PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

ÅSEBRÅTVEIEN 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260203
Addresse	Åsebråtveien 23		
Postnr.	1605	Sted	FREDRIKSTAD
Selgers navn	Anita Tangen		

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?

Mai 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Ny membran og fliser utført av murer Trond Syversen. Nytt rør i rør system og alt av rør er nytt. Utført av Rørkompaniet, Jan Asbjørn Syversen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bedriver hva som er gjort og hvilke materialer som er brukt.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på bad utført av murer Trond Syversen.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk utført av murer Trond Syversen.

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

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

Montert varmekabel støpt inn. Lys i skap, spot i tak. Storm elektro AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa.

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

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

Nytt rør i rør system. Alt er nytt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskriver hva som er gjort og av hvem.

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

Byttet sikringer i el.skapet. To nye 16 apere kurser.

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

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa.

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

Hva er verdiene?:

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

81 Bq/m3

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 12.08.2026

Signert av *Anita Tangen*

Initialer selger:
A T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest

Adresse **Opalveien 23D, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326421**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6320864**
Gårdsnummer **603**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **218,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **215,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 188 kWh**

Opalveien 23D, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Opalveien 23D, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Åsebråtveien 23

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	18 min 1.6 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	7 min 3.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 3.5 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	9 min 4.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	12 min 1.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Traraveien 54 Linje 110, 120	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	1 min 0.2 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 45 barn	6 min 0.6 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	11 min
Rema 1000 Hassingveien	15 min

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	11 min
Væstertorvet Vinmonopol	8 min

SPORT

Christianslund alle balløkke	6 min
Bratlieparken balløkke	9 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

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

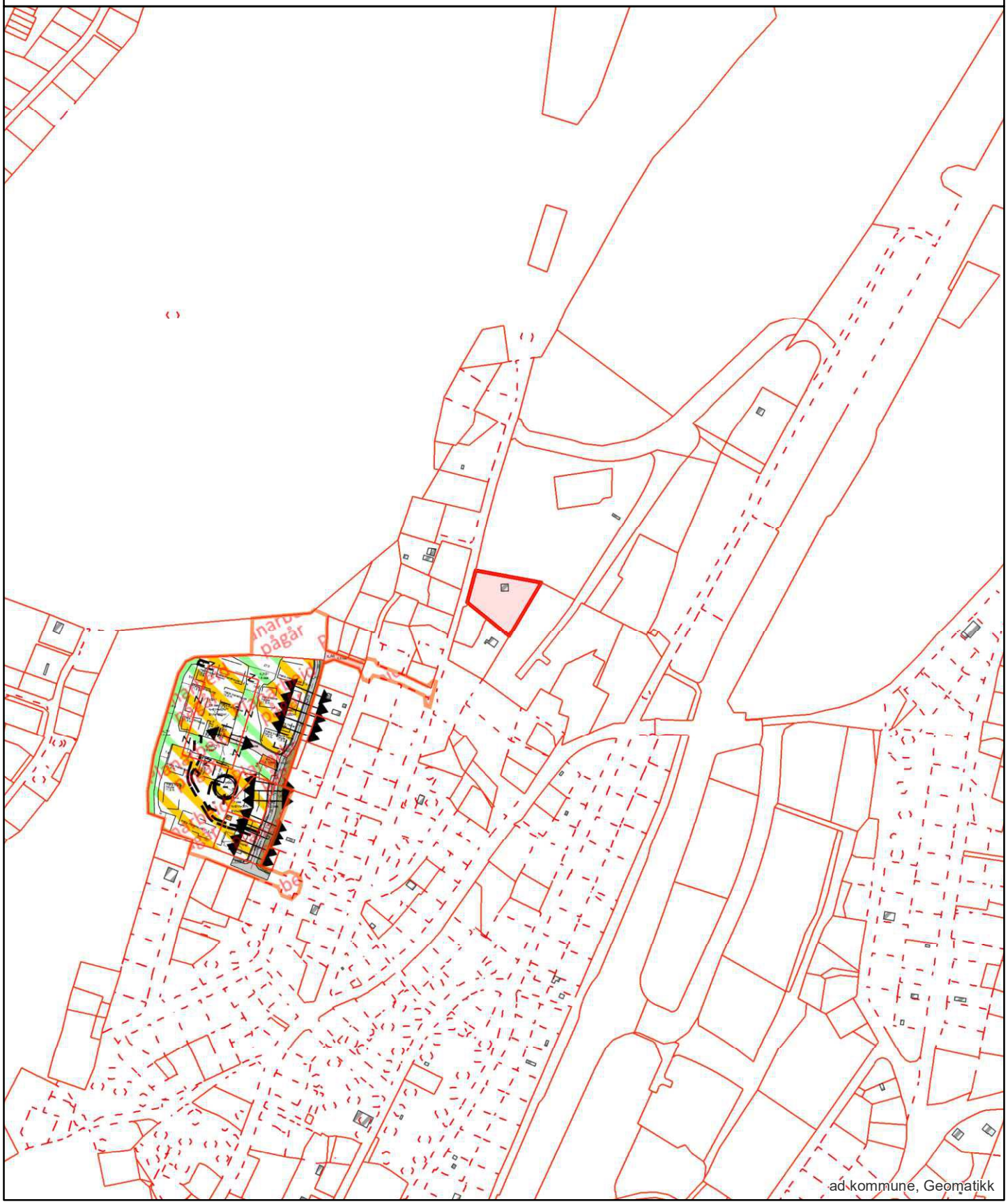
Adresse:
Gnr/Bnr: 201/126/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-07-27

N

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

Planident: 1218
Plannavn: Stjernehalltomten



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 201/126/0/0

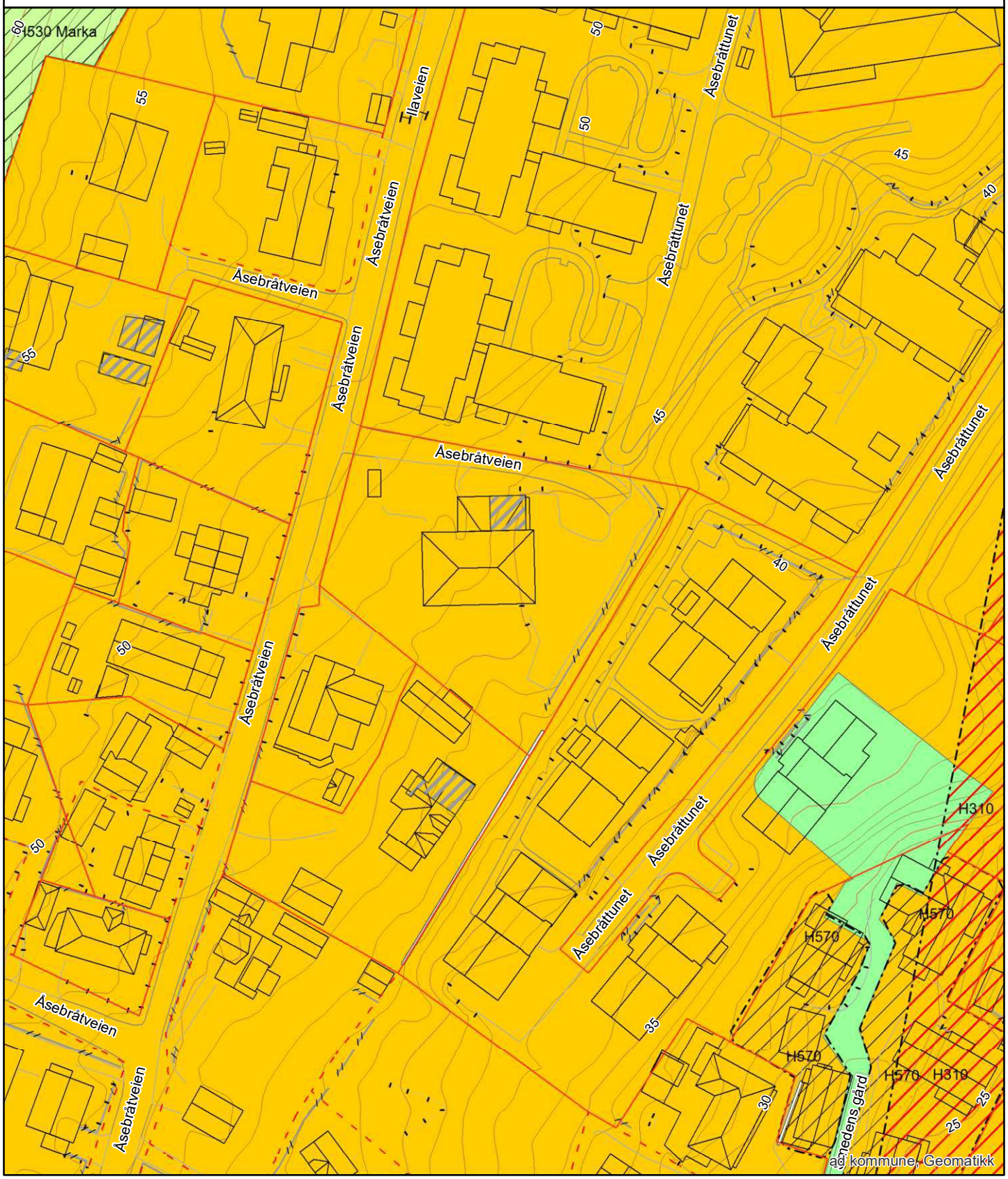
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-27

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 201/126/0/0

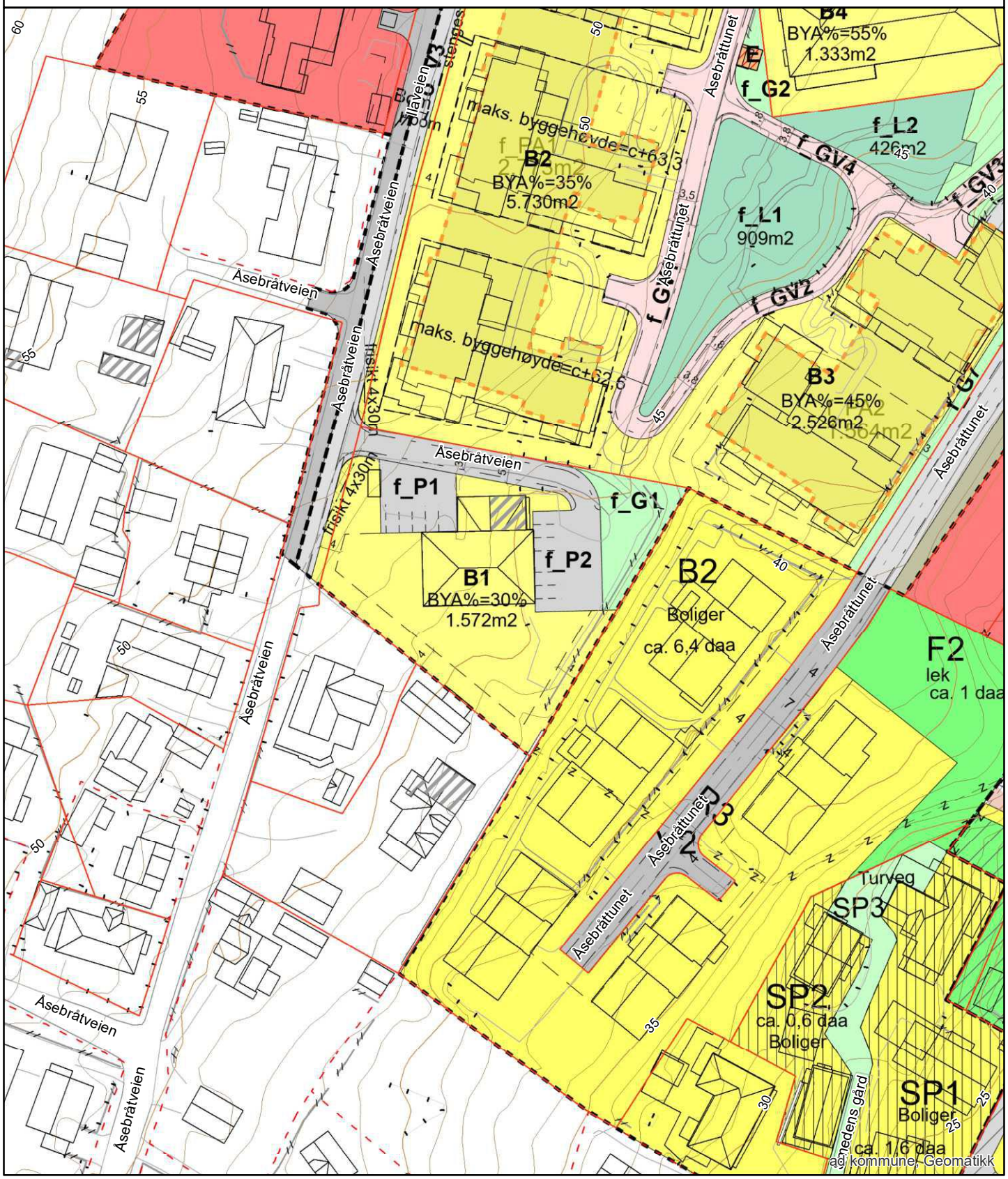
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-07-27

