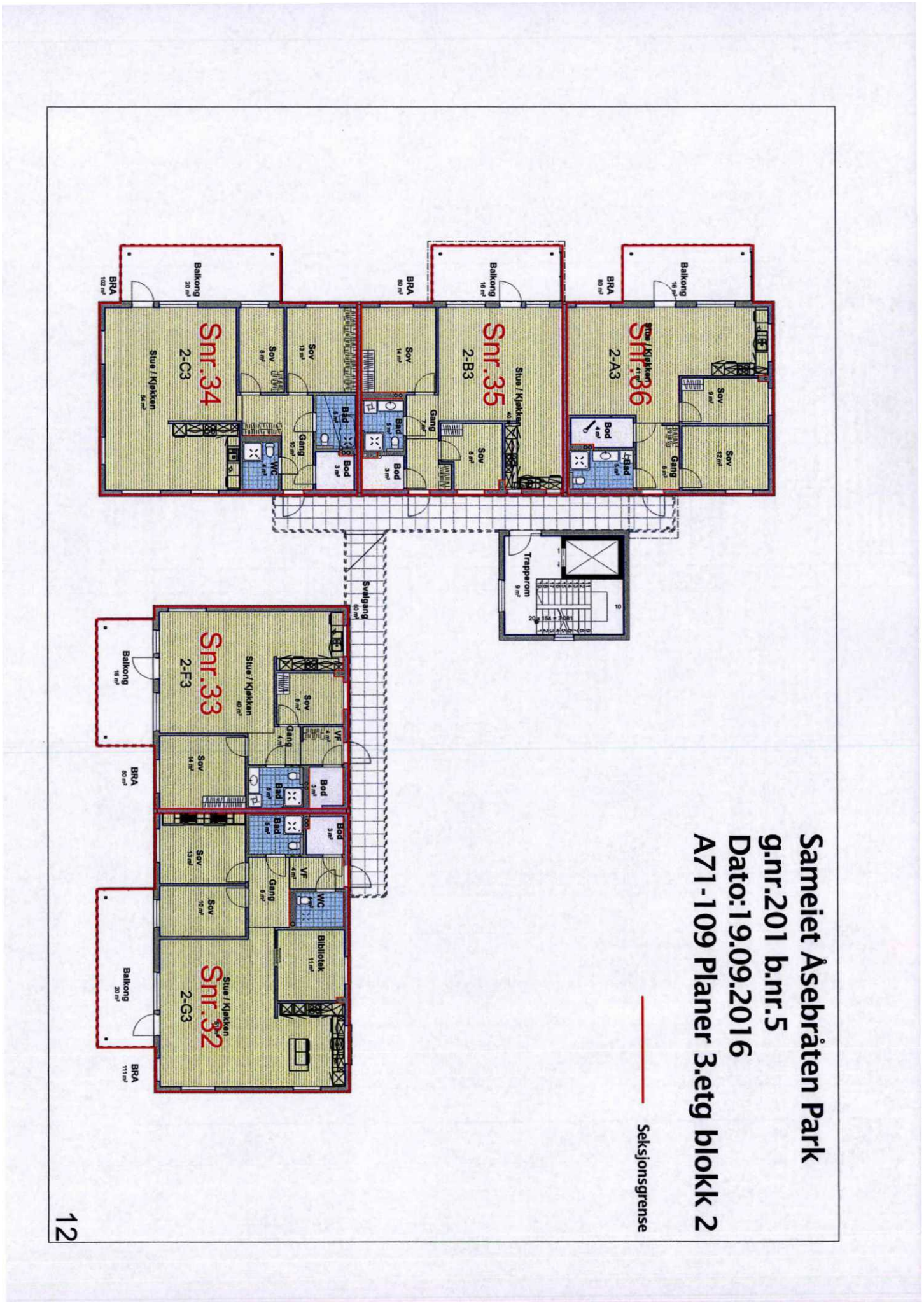


10

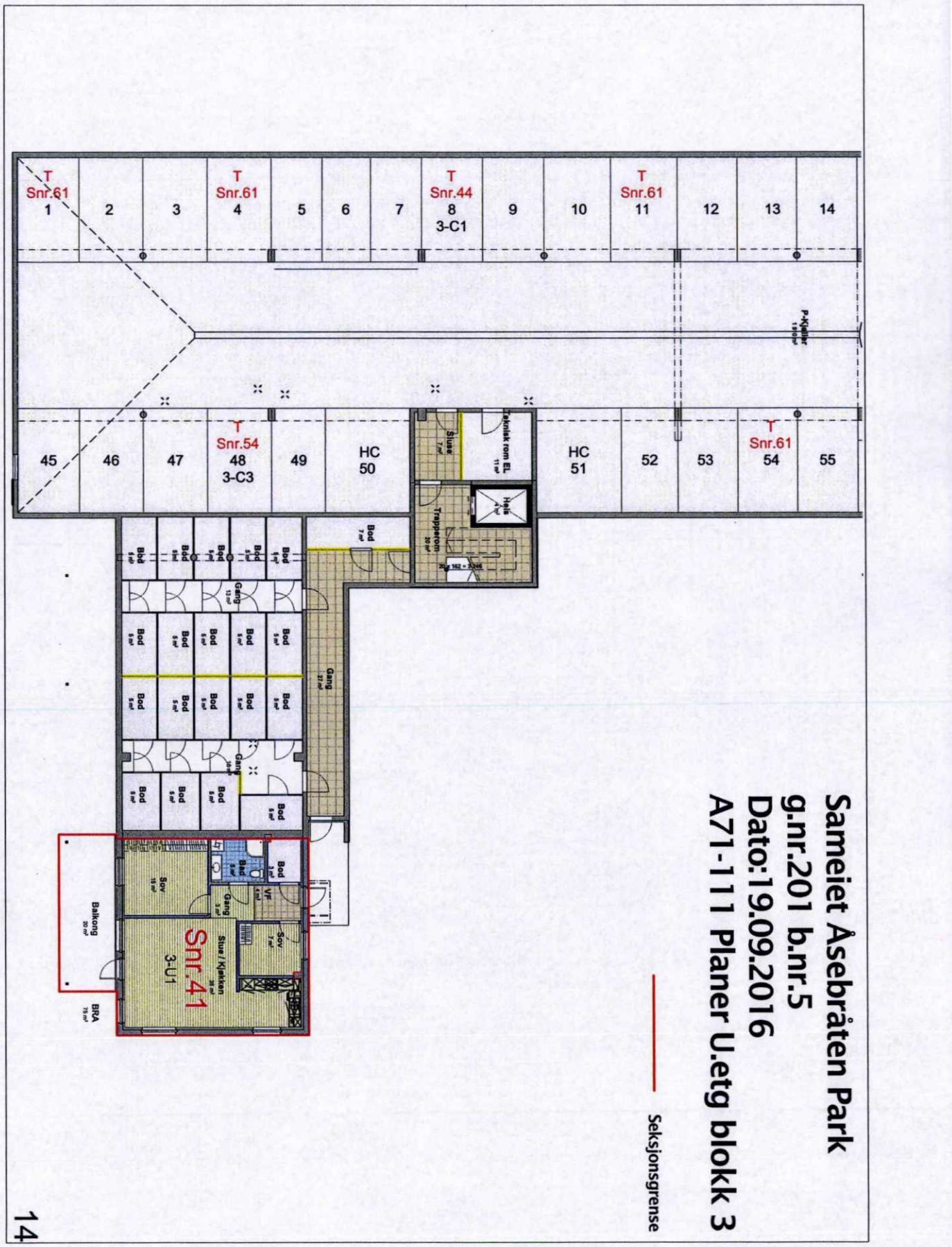
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1077814/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-108 Planer 2.etg blokk 2