N

Planident: 1034
Ikrafttredelsesdato: 23.1.2014
Plannavn: Åsebråtentunet

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

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

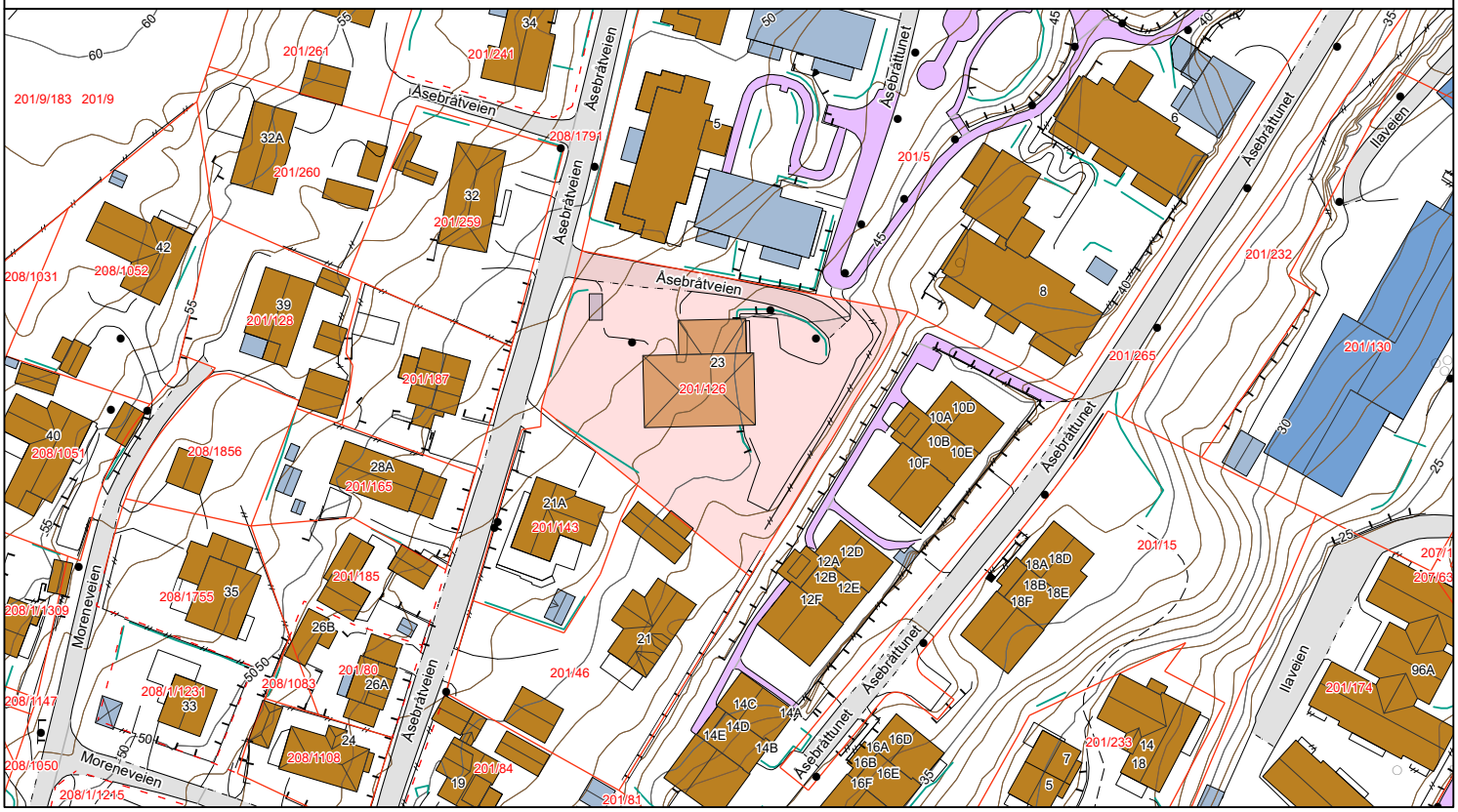


Oversiktskart

Adresse: **Åsebråtveien 23, 1605 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/201/126/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2480 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.07.2026

N



Matrikkelkart

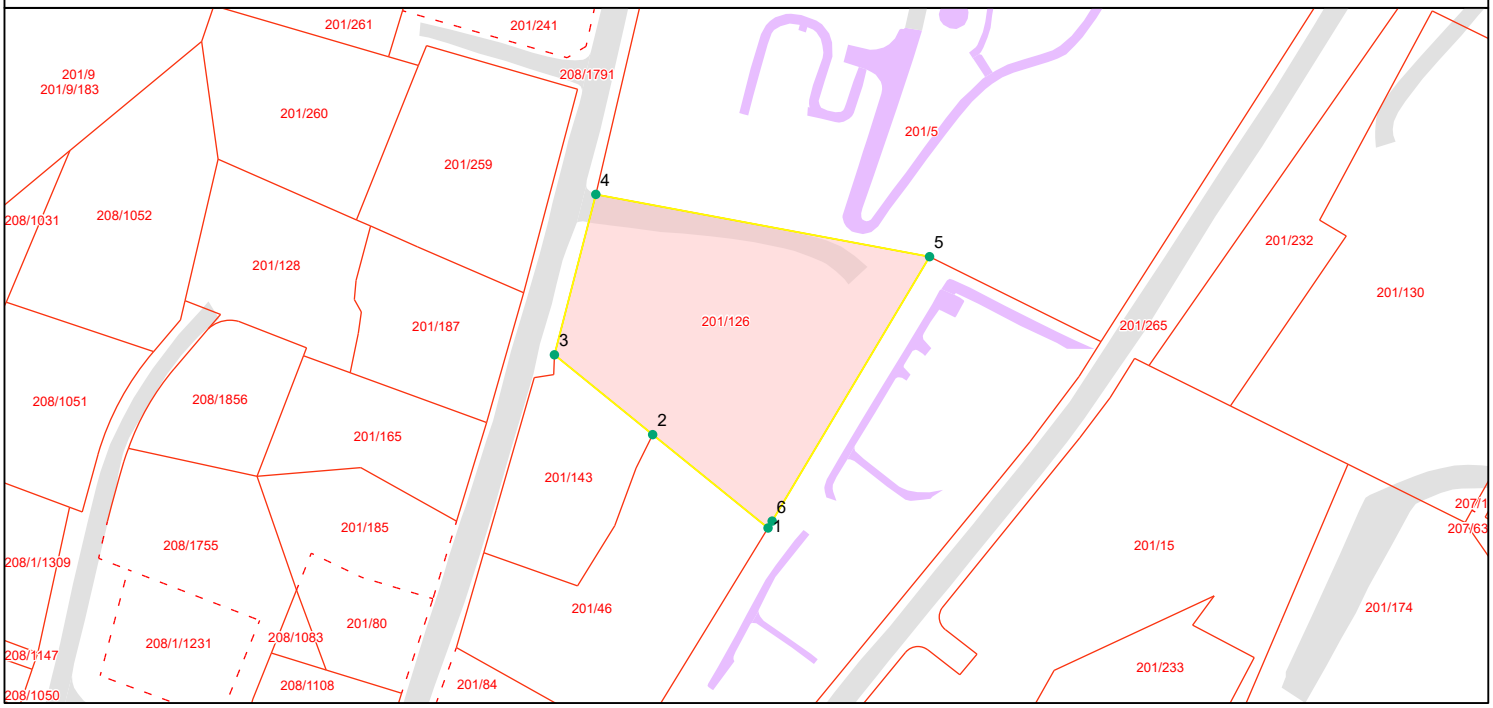
Adresse: **Åsebråtveien 23, 1605 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/201/126/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2480 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.07.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2480 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6566894.34	611310.49	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	27.74	0
2	6566911.8	611288.95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.66	0
3	6566926.73	611270.61	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	31	0
4	6566956.73	611278.34	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	63.41	0
5	6566945.08	611340.64	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	57.55	0
6	6566895.63	611311.26	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	1.5	0

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebygger og anlegg	(1000)					
Bebygger og anlegg	1001			FF0C00	255,255,0	0,0,255,0
Bebygd bygning	1100			FFFF00	255,255,0	0,0,0,0
Bebygd bygning med tilliggende underbygninger	1111			FFFF00	255,255,153	0,0,40,0
Bebygd bygning med tilliggende underbygninger	1112			FFFF00	255,255,51	0,0,80,0
Bygningsrelatert bebeplantning	1116					
Vassbygning for bolig/fritidsbygninger	1118					
Fritidsbygninger	1500			FFC0B	255,204,153	0,0,0,100
Fritidsbygninger tilliggende	1521			FFE1AE	255,231,174	0,0,32,0
Fritidsbygninger konserter	1522			FFC0B	255,204,153	0,0,0,100
Fritidsbygninger bade	1523					
Naustbygg	1524					
Serviceanlegg	1530		Serviceanlegg	CC9900	204,153,0	0,25,51,20
Kjøpesenter	1540		Kjøpesenter	CC9900	204,153,204	0,25,0,20
Forretninger	1550		Forretninger	CC33FF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1600		Tjenesteyting	FF9900	255,153,0	0,40,0,0
Barnehage	1661		Barnehage			
Undervisning	1662		Undervisning			
Institusjon	1663		Institusjon			
Helsetjenester religiøse samfunn	1664		Helsetjenester			
Forsamlingslokaler	1665		Forsamlingslokaler			
Administrasjon	1666		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1669					
Kultur, idrettsanlegg	1670		Kulturhus/arena	MM0CC	153,153,204	20,20,0,20
Utstillingslokaler	1671		Utstillingslokaler			
Forsamlingshus/grend	1672		Forsamlingshus/grend			
Leksjonslokaler	1673		Leksjonslokaler			
Idrettshus	1674		Idrettshus			
Naturfortolkning	1,000		Naturfortolkning	CC9900	204,153,0	0,25,20,20
Nærtrafikk og motorsykler	1,001		Nærtrafikk/motorsykler			
Nærtrafikkanlegg	1,002		Nærtrafikkanlegg	MM0FF	153,153,255	40,40,0,0
Kontor	1,010		Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Kontor	1,011		Kontor			
Handelsvirksomhet	1,020		Handel			
Bevertning	1,030		Bevertning			
Hotell	1,040		Hotell	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1,050		Lager			
Bensinstasjon/vegservicetilbud	1,060		Bensinstasjon/vegservicetilbud			
Annen næring	1,080			MM0FF	153,153,255	40,40,0,0
Idrettsanlegg	1,400		Idrett	MC0B0	153,0,0,0	20,100,100,0
Stadion	1,410		Stadion			
Idrettshall	1,420		Idrettshall			
Ishockeybane	1,430		Ishockeybane	00FF00	153,153,0	20,0,100,20
Ballspillbane	1,440		Ballspillbane	MC0B0	153,0,0,0	20,100,100,0
Golfbane	1,450		Golfbane	CCFF33	204,255,51	20,0,80,0
Motorsportanlegg	1,460		Motorsport	00FF00	153,153,0	20,0,100,20
Hestesport	1,470		Hestesport			
Annen idrettsanlegg	1,480			MC0B0	153,0,0,0	20,100,100,0
Annen type tettstedsgrønt og parkanlegg	1,500			FF8833	255,153,51	0,40,80,0
Gravlemmer	1,501		Gravlemmer			
Gravlegger	1,502		Gravlegger			
Kistegravlegg	1,510		Kistegravlegg			
Urnegravlegg	1,511		Urnegravlegg			
Urnelindelegg	1,520		Urnelindelegg			
Navn- og minnesteinlegg	1,540		Navn- og minnesteinlegg			
Gravsteinsoppsetning	1,541		Gravsteinsoppsetning			
Kirkegårdsbygg	1,542		Kirkegårdsbygg			
Gravsteinsoppsetning	1,550		Gravsteinsoppsetning			
Annen samlet urnegravlegg/navn og anlegg	1,560		Urnegr anlegg			
Urnegravlokaler	1,600		Urnegravl	MC0B0	153,0,0,0	20,100,100,0
Lekeplass	1,610		Lekeplass			
Dekoplass	1,620		Dekoplass			
Parkanlegg	1,630		Parkanlegg			
Annet utendørsbetonet	1,690		Annet utendørsbet			
Naturområdet	1,700		Natur- og naturnært	CC9900	204,153,0	0,25,20,20
Permanent	1,710					
Permanent og delvis av arealet er gjen- og utnytteet	1,720					
Annet tettsteds- og anleggsarealet	1,800			FFC0B	255,204,0	0,20,100,0
Bebygd arealet	1,801			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0
				FFF0AC	255,240,0	0,0,100,0
Bebygd bevaringsverdier	1,802			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
Bebygd beredskap	1,803			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Bebygd bevaringsverdi	1,804			FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Bebygd beboer	1,805			FFC0B	255,204,0	0,20,100,0
				CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
Forretningsbygg	1,806			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Forretningsbygg bevaringsverdi	1,807			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
Forretningsbygg beredskap	1,808			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
Forretningsarealet	1,812			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
Forretningsbygg bevaringsverdi	1,813			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Forretningsbygg beredskap	1,814			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Næringsbygg	1,820			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
Næringsbygg bevaringsverdi	1,821			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Næringsbygg beredskap	1,822			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Næringsbygg bevaringsverdi	1,823			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Næringsbygg beredskap	1,824			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Kontorbygg	1,830			CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
				CC0FF	204,255,255	20,0,0,0
Kontorbygg beredskap	1,831			FF9966	255,153,102	0,40,40,0
				FF9966	255,153,102	0,40,40,0
Annet bebygget og anleggsarealet bestemt med andre angitte hovedformål	1,890			FFFF00	255,255,0	0,0,100,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (annet)	2001		**Jbl.**	999999	153,153,153	0,0,0,40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204,204,204	0,0,0,20
Gjennomg.	2011		Gjennomg.			
Gatetun	2012		Gatetun	FFCCCC	255,204,204	0,20,20,0
Torg	2013		Torg			
Gågate	2014		Gågate	FAD0DB	240,201,219	6,7,0,0
Gang og sykkelveg	2015		Gang og sykkelveg			
Gang/sykkelgjennomg.	2016		Gang/sykl.gj.			
Gang/sykl.veg Ø/V	2017		Gang/sykl.veg Ø/V			
Annen veg/gate - teknisk anlegg	2018		Annen veg/gate	999999	153,153,153	0,0,0,40
Annen veg/gate - grønnstruktur	2019			999999	153,153,153	0,0,0,40
Bane (nærmere angitt banetype)	2020		Bane	CCBB99	204,153,153	0,25,40,20
Tram for personer	2021		Jernbane			
Tram for kjøretøy/forbrukstoffer	2022		Gjøvlig			
Tram for ledning	2023		Trakbane			
Gjøvlig formålsbygg	2024		Gjøvlig formålsbygg			
Holdeplass/station	2025		Holdeplass			
Lastepl/godsterminal	2026		Lastepl/godsterminal			
Teknisk bygg/anlegg/depot	2027		Teknisk bygg			
Annen banegrunn - teknisk anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grønnstruktur	2029			999999	153,153,153	0,0,0,40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153,153,153	0,0,0,40
Lufthavn - teknisk bygg/anlegg	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/vedlikeholdsbygg	2033		Lufthavnvedlikehold			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	MC0CC	153,204,204	20,0,0,20
Bro	2041		Bro			
Havnebassenger	2042		Havnebassenger			
Havnekiger	2043		Havnekiger			
Anvendt for vegtrafikk	2050		Anvendt for vegtrafikk	FFCCCC	255,204,204	0,20,20,0
Kollektivtrafikk	2060		Kollektivtrafikk	CC99CC	204,153,153	0,40,40,20
Trafikk for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivtransport	2070		Kollektivtransport			
Kollektivterminal	2071		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2072		Kollektivholdeplass			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Parkering - bedriftsparkering	2074					
Parkeringsplass	2080					
Parkeringsplass	2081		Parkeringsplass	999999	153,153,153	0,0,0,27
Parkeringsplass - anlegg	2082					
Trafikk for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255,204,153	0,20,40,0
Energinett	2110		Energinett			
Kjernekraftverk	2120		Kjernekraftverk			
Varme og kraftverk	2130		Varme/kraftpl/olj			
Vannkraftverk/pumpe	2141		Vannkraftverk/pumpe			
Solpanel	2142		Solpanel			
Vindkraftverk	2143		Vindkraftverk			
Anlæg	2150		Anlæg			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Annen teknisk infrastrukturanlegg	2190					
Annen teknisk infrastrukturanlegg	2190					
Samlelinje formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturanlegg	2800			00,0000	204,204,204	0,0,0,20
Samlelinje formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturanlegg	2800			00,0000	204,204,204	0,0,0,20
				00,0000	204,204,204	0,0,0,20
Jernbane	2800			FFCC99	255,204,153	0,20,40,0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153,255,153	40,0,40,0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/-anlegg	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Hagebruksjorder	3060		Hagebruksjorder			
Samlelinje grønnstruktur/friområd	3800			MFF99	153,255,153	40,0,40,0
				00,0000	204,204,204	0,0,0,20
				MFF99	153,255,153	40,0,40,0
Samlelinje grønnstruktur formålsbestemt med andre angitte hovedformål	3900			00,0000	204,204,204	0,0,0,20
				MFF99	153,255,153	40,0,40,0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
Øvingsområde formål	4010		Øvingsområde formål			
Skjærdsforsvarsanlegg	4020		Skjærdsforsvarsanlegg			
Flyplass/bane	4030		Flyplass/bane			
				CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
Annenlunde militærformål	4090			CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
				CCFF99	204,255,153	0,0,20,0
Andre militærformål bestemt med andre angitte hovedformål	4900			CCFF99	204,255,153	0,0,20,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
LNFR area for naturbasert næringsvirksomhet (for eksempel av og/eller fiskeri, fiskeoppdrett/-foredling, jordbruk, gartnerier, reindriftsanlegg)	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Naturområde	5115		Naturområde	MFF99	153,255,153	40,0,40,0
Gartnerier	5116		Gartnerier			
Fiskeoppdrett	5117		Fiskeopp			
Reindriftsanlegg	5120		Reindriftsanl	MFF99	153,255,153	40,0,40,0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reservat/dyreliv	5140		Reservat			
LNFR area for annet bruk/vern	5200		LNFR area for BFR	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Spesiell landbruksbygning	5210					
Spesiell fiskeoppdrettsanlegg	5220					
Spesiell reindriftsanlegg/gjerde	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	MFCC99	153,204,153	40,0,20,0
Jordvern	5310		Jordvern			
Skjærgårdsområde/-bygg	5320		Skjærgårdsområde/-bygg			
Kulturlandskap	5330		Kulturlandskap			
Spesielt naturmiljøområde	5400		Spesielt naturmiljøområde			
Annen kulturminne og kulturmiljø	5500		Annen kulturminne og kulturmiljø			
LNFR formål bestemt med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
				00,0000	204,204,204	0,0,0,20

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve		Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204,255,255	20,0,0,0
Ferdsel	6100		Ferdsel	MCCFF	51,204,255	80,20,0,0
Farled	6200		Farled			
Farvann	6210		Farvann			
Farvannsleder/-løp	6220		Farvannsleder/-løp			
Ankerplasser	6230		Ankerplasser			
Båthavn	6300		Båthavn			
Fiske	6330		Fiske	00MFF	153,153,255	40,40,0,0
Fiskehavn	6340		Fiskehavn	00MFF	153,153,255	40,40,0,0
Akvakultur og/eller kystsjøarealer	6350		Akvakultur og/eller kystsjøarealer	00MFF	153,153,255	40,40,0,0
Opprettelsesområde for ungfisk	6360		Opprettelsesområde for ungfisk			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255,204,255	0,20,0,0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Undervann	6500		Undervann	00MFF	153,153,255	40,40,0,0
Naturområde	6600		Naturområde	MFFFF	153,255,255	40,0,0,0
Naturområde sjø og vassdrag	6610					
Naturområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsformål	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Ferdselsårer sjø og vassdrag	6730		Ferdselsårer	MCCCC	153,204,204	40,0,0,20
Ferdselsårer sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Offentlig/privat kjøpsfiske	6750			MFFMM	153,255,153	40,0,40,0
Vannlandsport	6760		Vannlandsport	MCCCC	153,204,204	40,0,0,20
Badeplass	6770		Badeplass	MFFFF	153,255,255	40,0,0,0
				00FFF	00,255,255	0,0,0,0
Samlelinje formål sjø og vassdrag med/uten tilhørende strandsone	6800			00FFF	00,255,255	0,0,0,0
				00FMF	00,255,153	0,0,0,0
Andre formål i sjø og vassdrag med/uten tilhørende strandsone formålsbestemt med andre angitte hovedformål	6900			MFFFF	153,255,255	40,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fiskeplasser, retningsmerke	Anmerkning
Kyl Faresone	(1000)		FF0000, Rød fell ekstra. Vinkel 90 gon, avstand 0, linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn: Formålsfarger). Tekst på hensynssone spesifiseres i legfiltorkartong
Kyl Sikringssone	(1100)		
Kyl Begrensone	(2000)		00000000 avstand. Vinkel 300 gon, avstand 0, linjetykkelse 0,15.
Kyl Hensynssikrsone	(4000)		Bakgrunn: Formålsfarger). Tekst på hensynssone spesifiseres i legfiltorkartong
Kyl Hensynsforbeltssone	(6000)		
Kyl Angl Miljøsyn sone	(6000)		00000000FF0000 avstand. Vinkel 90 gon, avstand 0, linjetykkelse 0,15
			Tekst på hensynssone spesifiseres i legfiltorkartong
Kyl Bevaringssone	(7100)		00000000 avstand. Vinkel 100000 gon, avstand 0, linjetykkelse 0,15
			Bakgrunn: Formålsfarger). Tekst på hensynssone spesifiseres i legfiltorkartong
Kyl Detaljregulering	(8000)		00000000, avstand. Vinkel 100 gon, avstand 0, linjetykkelse 0,15
			Bakgrunn: H4/. Tekst på hensynssone spesifiseres i legfiltorkartong

Planområde under arbeid

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Gjest. lengde	Avstand sekk	Maksim. sekkjen	Fiskeplasser, retningsmerke	Anmerkning
Kyl BestemmelsesOmrade	2,0	2,0	0,0		Forhåndsgitte farge/ikke bur for vedlikehold, endrgsmerkelse. Bruksa fjernes så snart arbeidsgjennomført er som Flaten er ajoresen med Kyl BestemmelsesOmrade

Linjesymbol	SOSI-kode	Tilr. lengde	Lengde (min)	Avstand (min)	Symbol	Farge	Mærkestørr
			Bestemmelse symboler				
			Display				
Kyl Sone		1,0	0,0	2,0		RGB 0,0,0	
Kyl FormalSone		0,25				RGB 0,0,0	
Kyl Sone Grense, Kyl Sone Grense		0,6	4,0	1,0		RGB 0,0,0	
Kyl Hensynssone Grense, Kyl Hensynssone Grense, Kyl Hensynsbegrensn Grense, Kyl Hensynsbegrensn Grense, Kyl Hensynsforbeltsn Grense, Kyl Hensynsforbeltsn Grense		0,6	2,0	2,0		RGB 0,0,0	Strekke gitt bestemmelser begrenser ned en kjøp. Kjøpe Nærmsjaa Tvilfjøre og/eller kjøpe begrenser for formålsbestemmelser.
Kyl Regulert linjeje		0,25	2,0	1,0		RGB 0,0,0	Gjøvlig linjeje 17,0