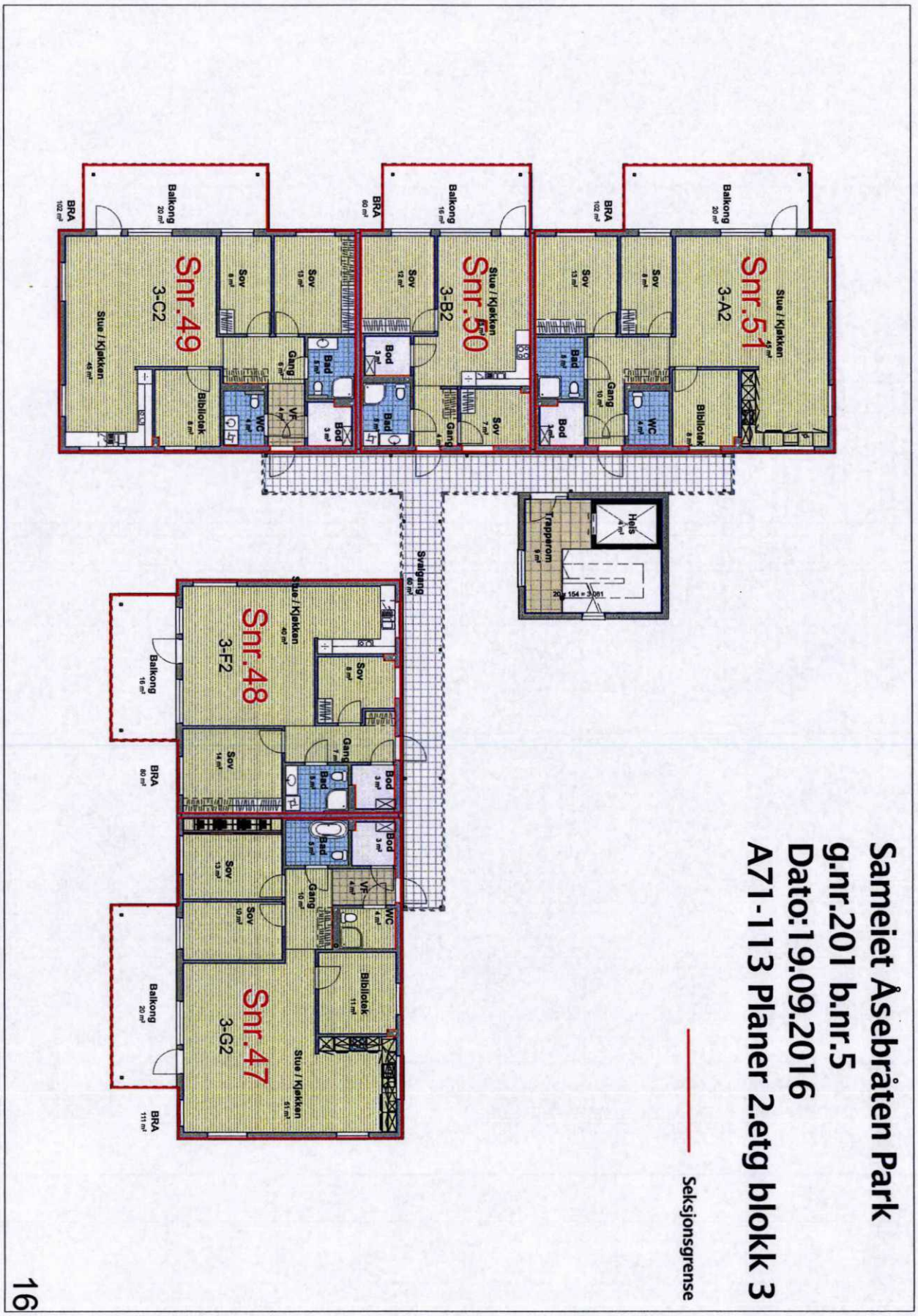



Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-109 Planer 3.etg blokk 2
Seksjonsgrense
Snr.34
2-C3
Snr.35
2-B3
Snr.36
2-A3
Snr.33
2-F3
Snr.32
2-G3
Trapperom
Svalgang
Balkong
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
WC
VF
Bibliotek
BRA
12


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-110 Planer 4.etg blokk 2
Seksjonsgrense
Snr.40
2-D4
Snr.39
2-E4
Snr.38
2-F4
Snr.37
2-H4
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
WC
VF
Vinterhage
Terrasse
Balkong
Svalgang
Trapperom
Bibliotek
BRA
13


T Snr.61 1
2
3
T Snr.61 4
5
6
7
T Snr.44 8 3-C1
9
10
T Snr.61 11
12
13
14
45
46
47
T Snr.54 48 3-C3
49
HC 50
HC 51
52
53
T Snr.61 54
55
Sluse
Teknisk rom EL
Heis
Trapperom
Bod
Gang
Snr.41
3-U1
Sov
Stue / Kjøkken
Balkong
BRA
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-111 Planer U.etg blokk 3
Seksjonsgrense
14


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-112 Planer 1.etg blokk 3
Seksjonsgrense
Snr.46
3-A1
Snr.45
3-B1
Snr.44
3-C1
Snr.43
3-F1
Snr.42
3-G1
Svalgang
Trapperom
15

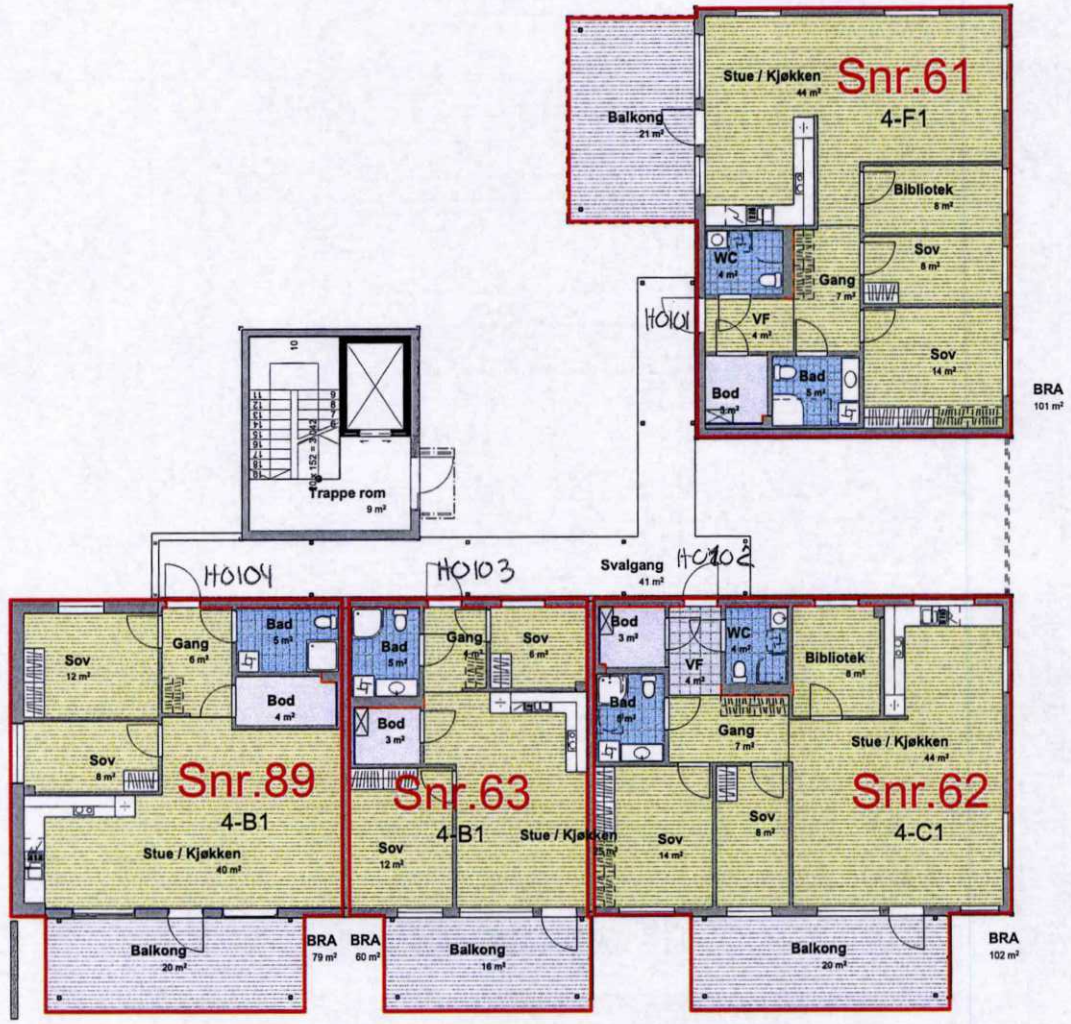

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-113 Planer 2.etg blokk 3
Seksjonsgrense
Snr.51
3-A2
Snr.50
3-B2
Snr.49
3-C2
Snr.48
3-F2
Snr.47
3-G2
Trapperom
Heis
Svalgang
Stue / Kjøkken
Sov
Bad
Bod
Gang
WC
VF
Bibliotek
Balkong
BRA
16


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-114 Planer 3.etg blokk 3
Seksjonsgrense
Snr.56
3-A3
Snr.55
3-B3
Snr.54
3-C3
Snr.53
3-F3
Snr.52
3-G3
Svalgang
17


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-115 Planer 4.etg blokk 3
Seksjonsgrense
Snr.59
3-E4
Snr.60
3-D4
Snr.58
3-F4
Snr.57
3-H4
Stue / Kjøkken
Sov
Gang
Bad
Bod
WC
Vinterhage
Terrasse
Balkong
Trapperom
Heis
Svalgang
Bibliotek
BRA

Attestert kopi av dok.nr. 2016/1077814/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

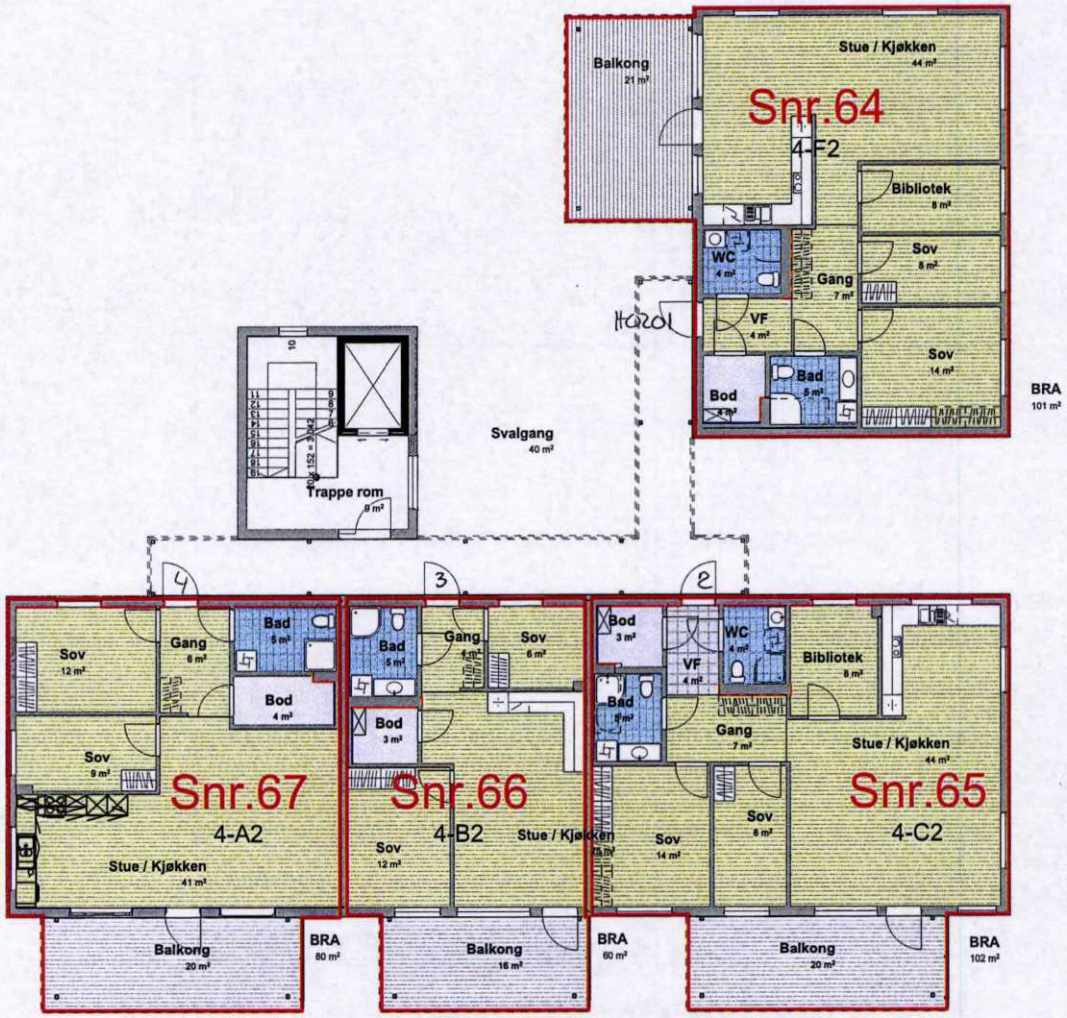
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
Rev.26.10.2016
A71-116 Planer 1.etg blokk 4



Seksjonsgrense

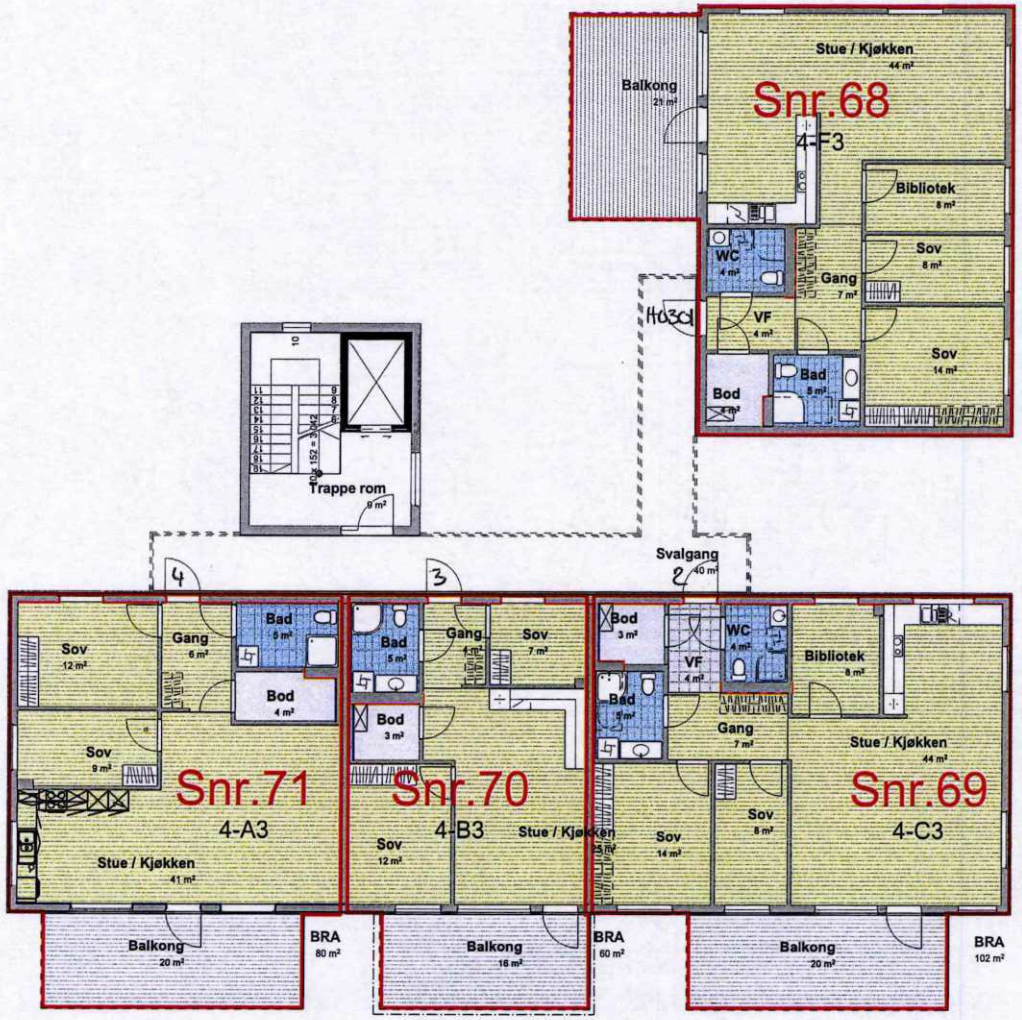
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1077814/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
Rev.26.10.2016
A71-117 Planer 2.etg blokk 4