Symbolnavn	SOSI-kode	Farge	Mærkestørr
Kyl Symbols kyl			
Kyl Symbols Kyl			
Regulert bustegrense	1,023	0,25	RGB 0,0,0
Gamlesamgrense som skal opphøres	1,024	0,20	2,0 1,0 RGB 0,0,0
Kjøp, bukarmsen, rom som skal bevares	1,210	1,0	RGB 0,0,0
Kjøpgrensen	1,211	0,35	4,0 2,0 RGB 0,0,0
Kjøpelinje	1,212	0,35	5,0 2,0 RGB 0,0,0
Fortlø/ bestjøpelse	1,213	0,35	RGB 0,0,0
Bestjøpelse som krogje i pijoen	1,214	0,5	RGB 0,0,0
Bestjøpelse som kvistelse/jernet	1,215	0,20	2,0 2,0 RGB 0,0,0
Regulert bestemtelje	1,221	0,15	0,0 2,0 RGB 0,0,0
Fremtidsje	1,222	0,15	2,0 1,0 RGB 0,0,0
Regulert kant Kjøreband	1,223	0,35	4,0 3,0 RGB 0,0,0
Regulert kjøreb	1,224	0,35	2,0 2,0 RGB 0,0,0
Regulert parkeringsbil	1,225	0,35	1,0 1,0 RGB 0,0,0
Regulert bygningsbil	1,226	0,35	1,0 0,0 RGB 0,0,0
Regulert naturbjøre	1,227	0,35	0,0 RGB 0,0,0
Regulert stallbevar	1,228	0,35	Tverrstreken som neuvers kulleising
Gårdsgjøpelse	1,230	0,35	RGB 0,0,0
Bru	1,232	0,5	0,0 1,0 RGB 0,0,0
Tunnel	1,234	0,5	1,0 1,0 RGB 0,0,0
Gårdsgrunnbindinge	1,235	0,2	RGB 0,0,0
Gravsteinjøje	1,240	1,0	0,0 2,0 RGB 153,153,153
Gravsteinjøje nasebog	1,241	1,0	0,0 2,0 RGB 153,153,153
Gårdsgjø nasebog	1,242	0,35	4,0 2,0 RGB 0,0,0
Gårdsgjøpelse Kjøpe nabomerkje / Gårdsgjø sambjøpelse kommuner (manbjøpelse)	1,243	1,0	0,0 2,0 RGB 153,0,0

Symbolnavn	SOSI-kode	Farge	Mærkestørr
Kyl Symbols Punkt			
Kyl Symbols Punkt			
Gårdsgjø ny anlegnet	1,311		RGB 0,0,0
Anlegnet	1,312		RGB 0,0,0
Gårdsbø	1,313		RGB 0,0,0
Kyl MARKSYMBOL	1,315		RGB 0,0,0
Punktbesje	1,270		RGB 0,0,0 Ca. 10 meters diameter i redsesteln 1, 1
Gårdsbesmerkje som skal bevares	1,271		RGB 0,0,0 Ca. 5 meters diameter på sikkel sandt ter
Regulert nytjøje	1,272		RGB 0,0,0
Regulert maneverskring	1,273		RGB 0,0,0

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

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

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

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal opphøves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal opphøves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

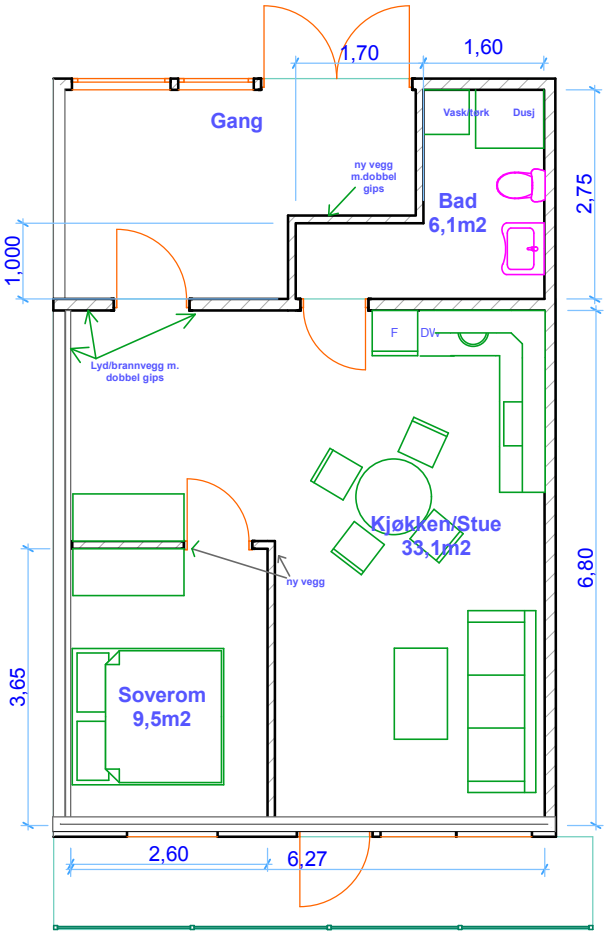
Vannflater

- Vannflater

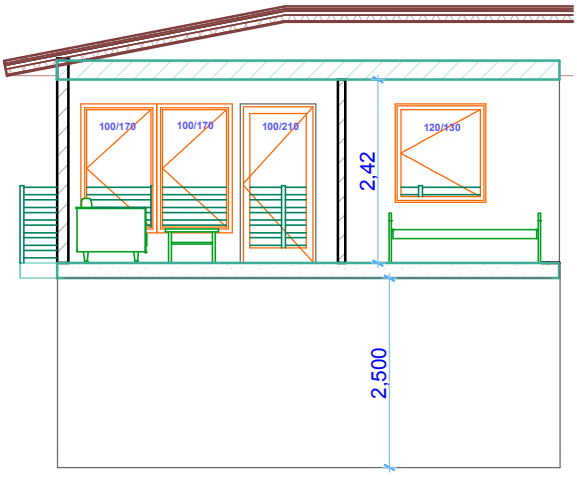
- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Vedlegg E-1

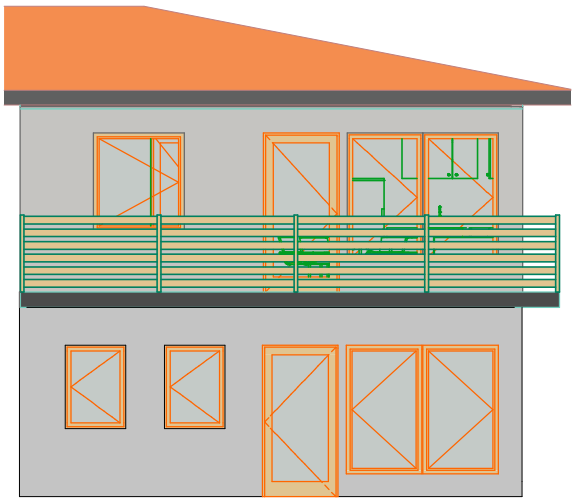
Plan



Snitt

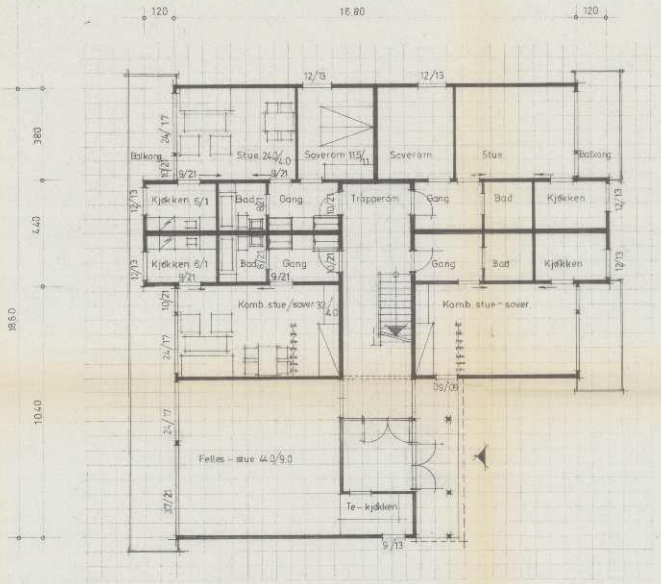


Fasade øst

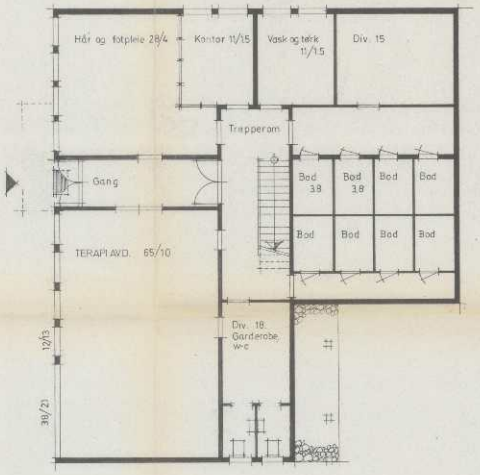


Åsebråten borettslag **Åsebåtveien23**
Ny leilighet i tidligere fellesrom
1:100
Revidert 03.03.21. **Bygge AS**

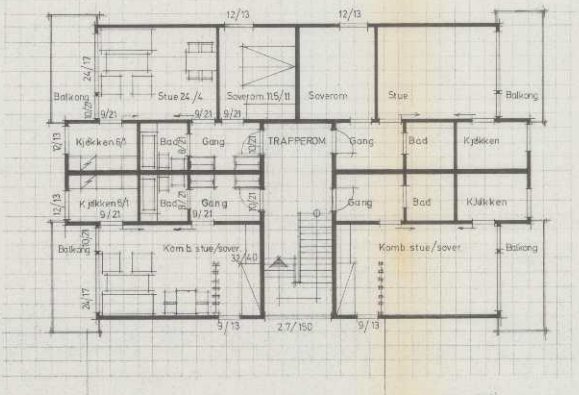
Vedlegg E-2



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV UNDERETASJE.



PLAN AV 2. ETASJE

F. B. nr. 558/1973

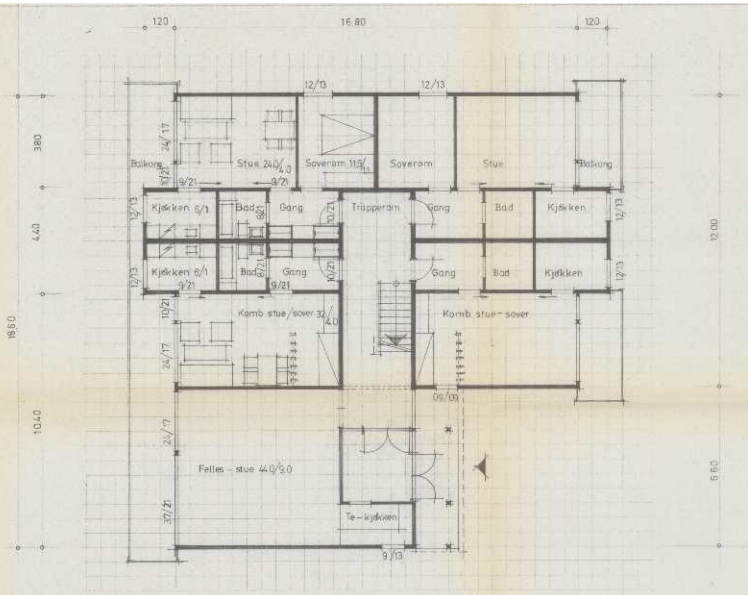
Fredrikstad Tuberkuloseforening, Åsebråten

ALDERSBOLIGER

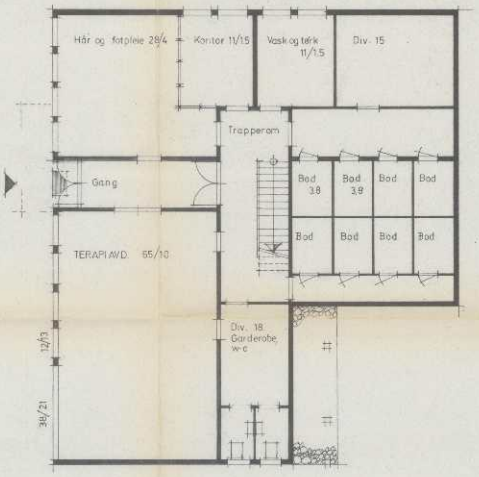
PLAN AV 1. 2. OG UNDERETASJE MÅL 1:100

Fredrikstad 8. 5. 1973 KORR. 24.8.73

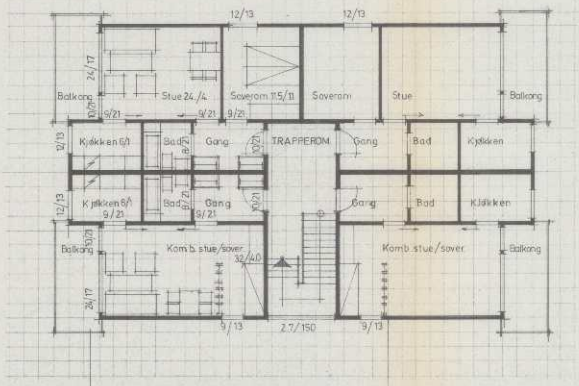
Ernst og Arthur Brynhildsen, arkitekter MNAL



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV UNDERETASJE.



PLAN AV 2. ETASJE

F. B. nr. 553/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

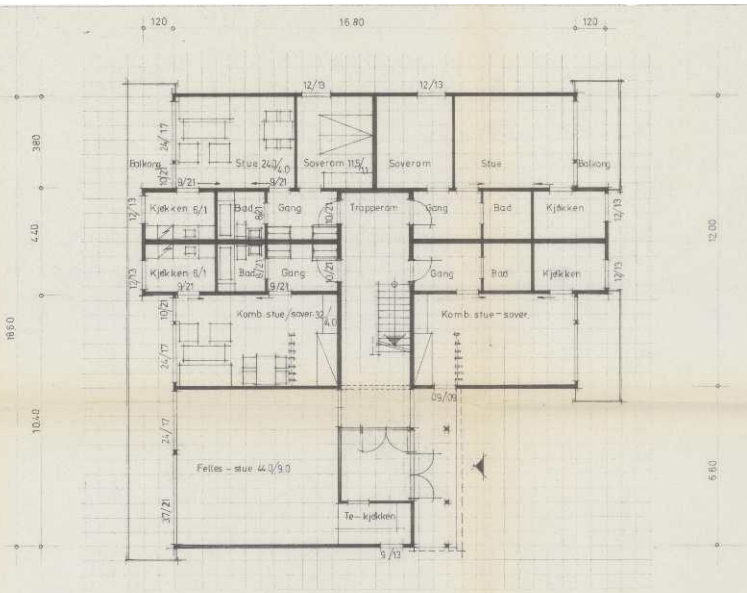
Fredrikstad Tuberkuloseforening, Åsebråten

ALDERSBOLIGER

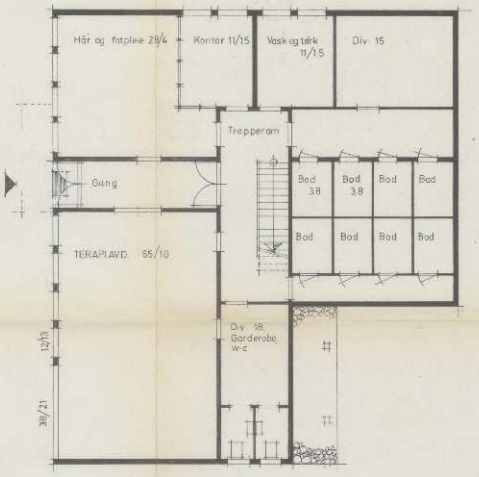
PLAN AV 1. 2 OG UNDERETASJE M.ÅL. 1:100

Fredrikstad 8. 5. 1973 KORR. 24.6.73

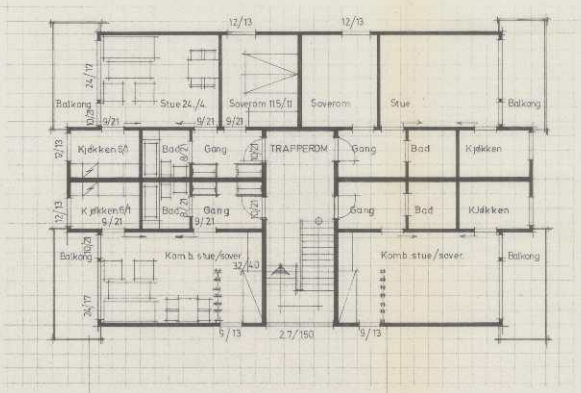
Ernst og Arthur Brynhildsen, arkitekter MNAL



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 2. ETASJE

F. B. nr. 553/73

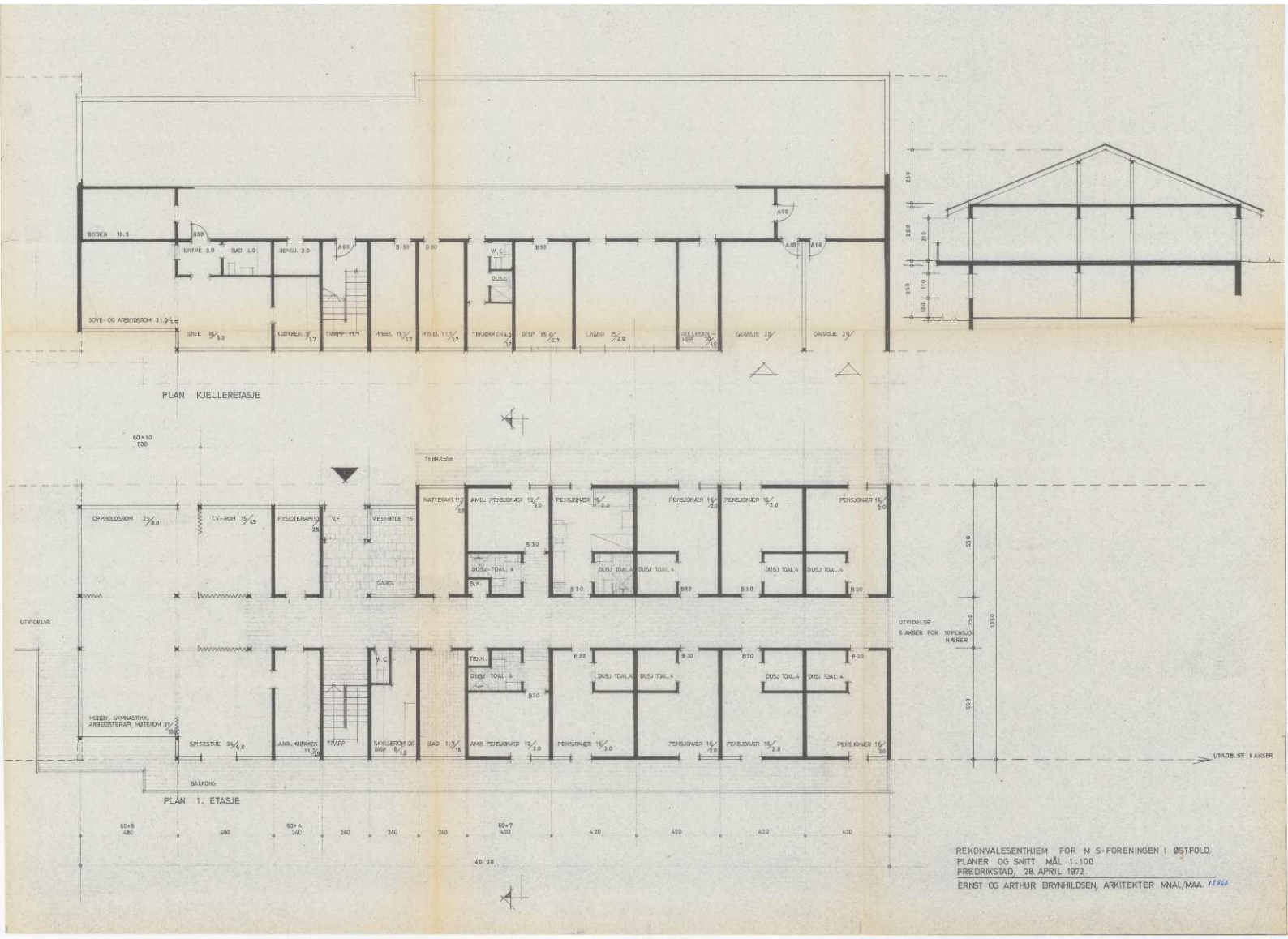
Fredrikstad Tuberkuloseforening, Åsebråten

ALDERSBOLIGER

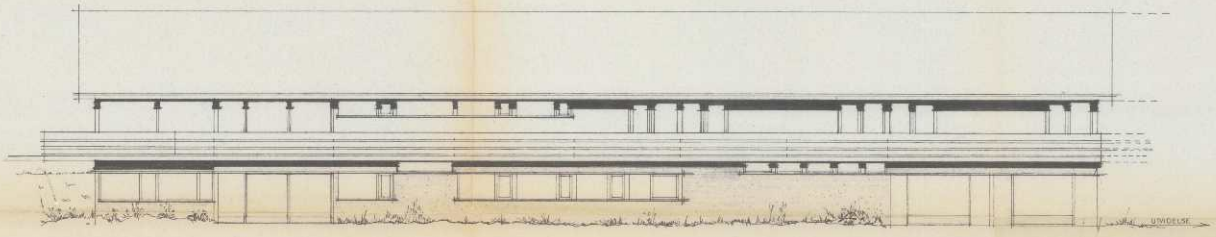
PLAN AV 1. 2 OG UNDERETASJE — MÅL 1:100

Fredrikstad 8. 5. 1973 KORR. 24.8.73

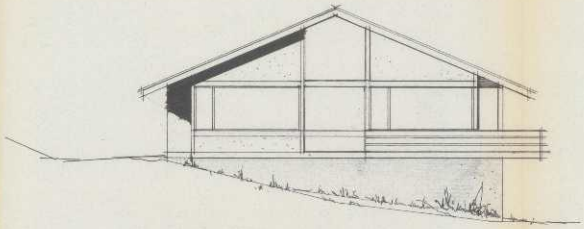
Ernst og Arthur Brynhildsen, arkitekter MNAL



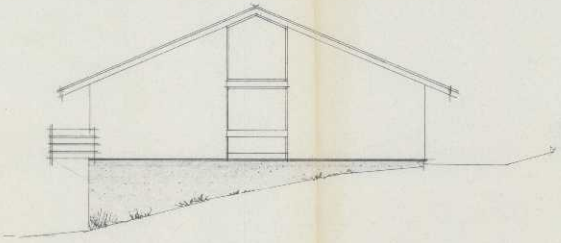
REKONVALESENTHJEM FOR M.S.-FORENINGEN I ØSTFOLD.
PLANER OG SNITT MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, 28. APRIL 1972.
ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER MNAL/MAA. 12966



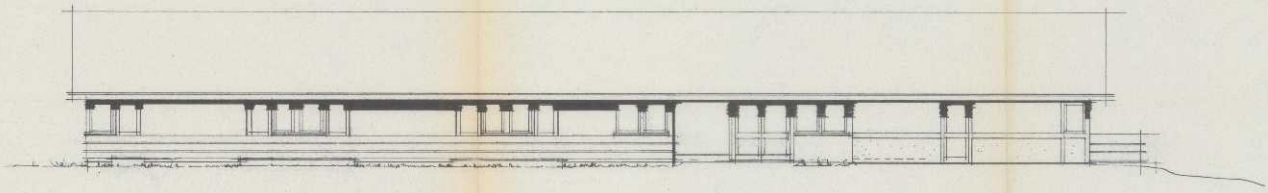
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