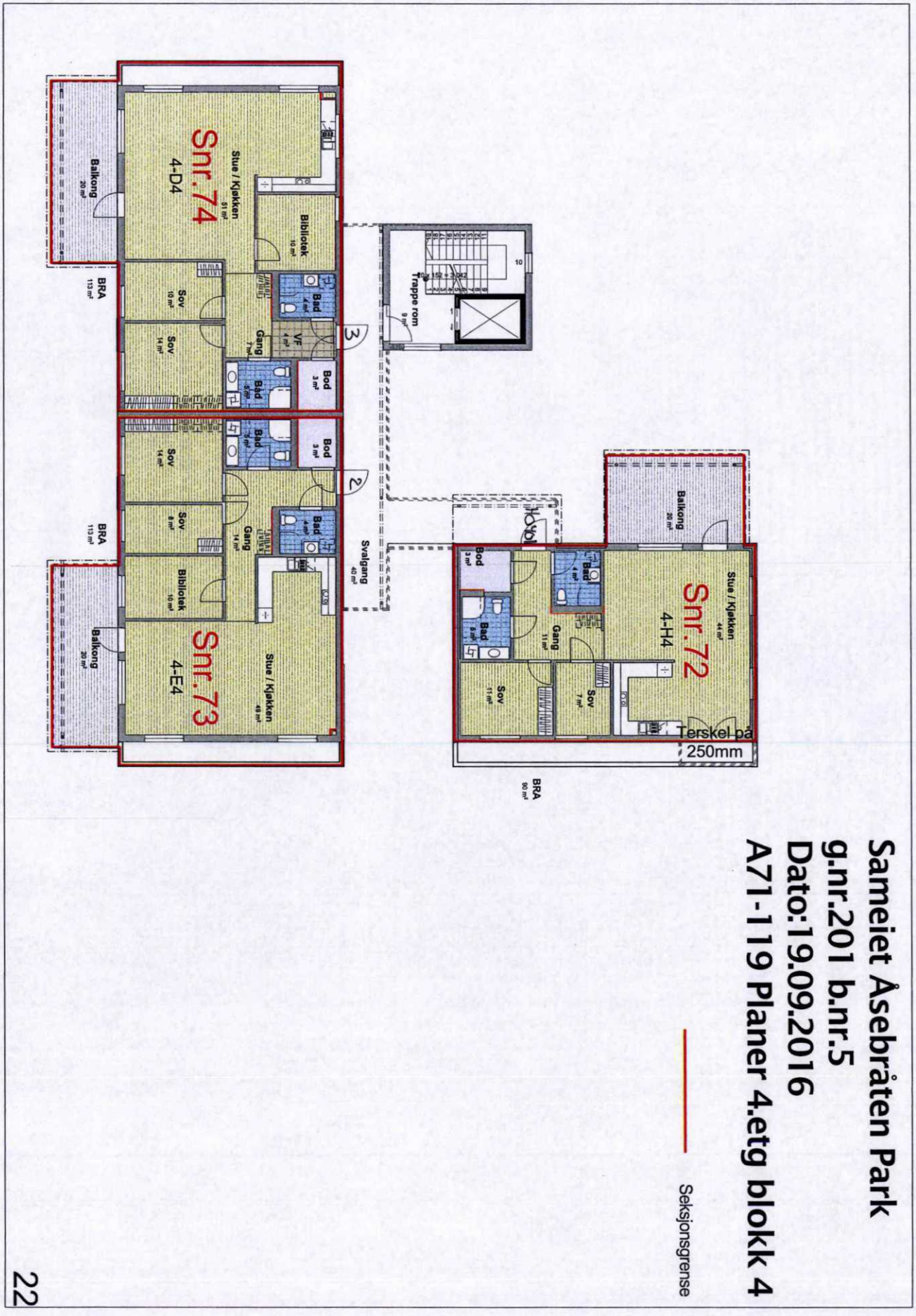


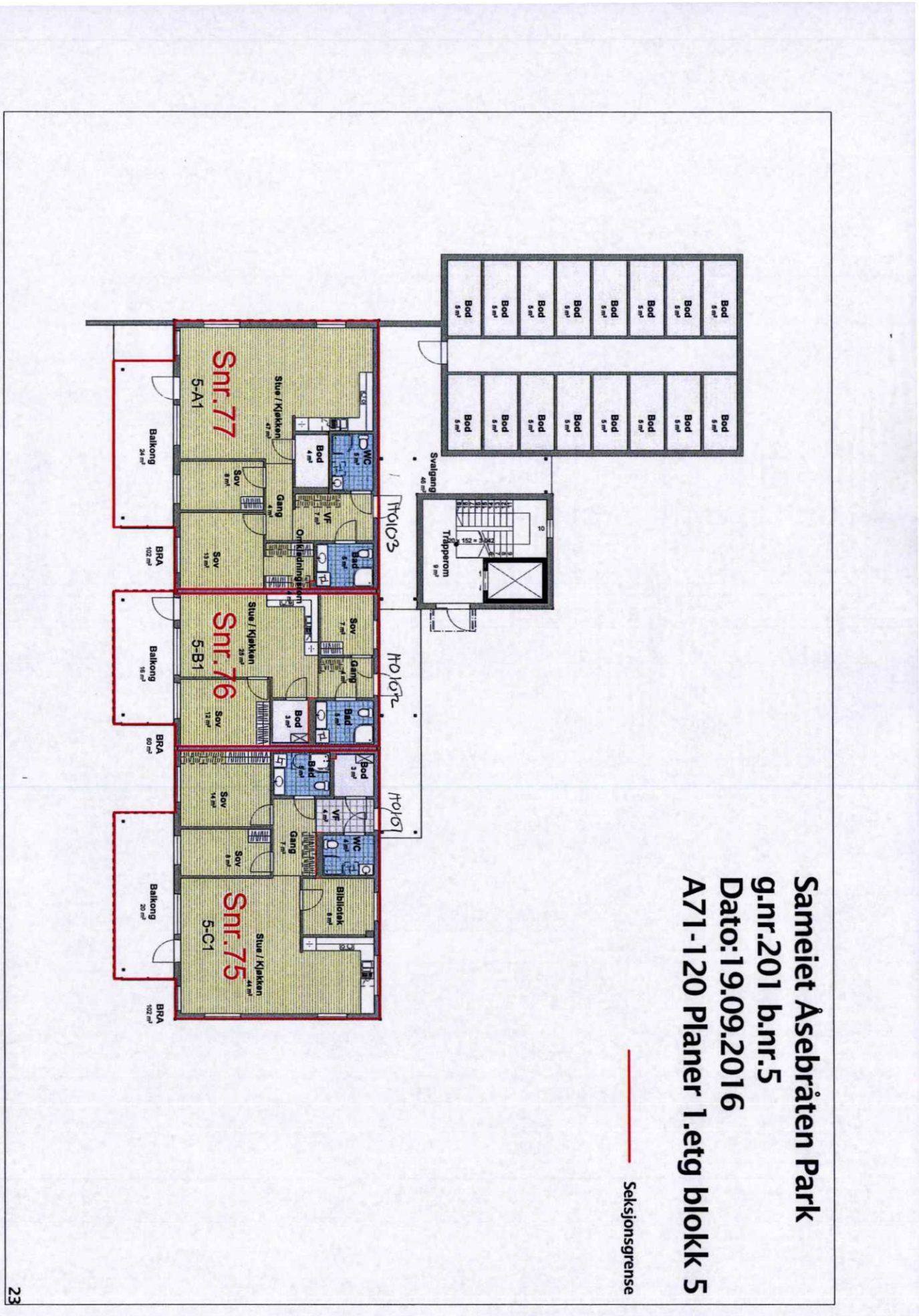
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1077814/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 11:28
Kartverket

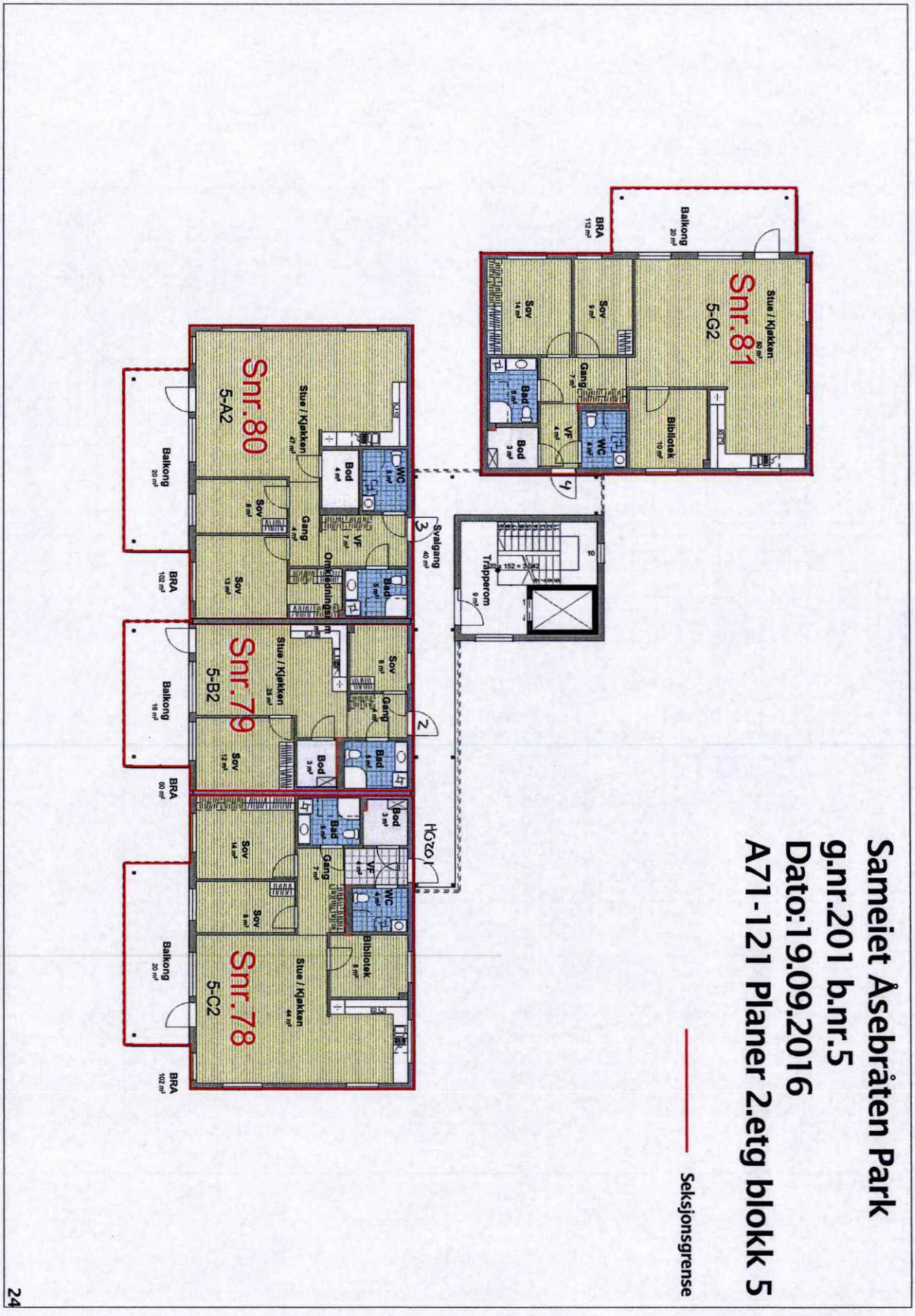
Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
Rev.26.10.2016
A71-118 Planer 3.etg blokk 4