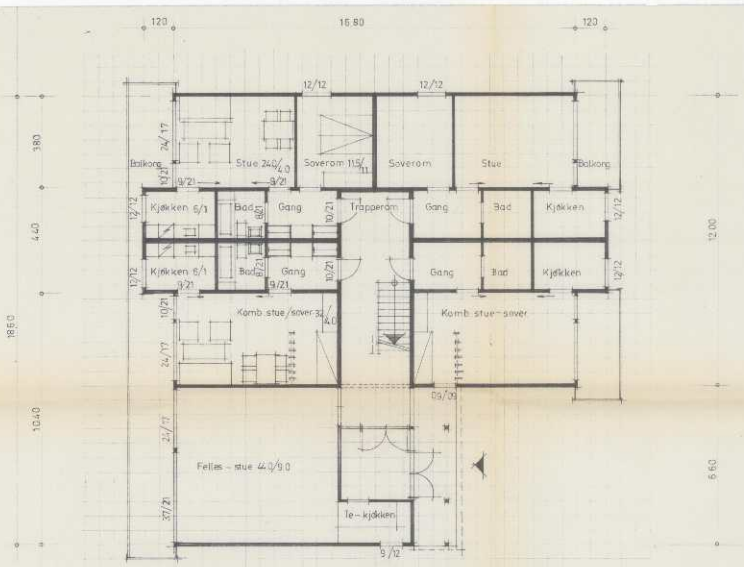
FASADE MOT NORD



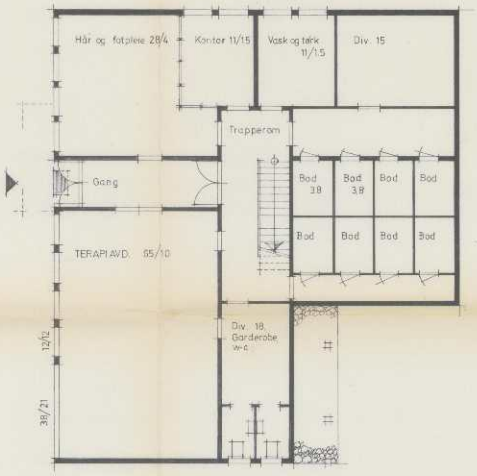
FASADE MOT VEST

REKONVALESENTHJEM FOR M S-FORENINGEN I ØSTFOLD
FASADER MÅL 1:100
FREDRIKSTAD, 10. 8. 1973.

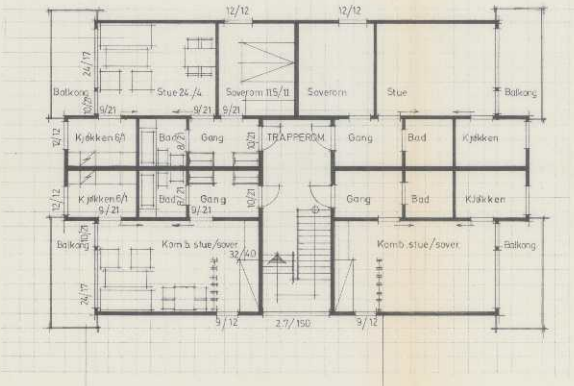
ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER MNAL



PLAN AV 1.ETASJE



PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 2.ETASJE

F. B. nr. 558/78

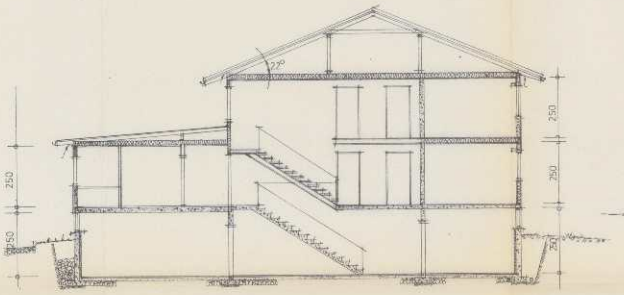
Fredrikstad Tuberkuloseforening, Åsebråten

ALDERSBOLIGER

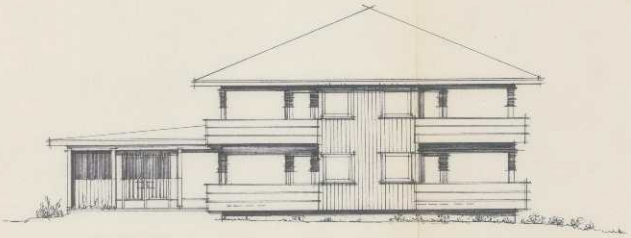
PLAN AV 1. 2 OG UNDERETASJE MÅL 1:100

Fredrikstad 8. 5. 1973

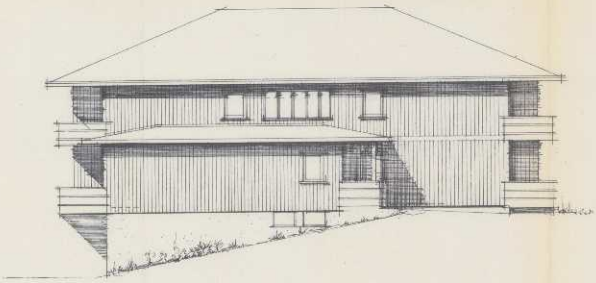
Ernst og Arthur Brynildsen, arkitekter MNAL



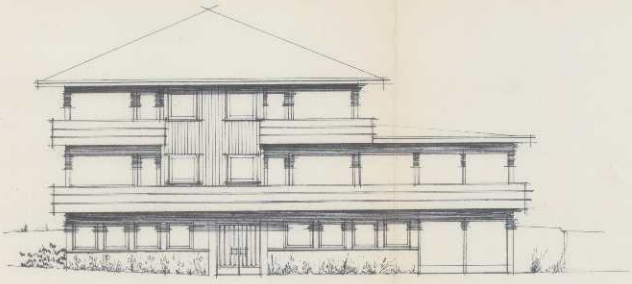
SNITT A—A



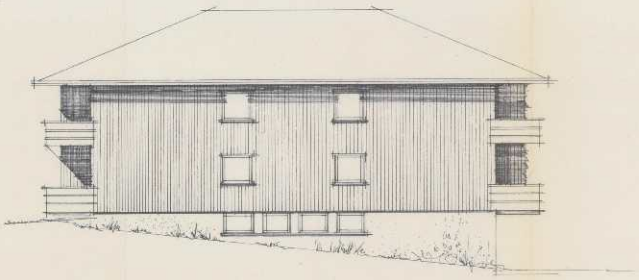
FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



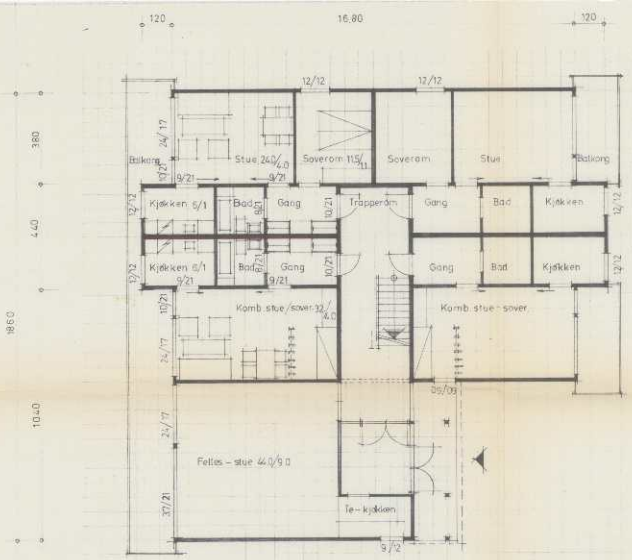
FASADE MOT ØST



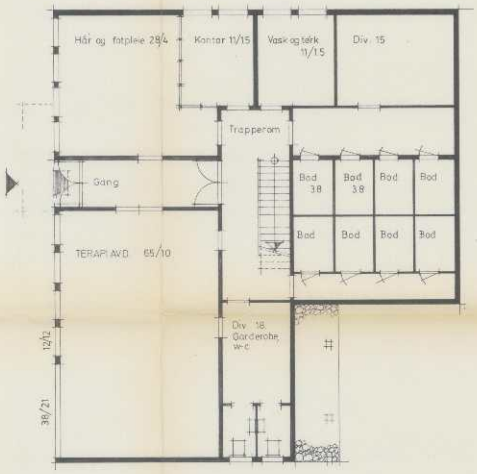
F. B. nr. 553/73

Fredrikstad Tuberkuloseforening,
Åsebråten,

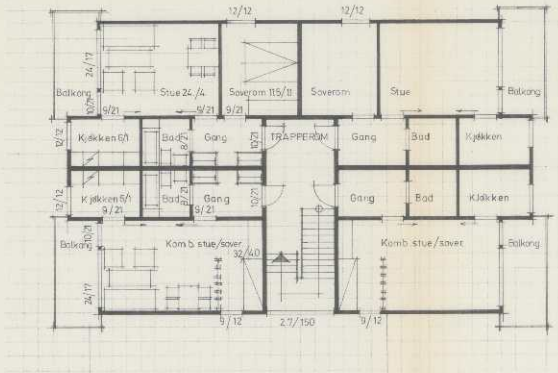
ALDERSBOLIGER
SNITT OG FASADER, MÅL 1:50
Fredrikstad 8. 5. 1973
Ernst og Arthur Brynhildsen, arkitekter, MNAL



PLAN AV 1. ETASJE



PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 2. ETASJE

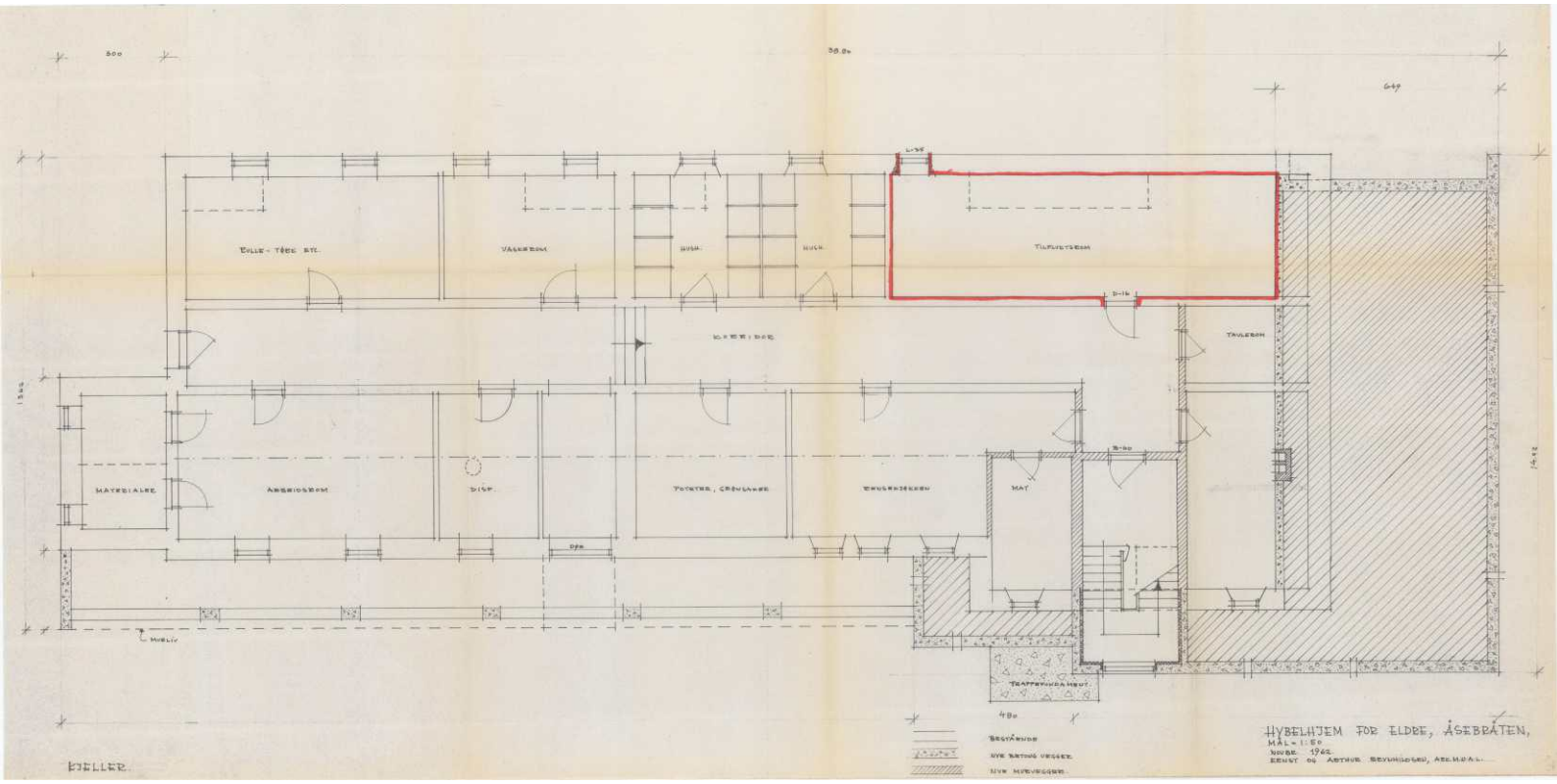
Fredrikstad Tuberkuloseforening, Åsebråten

ALDERSBOLIGER

PLAN AV 1. 2. OG UNDERETASJE — MÅL 1:100

Fredrikstad 8. 5. 1973

Ernst og Arthur Brynildsen, arkitekter MNAL


BILLE - TÅRE ETC.
VASKEROM
HUSH.
HUSH.
TILFLUKTSROM
TAVLEROM
MATERIALER
ARBEIDSROM
DISP.
TOILETTER, GRØNLANDE
EKSKRETSKEREN
MAT
TRAPPEHUSA HEVT.
BESTÅENDE
NYE BETONG VEGGER
NYE MURVEGGER
HYBELHJEM FOR ELDRE, ÅSEBRÅTEN,
MÅL 1:50
NOVBR. 1962
ERNST OG ARTHUR SEVINGSTED, ARKITEKTER.
BJELLER.

Vedtekter
for Åsebråten Borettslag org nr 959 067 511
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.april 2013, endret 25.08.2015, 02.05.2016, 30.04.2018 OG 25.05.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Åsebråten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Dette kan bare skje til personer enslige eller par der den ene av beboerne er over 55 år.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ved skifte av varmtvannsbereder i Åsebråtveien 23 skal dette bekostes av borettslaget.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Ved utskifting av varmtvannsbereder i Åsebråtveien 23 bekostes ny bereder av borettslaget om denne må skiftes på grunn av elde.
(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.
(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.
7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23. Vedtekter – Åsebråten Borettslag Side 10

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- prisbestemmelser i pkt. 2.3.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER

FOR

ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

Vedtatt av styret 30.05.2025

Borettslaget består av 26 leiligheter fordelt på to bygg: **Åsebråttunet 2** og **Åsebråtveien 23**. Begge byggene har fellesstuer, verksted, gjesterom og vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel som kan benyttes av de som bor der.

Trappevask og snømåking inngår i husleie.

Styret i borettslaget består for tiden av:

Navn	Adresse	Telefonnummer
Unni Strand (styreleder)	Åsebråtveien 23	97103157
Elisabeth S Skofteby (styremedlem)	Åsebråttunet 2	45219723
Enver Zametica (styremedlem)	Åsebråtveien 23	95781919
Bodil Ananiassen (styremedlem)	Åsebråtveien 23	99615101

Kontaktperson for Åsebråttunet 2: Elisabeth S Skofteby

Kontaktperson for Åsebråtveien 23: Unni Strand

Ta kontakt for spørsmål eller hjelp.

Gode naboer

Vi må alle etterstrebe å ha et godt naboskap der alle ivaretar, tar hensyn til og hjelper hverandre. Bygningene vi bor i er gamle og lyder bærer godt. Samtidig må vi tåle litt lyder fra hverandre da vi bor tett.

Snakk med og ikke om naboen din om det er noe som plager deg. Noen trenger kanskje mer hjelp til noen oppgaver, vær var for dette og tilby din hjelp.

Vi må alle bistå med å holde nabolaget rent og ryddig.

Slik får vi det trivelig sammen!

Praktiske ting:

Til og fraflytning av leilighet

Hva skal være i leiligheten når du flytter inn/ut:

- Brannslukningsapparat
- Røykvarsler
- Mappe med Ordensregler og Vedtekter
- Dekoder, ruter og fjernkontroll med ledninger (Altibox)

Bruk av felles vaskeri

Det er gratis å benytte seg av vaskemaskin og tørketrommel, men det er viktig at det markeres hvem som bruker disse, slik at man vet hvem man skal varsle om klær blir glemt eller ikke blir fjernet fra maskinen.

Borettslaget har tidligere brukt bøker for å registrere dette, men det er nå bestemt at man benytter seg av et kort merket med navn.
Kortet blir levert ut av styret og legges på maskinene når man bruker disse slik at det er synlig for andre. Om kortet skulle bli borte så gi beskjed til styret som ordner nytt.
Husk å ta hensyn til både klokkeslett og andre ved klesvask.

Både vaskemaskin og tørketrommel må vaskes/ renses etter bruk.

Lån av gjesterom eller fellesstue:

Man kan booke gjesterom til egne gjester når man har besøk, eller fellesstue til eget arrangement. På dørene til gjesterommene henger det kalender der man kan skrive inn når man ønsker å reservere rommet.

For lån av fellesstue kontaktes styret helst på epost asebraten@styrerommet.no men kan også kontaktes på telefon til styremedlemmer listet opp ovenfor. Husk å spesifisere dato, klokkeslett og hva slags arrangement som skal foregå.

Begge rom skal rengjøres etter bruk og søppel skal fjernes. Dette gjelder også gjestetoalettet. Det er ikke lov å ha husdyr på disse rommene.

Hensetting av egne gjenstander:

Fellesareal skal ikke benyttes til lagring av egne gjenstander om ikke dette er rom som er definerte for det, slik som f.eks sykkelbod. Lagring skal foregå i bod(er) som tilhører den enkelte leilighet. Hensatte gjenstander blir fjernet av styret.

Lås av felles ytterdører

Begge bygg i borettslaget har nå kodelås. Koden må ikke oppgis til uvedkommende. Man bør også være kritisk på hvem man slipper inn i byggene da det har vært uvedkommende i Åsebråtveien 23. Ikke slipp inn noen du ikke er sikker på hvem er! Om du er usikker på hvem som ringer på må du fysisk gå til ytterdøren for å sjekke før du åpner døren. Koden vil byttes regelmessig, eller hvis det er mistanke om at den er kommet på avveie. Døren står oppe en stund ved inn og utgang. Det er da viktig at man følger med på om noen andre tar seg inn i bygget i dette tidsrommet. Man må også forsikre seg om at døren er skikkelig låst da det har vært litt problemer med dette i kjelleren i Åsebråtveien 23.

Søppelskur

Søppel sorteres og legges i henholdsvis

- Restavfall
- Plast
- Flasker og metallbokser
- Papir

Papp brettes slik at det tar minst mulig plass. Større pappesker skal ikke kastes i papir-avfall men må leveres direkte til FREVAR

Aktiviteter og støynivå

Som hovedregel skal det i størst mulig grad tas hensyn til naboene i forhold til støy. Hamring, boring og annet som skaper støy skal foregå innenfor følgende tidspunkt:

Hverdager kl 07.00 - 20.00
Lørdager kl 09.00 - 17.00

På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås. Hvis det ved spesielle anledninger må utføres arbeid som innebærer ekstra støy, bør beboerne i tilstøtende boliger varsles i god tid.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskade og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at det ikke forekommer risting av tøy, teppebanking og lignende gjennom vinduer eller fra balkong.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende.

- Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Parkering

Parkering skal skje på fastsatte parkeringsområder.

Dyrehold

Det er restriksjoner mot dyrehold i borettslaget. Hvis en beboer mener å ha en god grunn for dyrehold, må det søkes styret om dette. Dersom styret finner dette rimelig, og det ikke er til ulempe for de andre beboerne, kan søknaden innvilges. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke er til sjenanse for noen, eller at de etterlater ekskrementer på borettslagets område. Dersom gjester har med seg dyr, skal ikke disse oppholde seg i fellesrommene

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

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

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

§ 1. GENERELT

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

§ 1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-4)
   - Energianlegg (trafo) (E)
   - Renovasjonsanlegg (R1-2)
   - Lekeplasser (L1-2)

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

3. Grønnstruktur
   - Grønnstruktur (G1-8)

§ 1.3 Hensynssoner:

Pbl § 12-6:

- Sikringssoner – frisikt
- Faresoner – høyspenningsanlegg

§2. Utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet (jfr. Pbl § 12-7 nr. 1)

§2.1 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (B1-4)

a) Byggeområdene B1-4 tillates benyttet til blokkbebyggelse for leiligheter med tilhørende uthus. Det tillates opparbeidet et velværesenter på inntil 500 m^2 BRA. Maksimalt tillatt BYA er 35 % for B1-2, 45 % for B3 og 55 % for B4. Viste omriss av planlagt bebyggelse er veiledende.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Lekeplassene tillates opparbeidet parkmessig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Gangvegene GV1-3 skal ha universell utforming.

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

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

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

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

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

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

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

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

b) AVG skal opparbeides parallelt med veg V2.

§ 8. Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal (jfr. Pbl. § 12-7 nr. 14).

§ 8.1 Offentlige arealer

a) Kjøreveg V1-3, fortau F1-3 og annen veggrunn AVG er offentlige arealer.

§ 8.2 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

Plan nr.: 164

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MOEN, BORGE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Areal for konsentrert småhusbebyggelse.
Felt B 1 og B 2.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

c) Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25.

d) Skjermvegg i inntil 210 cm høyde kan plasseres i nabogrense.

e) Hvert bolighus skal på egen tomt ha plass for garasje/carport for 1 bil samt 1 biloppstillingsplass i tillegg.
Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.

§ 3

Areal for eneboligbebyggelse

a) Frittliggende eneboliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje/bod må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

d) Garasje/bod kan plasseres som frittliggende eller som tilbygg til bolighuset. Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg form og farge.

e) Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

f) Bygningene skal ha saltak eller valmtak.

g) Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 4

Areal for allmennyttige formål og offentlig bebyggelse

a) Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller eller underetasje.

Bygningene skal ha saltak, og være tilpasset omgivende bebyggelse.

Bebyggelsens utforming, avkjørsel, parkering og innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Areal for friområder

a) Lekeplasser og turveier skal tilpasses eksisterende terreng.

b) Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av friområdene.

c) Opparbeiding av større lekeplasser skal skje etter detaljplan som er godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan nekte bruk av farger som etter bygningsrådets skjønn er skjemmende.

c) Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Boligområdene kan ha fellesanlegg for radio og tv. Fellesanlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Bestående vegetasjon skal søkes bevart.
De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

f) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet : 22.des.1982.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3602
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
31. mars 2025 kl. 15:00, Åsebråttunet 2 stua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. lage ny leilighet og flytte gjesterom i nr 2
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

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

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Revisjonsberetning for Åsebråten Borettslag - 2024.pdf
2. 3602 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 7

lage ny leilighet og flytte gjesterom i nr 2

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bygge ny leilighet i 2. etasje i Åsebråttunet 2 for salg på det åpne markedet. Styret jobber med innhenting av totalentreprise og kostand for ferdigstillelse av leilighet vil komme på cirka 500 000k. Estimert salgssum til borettslaget anslås til en plass i dagens marked mellom 1 200 000kr til 1 500 000kr. Endelig verdivurdering vil bli tatt etter ferdigstillelse.

Styrets innstilling

Styret er enstemmige enige om å å gjennomføre bygging av leilighet

Forslag til vedtak

Det gamle biblioteket pluss gjesterom i 2. etasje omreguleres til leilighet og legges ut for salg.

Vedlegg

3. 3602 planløsning leilighet.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Unni Synøve Strand

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Torjussen Nygaard
- Elisabeth Schulze Skofteby
- Enver Zametica
- Ingjerd Bommen Arntzen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Unni Synøve Strand

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

- Elisabeth Schulze

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det nye styret har gjennomført 5 styremøter i 2024.