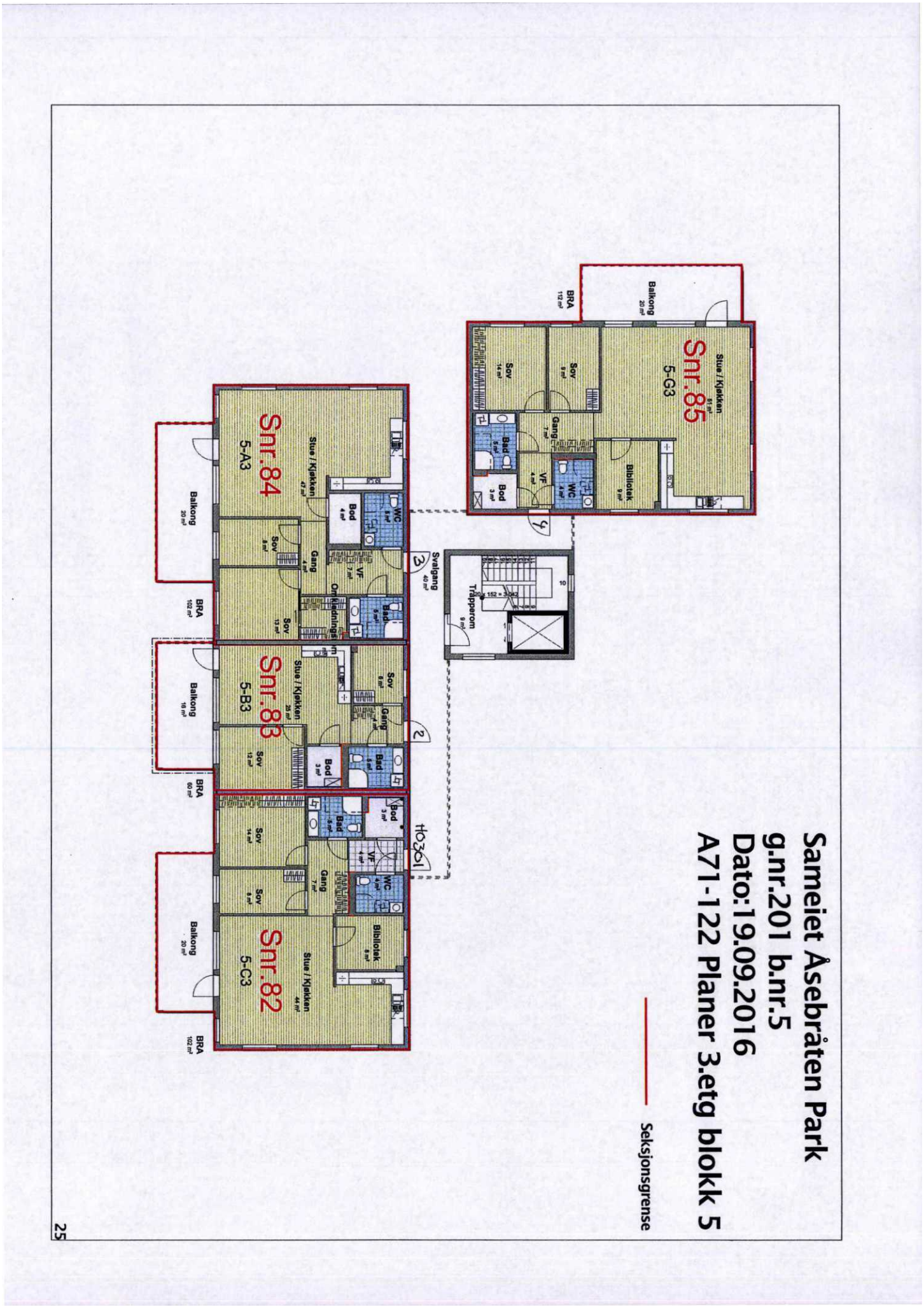


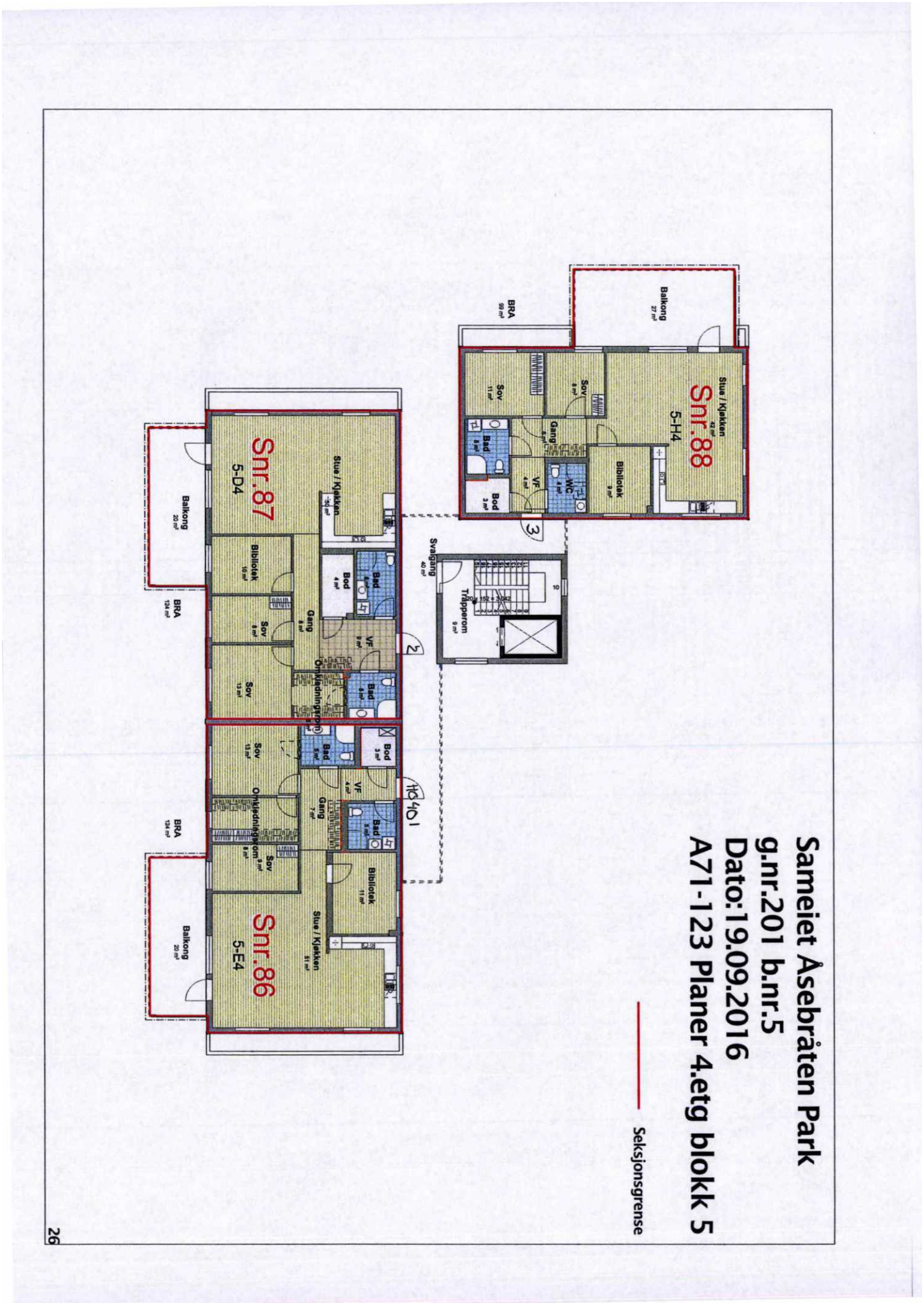
Seksjonsgrense


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-119 Planer 4.etg blokk 4
Seksjonsgrense
Snr.74
4-D4
Snr.73
4-E4
Snr.72
4-H4
Terskel på 250mm
Svalgang
Trappe rom
Stue / Kjøkken
Bibliotek
Sov
Bad
Gang
Bod
Balkong
BRA
22


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-120 Planer 1.etg blokk 5
Seksjonsgrense
Snr.77
5-A1
Snr.76
5-B1
Snr.75
5-C1
Stue / Kjøkken
Sov
Gang
Bad
Bod
WC
VF
Balkong
BRA
Svalgang
Trapperom
Bibliotek
H0103
H0102
H0101
23


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-121 Planer 2.etg blokk 5
Seksjonsgrense
Snr.81
5-G2
Snr.80
5-A2
Snr.79
5-B2
Snr.78
5-C2
Balkong
BRA
Stue / Kjøkken
Sov
Gang
Bad
Bod
WC
VF
Bibliotek
Svalgang
Trapperom
Høyde
24


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-122 Planer 3.etg blokk 5
Seksjonsgrense
Snr.85
5-G3
Snr.84
5-A3
Snr.83
5-B3
Snr.82
5-C3
Svalgang
Trapperom
Balkong
BRA
Stue / Kjøkken
Sov
Gang
Bad
Bod
WC
VF
Bibliotek
Garderobe
Omkledningsrom
Høyde


Sameiet Åsebråten Park
g.nr.201 b.nr.5
Dato:19.09.2016
A71-123 Planer 4.etg blokk 5
Seksjonsgrense
Snr.88
5-H4
Snr.87
5-D4
Snr.86
5-E4
Balkong
Stue / Kjøkken
Bibliotek
Sov
Bad
Bod
Gang
VF
WC
Svalgang
Trapperom
BRA
26

Returneres til:
Adv Jon A. Larsen
Postboks 349
1601 FREDRIKSTAD

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

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad (tidligere 201/5 fnr. 40 under innløsning)	201	260			1/1

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

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

kr 70 325

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt 2 eller delvis) ☐ Ekspro- 3 priasjon ☐ Tvangs- 4 auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- 6 oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

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

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
031245 [redacted]	Terje Evensen	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Doknr: 409715 Tinglyst: 27.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi
Advokat
Jon A. Larsen
Tlf. 69 36 69 40
Arne Stangebyes gt. 11
1607 Fredrikstad

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

x .....
Terje Evensen

- Tomten har tilbud om bruksrett til eksisterende adkomstvei på selgers eiendom, gnr 201, bnr 5, fra Asebråtveien og fram til tomta, mot deltagelse i vedlikehold sammen med nabotomta 201/261

Dato	Utstederens underskrift
14.10.2010	x Grete Christophersen

SignForm 09/2005

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

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs 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 ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
14.10.2010	Fredrikstad

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Bjørg Torill Johnsrud Western Grete Christophersen GRETE CHRISTOPHERSEN	For: 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(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Advokat
Jan S. Larsen
Tlf. 69 36 69 40
Arne Stangebyesgt. 11
1607 Fredrikstad

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
14.10.20	Grete Christophersen

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

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

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

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

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

Noter:

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

Dato	Utstederens underskrift
14.10.2010	Grete Christophersen

E-10



BRA Byggning
420,8m²

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr

prosjekt:
Åsebråtentunet
G.nr:201 B.nr:5 Rammetegninger

byggherre:
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk

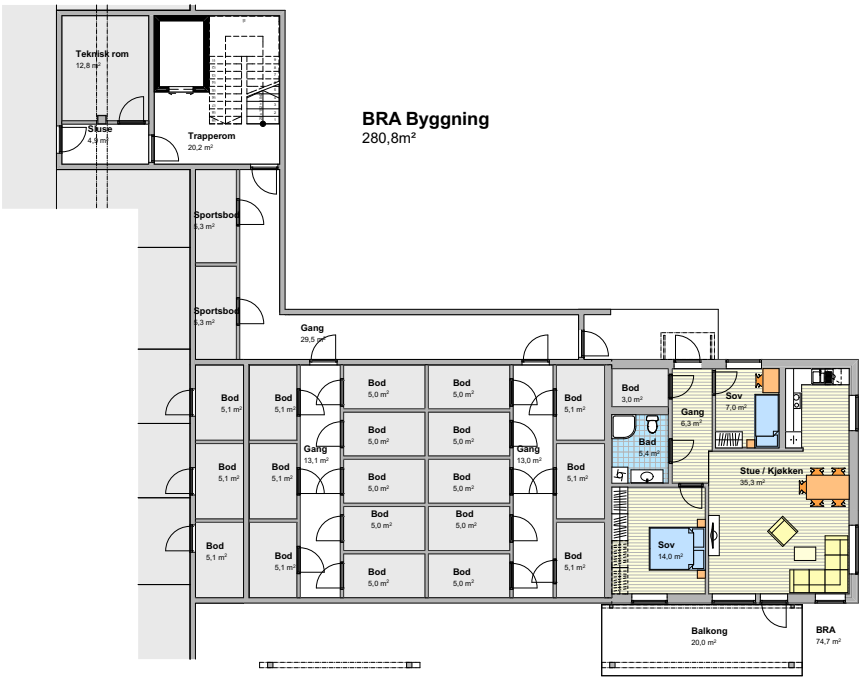
prosjekterende:
ARCA NOVA ENTREPRENØR AS

filnavn:	vedlegg nr:
Blokk 1-2.pln	

tegning:
Plan 4. Etasje Blokk 1-2

tegnet av:	kontrollert av:	dato:
TEK	OEU/MB	23.07.2014
tegningsnr: A20-1-5	målestokk: A2: 1:100	revisjon:

E-6



BRA Byggning
280,8m²

rev.	dato	revisjonen gjelder	utf.	kontr

prosjekt:
Åsebråtentunet
G.nr:201 B.nr:5 Rammetegninger

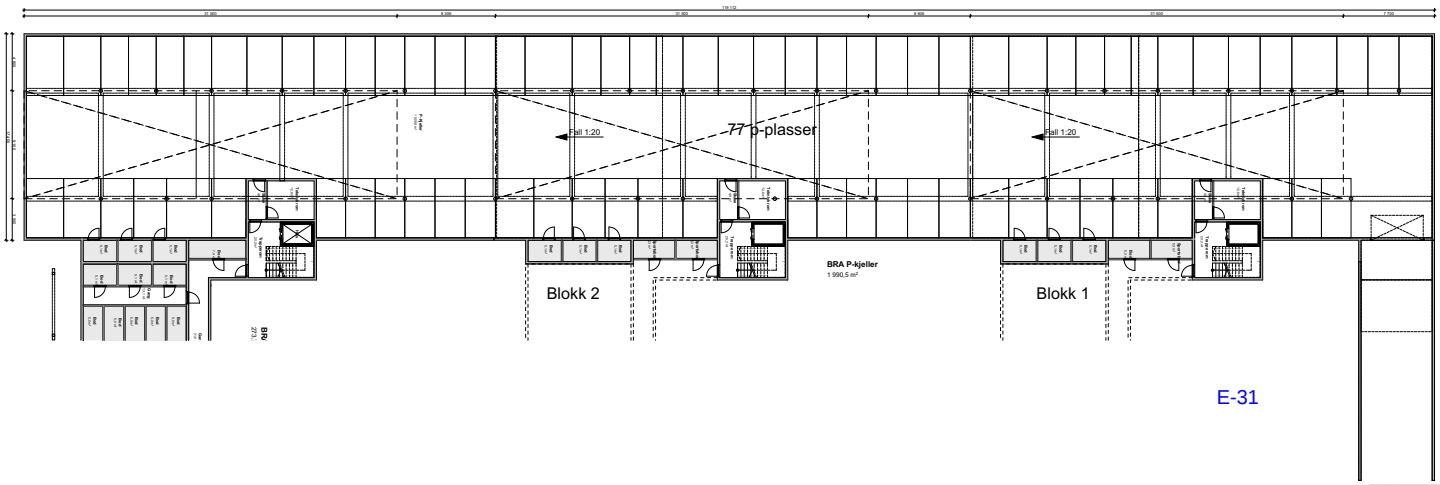
byggherre:
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk

prosjekterende:
ARCA NOVA ENTREPRENØR AS

filnavn:	vedlegg nr:
Blokk 1-2.pln	

tegning:
Plan U. Etasje Blokk 1-2

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



E-31

Åsebråtentunet

Bygningskropper blokk 1-3

Oversiktskart

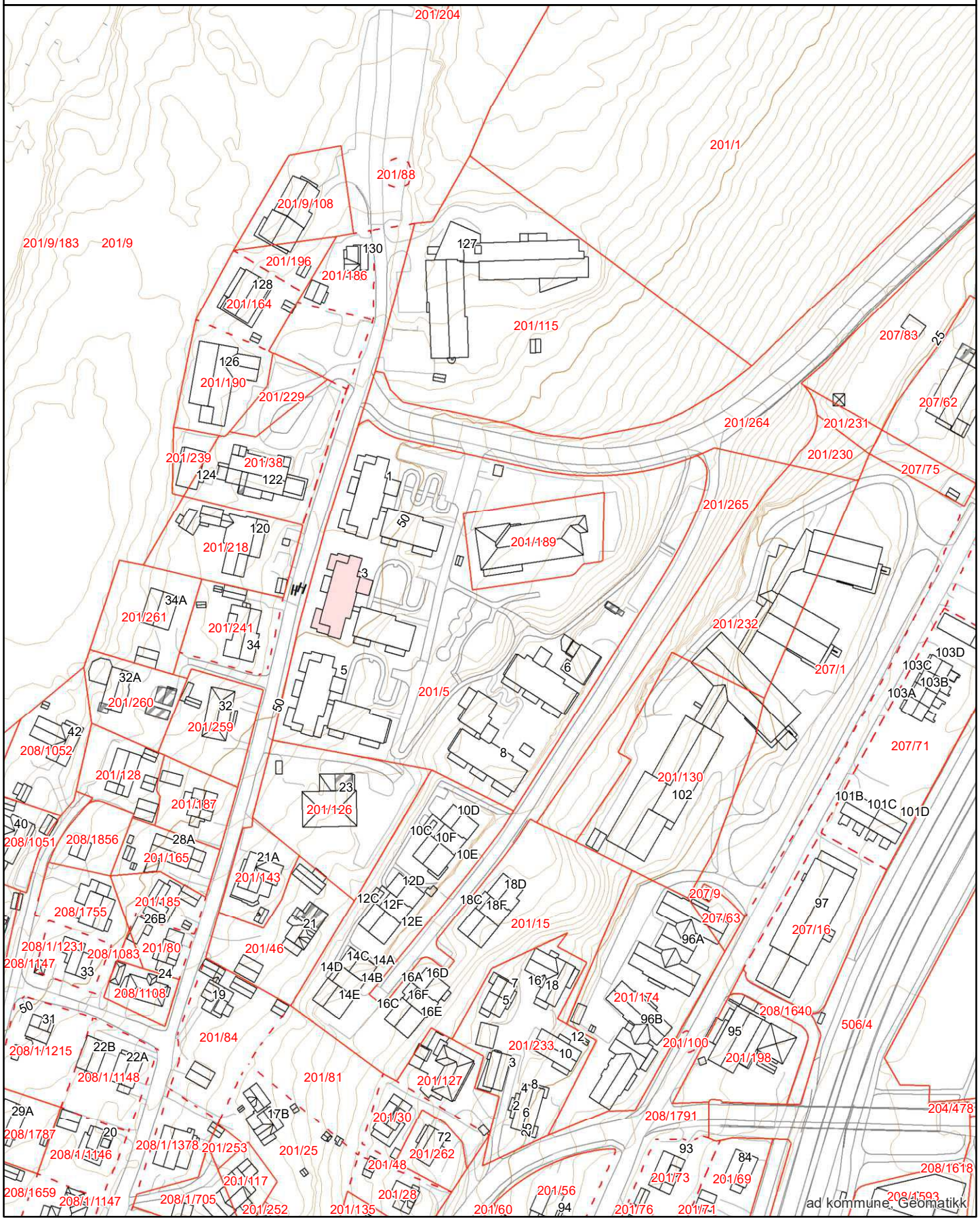
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 201/5/0/39

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-08-04

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 201/5/0/39

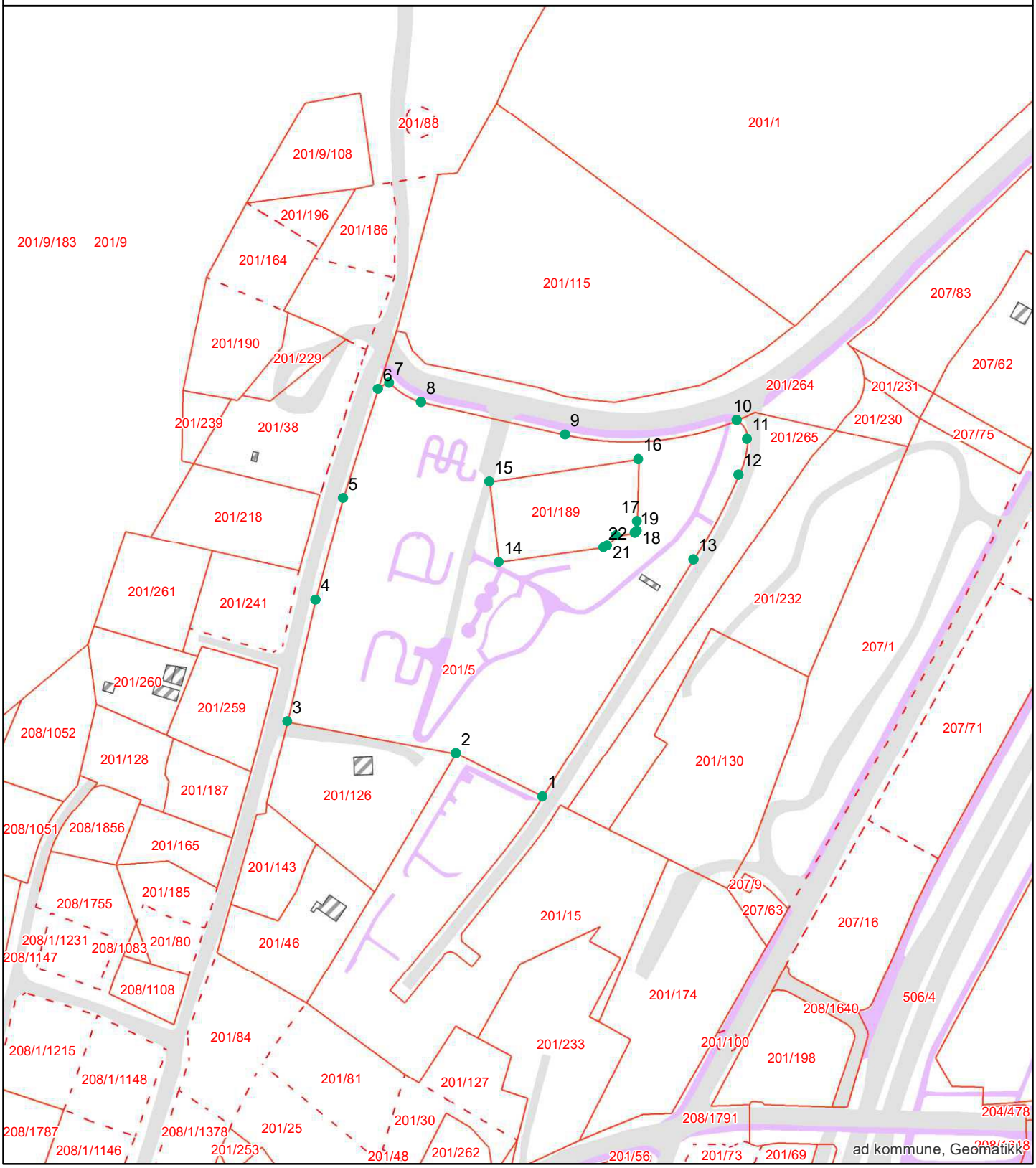
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-08-04

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport

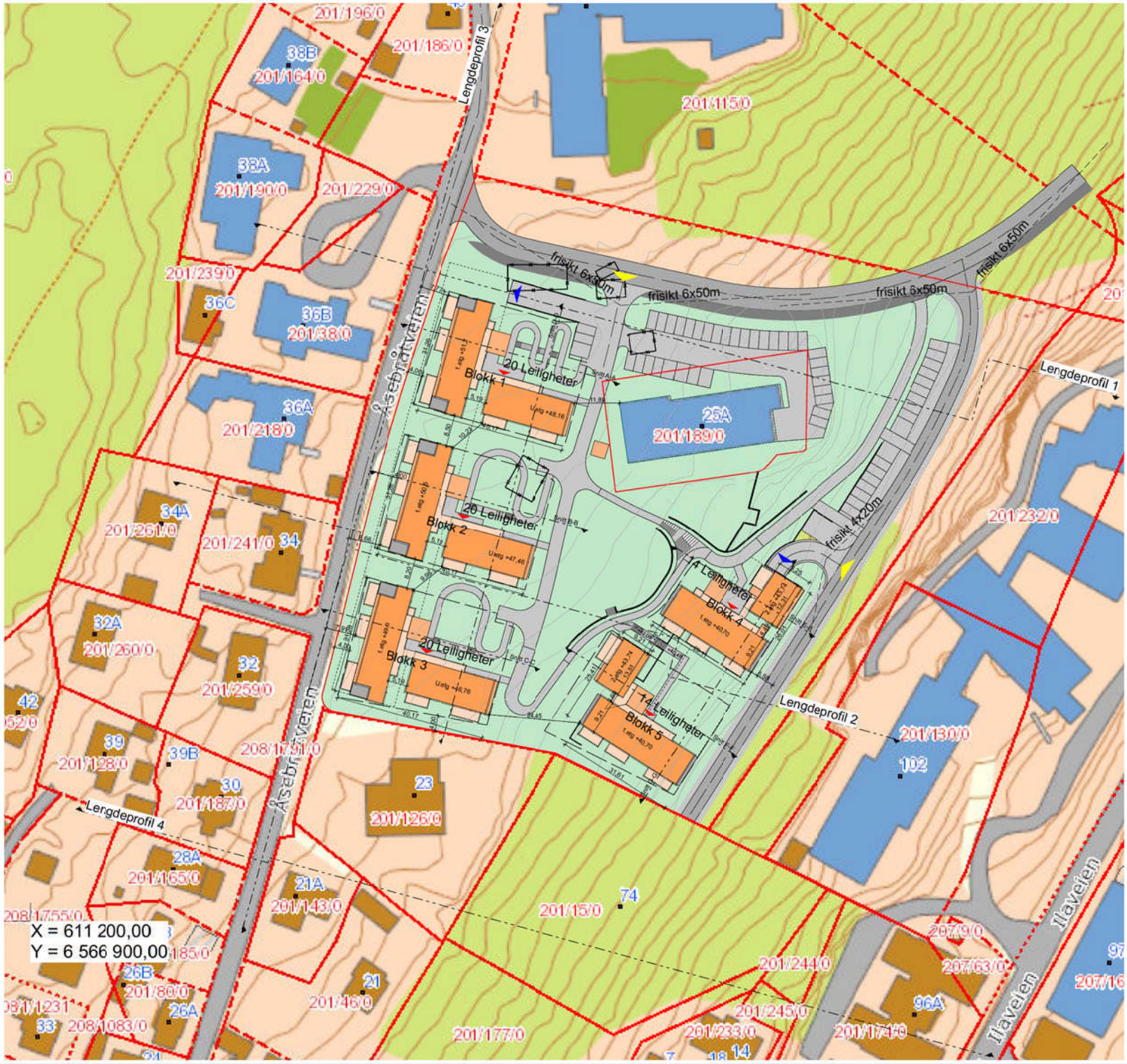
Rapportdato : 4.8.2026

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.8.2026


Tomtegrense
Byggegrense
Eksisterende bebyggelse som skal rives
Eksisterende bebyggelse
Ny boliger og boder
Andre overbyde arealer (Balkong, svalgang)
Underjordisk p-kjeller
Støttemurer
Adkomstvei, parkering og gangveier
Adkomst eiendom
Adkomst P-kjeller
Adkomst bolig
D-1
Blokk 1
20 Leiligheter
Blokk 2
20 Leiligheter
Blokk 3
20 Leiligheter
Blokk 4
14 Leiligheter
Blokk 5
14 Leiligheter
frisikt 6x50m
frisikt 6x50m
frisikt 6x50m
frisikt 4x20m
Lengdeprofil 1
Lengdeprofil 2
Lengdeprofil 3
Lengdeprofil 4
Åsebråtveien
Åsebråtveien
Ilaveien
Ilaveien
38B 201/164/0
38A 201/190/0
36C
36B 201/38/0
36A 201/218/0
34A 201/261/0
34
32A 201/260/0
32 201/259/0
39 201/128/0
39B
30 201/187/0
28A 201/165/0
21A 201/143/0
26B 201/80/0
26A
21 201/46/0
23 201/126/0
25A 201/189/0
201/196/0
201/186/0
201/115/0
201/229/0
201/239/0
201/241/0
201/232/0
201/130/0
102
201/15/0
74
201/244/0
201/245/0
201/233/0
201/177/0
201/174/0
96A
207/9/0
207/63/0
207/16
208/1755/0
208/1731/0
208/1083/0
X = 611 200,00
Y = 6 566 900,00
Åsebråtentunet
G.nr:201 B.nr:5
Rammetegninger
Arca Nova Bolig AS
Borgeveien 1
1650 Sellebakk
ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
Terreng modell ramme.pln
vedlegg
Situasjonsplan
TEK
TIG/TT
23.07.2014
OP601
A1: 1:500

Åsebråttunet 3

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	6 min 3.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	13 min 1.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Traraveien 54 Linje 110, 120	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	5 min 0.5 km
Leie barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	11 min
Rema 1000 Hassingveien	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torvbyen	20 min
Apotek 1 Wilbergjordet	12 min
Vestertorvet Vinmonopol	8 min

SPORT

Christianslund alle balløkke	6 min
Bratlieparken balløkke	10 min
Family Sports Club Fredrikstad	16 min
Gymbox Fredrikstad	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Åsebråttunet 3

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	6 min 3.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	13 min 1.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Traraveien 54 Linje 110, 120	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

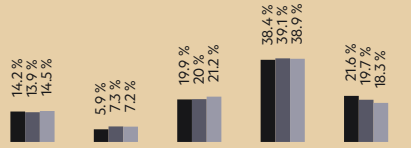
BARNEHAGER

Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	5 min 0.5 km
Leie barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	11 min
Rema 1000 Hassingveien	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

SPORT

Christianslund alle balløkke	6 min
Bratlieparken balløkke	10 min
Family Sports Club Fredrikstad	16 min
Gymbox Fredrikstad	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

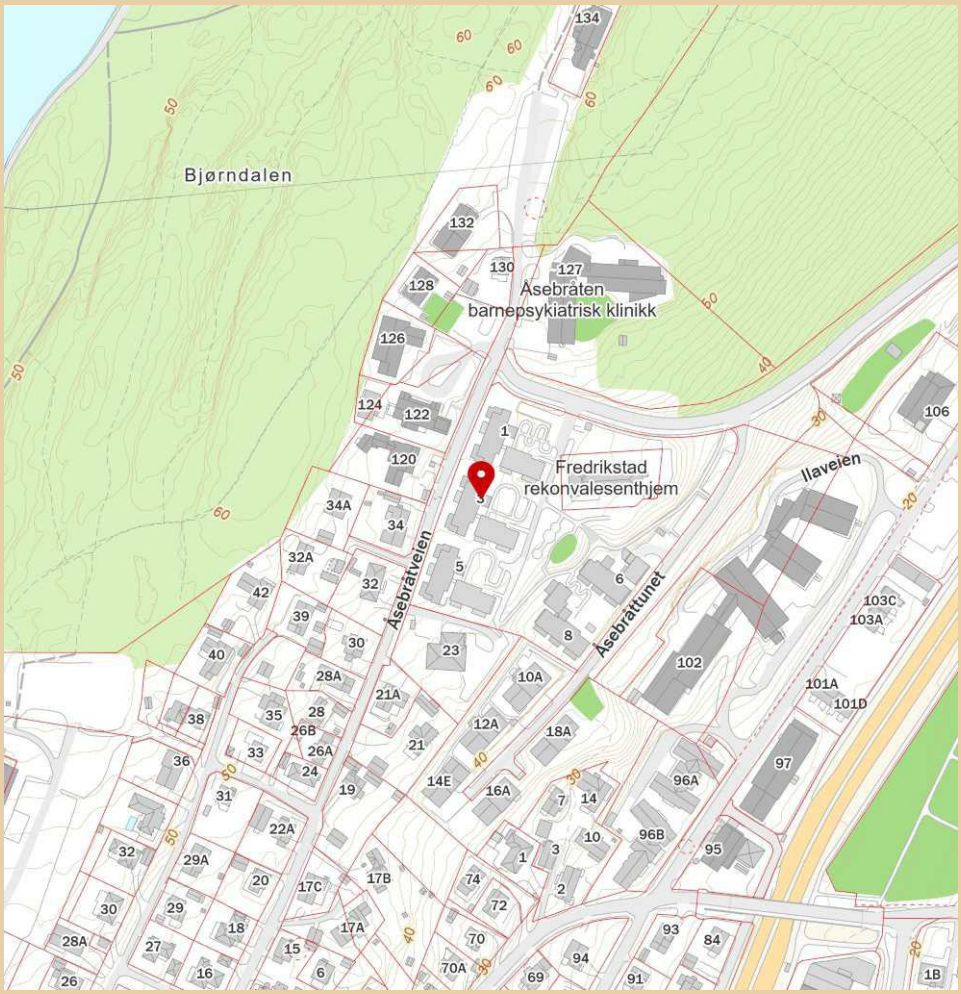
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Åsebråttunet 3

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	6 min 3.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	13 min 1.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Traraveien 54 Linje 110, 120	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	5 min 0.5 km
Leie barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	11 min
Rema 1000 Hassingveien	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torvbyen	20 min
Apotek 1 Wilbergjordet	12 min
Væstertorvet Vinmonopol	8 min

SPORT

Christianslund alle balløkke	6 min
Bratlieparken balløkke	10 min
Family Sports Club Fredrikstad	16 min
Gymbox Fredrikstad	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

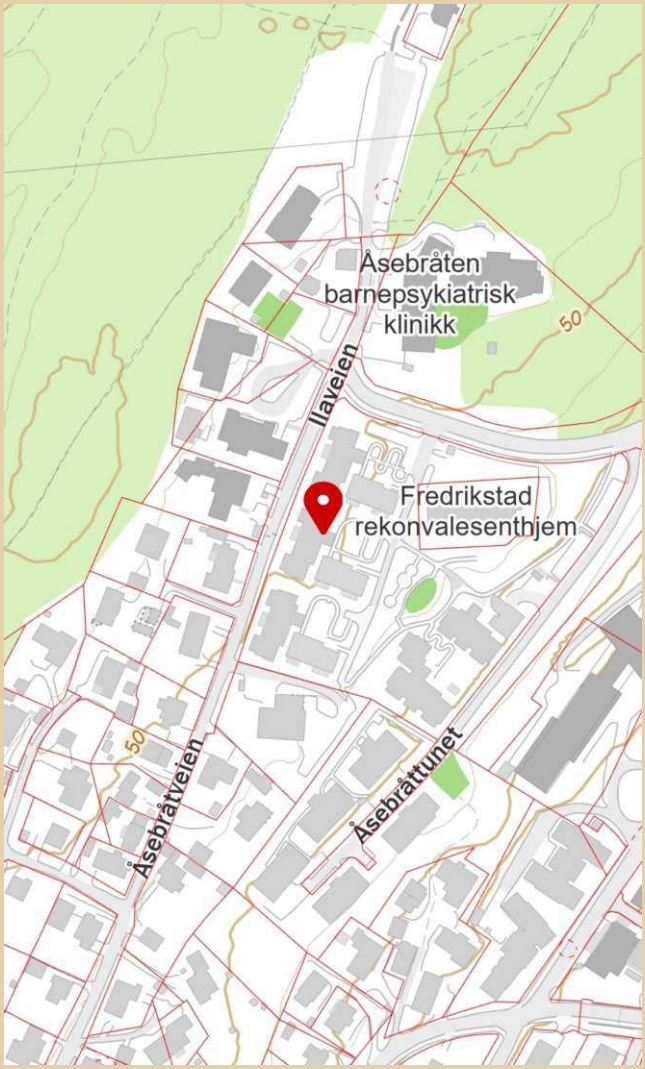
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Åsebråttunet 3, 1605 Fredrikstad
Gnr. 201, Bnr. 5, Snr. 39, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260188

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Kathrine Skolt

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 905 99 388

E-post: kathrine.skolt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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