Generalforsamling ble avholdt 7. mars og ekstraordinær generalforsamling 4. september 2024.

Julebord ble arrangert 28. november 2024.

Økonomi

Borettslaget har i utgangspunktet god økonomi og er gjeldfritt.

På grunn av gammel bygningsmasse og for å stå bedre rustet til uforutsette utgifter ifm vedlikehold blir fellesutgiftene økt med 5% fra 01.januar 2025.

I tillegg økes mediaavgiften med 182,- pr mnd. fra 01. januar 2025. Total mediaavgift pr mnd blir da 439,- pr boenhet.

Annet arbeid

Borettslaget byttet TV og bredbåndleverandør til Vikenfiber/Altibox fra 01. desember 2024.

Styret har også jobbet med å planlegge bygging av ny leilighet i 2. etg i Åsebråttunet 2. Det er innhentet tilbud fra 4 leverandører.

Vedlikehold

Åsebråttunet 2

- skiftet 3 balkongdører

- malt og pusset fasade

- reparasjon av innvendig tak i sykkelrom

- malt gulv og vegger i sykkelrom, utført av **Rein Pedersen**

- pusset opp bomberom og “blomsterrom” , utført av **Rein Pedersen**

- montert radonvifte i bomberom.

Åsebråtveien 23

- montert radonvifte i bod.

Det er ingen fuktproblemer i kjelleren, hverken i Åsebråttunet 2 eller Åsebråtveien 23. Begge bygg ligger under anbefalt nivå.

Til generalforsamlingen i Åsebråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsebråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 959 067 511, KUNDENR. 3602

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**887 244**	**711 476**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 411	244 725
Tilbakeføring av avskrivning	13	12 038	12 038
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-80 877
Innsk. øremerk. bankkto		-429	-117
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**16 020**	**175 768**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**903 264**	**887 244**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	937 679	931 755
Kortsiktig gjeld	-34 415	-44 511
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**903 264**	**887 244**

ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 959 067 511, KUNDENR. 3602

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 047 588	1 045 488	1 047 000	1 162 237
Ladeinntekter EL-bil		18 626	2 771	0	0
Andre inntekter	3	16 469	46 658	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 082 683**	**1 094 917**	**1 047 000**	**1 162 237**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 473	-7 755	-8 000
Styrehonorar	5	-50 000	-48 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-12 038	-12 038	-1 762	-2 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-5 906	-7 000
Andre honorarer		0	-5 000	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-77 260	-73 370	-78 374	-81 000
Konsulenthonorar	7	-33 852	-3 375	-4 000	-10 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 000	-5 200
Drift og vedlikehold	8	-253 358	-116 756	-89 000	-198 000
Forsikringer		-83 239	-79 249	-87 174	-100 000
Festeavgift		-11 352	-11 352	-11 352	-11 352
Kommunale avgifter	9	-205 056	-166 577	-191 500	-242 000
Energi/fyring		-107 914	-107 119	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 993	-112 953	-118 600	-123 000
Andre driftskostnader	10	-118 592	-101 455	-63 300	-119 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 099 530**	**-855 541**	**-828 723**	**-1 066 552**
DRIFTSRESULTAT		**-16 847**	**239 376**	**218 277**	**95 685**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 258	6 229	1 500	2 000
Finanskostnader		0	-880	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**21 258**	**5 349**	**1 500**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**4 411**	**244 725**	**219 777**	**97 685**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 411	244 725		

ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 959 067 511, KUNDENR. 3602

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 192 705	4 192 705
Tomt		251 825	251 825
Andre varige driftsmidler	13	29 264	41 301
Miljøbankkonto, øremerket		17 237	11 267
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 491 031**	**4 497 098**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		48 538	100 999
Andre kortsiktige fordringer	14	3 000	3 000
Driftskonto OBOS-banken		287 075	493 207
Sparekonto OBOS-banken		545 085	302 630
Sparekonto OBOS-banken II		53 981	31 919
SUM OMLØPSMIDLER		**937 679**	**931 755**
SUM EIENDELER		**5 428 710**	**5 428 854**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		2 997 993	2 993 582
SUM EGENKAPITAL		**3 000 593**	**2 996 182**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	2 377 150	2 377 150
Avsetning bomiljøtiltak	16	16 552	11 011
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 393 702**	**2 388 161**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 415	41 221
Påløpte kostnader		0	3 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		**34 415**	**44 511**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 428 710**	**5 428 854**
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2025
Styret i Åsebråten Borettslag

Inge Jan Evjen/s/ Ingjerd Bommen Arntzen/s/ Berit Torjusen Nygaard/s/

Elisabeth Schulze Skofteby/s/ Unni Synøve Strand/s/ Enver Zametica/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	959 304
Kabel-TV	80 184
Diverse	8 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 047 588**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Salg av kjele	1 750
Salg av møbler	5 000
Nettinnbetalinger	9 719
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 469**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-26 352
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 852**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-115 912
Drift/vedlikehold VVS	-72 459
Drift/vedlikehold elektro	-15 629
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 281
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 525
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 626
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 926
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-253 358**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-648
Kommunale avgifter	-204 408
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-205 056**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 484
Verktøy og redskaper	-14 269
Driftsmateriell	-8 415
Renhold ved firmaer	-47 475
Snørydding	-10 375
Andre fremmede tjenester	-319
Kopieringsmateriell	-1 316
Trykksaker	-1 207
Andre kontorkostnader	-2 844
Drivstoff biler, maskiner osv.	-269
Bank- og kortgebyr	-2 470
Velferdskostnader	-17 149
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-118 592**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 368
Andre renteinntekter	365
SUM FINANSINNTEKTER	**21 258**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1965 og 1975	1 073 495
Rehabilitering 2003/2004	3 119 210
SUM BYGNINGER	**4 192 705**

Tomten er festet fra 1965 og 1975
Gnr.201/bnr.126 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	31 179	
Avskrevet tidligere	-10 393	
Avskrevet i år	-6 236	
		14 550
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2022	20 199	
Avskrevet tidligere	-6 733	
Avskrevet i år	-4 040	
		9 426
Snøfreser		
Tilgang 2018	16 490	
Avskrevet tidligere	-9 443	
Avskrevet i år	-1 762	
		5 285
Gressklipper		
Kostpris	37 000	
Avskrevet tidligere	-36 999	
		1
Port telefonanlegg		
Kostpris	22 632	
Avskrevet tidligere	-22 631	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**29 264**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 038**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 000**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-111 000
Opprinnelig 1965,1975 og 2017	-2 266 150
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 377 150**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-16 552
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-16 552**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 377 150
TOTALT	**2 377 150**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 192 705
Tomt	251 825
TOTALT	**4 444 530**

4,0
3,1
Soverom
9,4 m²
3,8
3,1
Stue /kjøkken
18,0 m²
1,4
2,6
Bad
4,4 m²
0,7
1,5
Kjøkken
33,1 m²

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
Selskapsnummer: 3602 **Selskapsnavn:** ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3602
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. november kl. 09:00 og lukker 20. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3602

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

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

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Unni Synøve Strand og Elisabeth Schulze Skofteby er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til borettslagsloven § 9-2 skal revisor velges av generalforsamlingen.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.11.25
Selskapsnummer: 3602 **Selskapsnavn:** ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

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

Eirik Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Unni Synøve Strand og Elisabeth Schulze Skofteby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 959067511
Møtet ble avholdt 31. mars kl. 15:00, Åsebråttunet 2 stua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:**
> Eirik Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører Eirik Karlsen og Protokollvitne Unni Synøve Strand
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. lage ny leilighet og flytte gjesterom i nr 2

Bygge ny leilighet i 2. etasje i Åsebråttunet 2 for salg på det åpne markedet. Styret jobber med innhenting av totalentreprise og kostand for ferdigstillelse av leilighet vil komme på cirka 500 000k. Estimert salgssum til borettslaget anslås til en plass i dagens marked mellom 1 200 000kr til 1 500 000kr. Endelig verdivurdering vil bli tatt etter ferdigstillelse.

Styrets innstilling
Styret er enstemmige enige om å å gjennomføre bygging av leilighet

> **Forslag til vedtak:**
> Det gamle biblioteket pluss gjesterom i 2. etasje omreguleres til leilighet og legges ut for salg.
>
> ✓ **Vedtatt. 14 for og 2 imot**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Unni Synøve Strand

Følgende stilte til valg:
Unni Synøve Strand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bodil Johansen Ananiassen
Elisabeth Schulze Skofteby
Enver Zametica

Følgende stilte til valg:

Bodil Johansen Ananiassen
Elisabeth Schulze Skofteby
Enver Zametica

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Unni Synøve Strand

Følgende stilte til valg:
Unni Synøve Strand

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Schulze

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Schulze

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Unni Synøve Strand/s/

FREDRIKSTAD KOMMUNE

TEGNEPARTNER AS

Torvstikkeren 2
1640 RÅDE

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/8091-8-181325/2021-CAOJOH	201/126	18.08.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1241/21

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 16.08.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Åsebråtveien 23
Gnr.201 Bnr. 126

Arbeidets art: Bruksendring av fellesrom til leilighet og fasadeendring

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Caroline Marie Johansen
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.07.2026 16:09

Eiendom 3107-201/126 Åsebråtveien 23

Bruksnavn	Åsebråtveien 23				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	19.08.1974	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	2481 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	201	Beregnet areal	2480,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	126	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Åsebråtveien 23	1605 Fredrikstad	Åsebråten	Trara	Glemmen

Forretninger (10)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
13.12.1971	Kart- og delingsforretning	3107-201/126	Avgiver	0
		3107-201/118	Mottaker	0
19.08.1974	Kart- og delingsforretning	3107-201/126	Mottaker	2481
		3107-201/5	Avgiver	-2481
07.01.1994	Omnummerering	3107-201/126	Mottaker	0
08.09.2008	Feilretting	3107-201/126	Berørt	0
		3107-210/126	Berørt	0
06.12.2012	Annen forretningstype	3107-201/115	Berørt	0
		3107-201/126	Berørt	0
		3107-208/1	Berørt	0
		3107-201/189	Berørt	0
		3107-201/230	Berørt	0
		3107-201/15	Berørt	0
		3107-201/232	Berørt	0
		3107-201/5	Berørt	0
04.04.2013	Oppmålingsforretning/ arealoverføring	3107-201/126	Berørt	0
		3107-208/1791	Berørt	0
		3107-201/46	Mottaker	282,1
		3107-201/143	Avgiver	-282,8
		0106-201/177	Berørt	0
06.07.2015	Oppmålingsforretning	3107-201/115	Berørt	0
		3107-208/1791	Berørt	0
		3107-201/126	Berørt	0
		3107-201/9	Berørt	0
		3107-201/15	Berørt	0
		3107-201/230	Berørt	0
		3107-201/232	Berørt	0
		3107-201/5	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3107-201/126	Mottaker	0
25.08.2022	Annen forretningstype	3107-201/130	Berørt	0
		3107-201/126	Berørt	0
		3107-201/233	Berørt	0
		3107-201/127	Berørt	0
		3107-201/30	Berørt	0
		3107-201/15	Berørt	0
		3107-201/81	Berørt	0
		3107-201/46	Berørt	0
		3107-201/265	Berørt	0
		3107-201/232	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-201/174	Berørt	0
		3107-201/5	Berørt	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-201/126	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	193829066			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	9	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	60	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	0/0	0/0	0/0
H02	Hovedetasje	4	0/0	0/0	0/0

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad
v/Thomas Aasvangen

Deres ref.: 108260203 Vår ref.: 3602-1-24 Dato: 14.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åsebråten Borettslag
Organisasjonsnr:	959067511
Andelseier:	Tangen, Anita
Medeier:	
Leilighetsnummer:	24
Adresse:	Åsebråtveien 23, 1605 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	24
Gnr.	201
Bnr.	126

Borettsinnskudd: Kr. 96 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3463322.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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. Parkering på gårdsplass.
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Medlemsservice OBOS Østfold
- Levering av varmtvann: Åsebråttunet 2 - felles levering av varmtvann - Åsebråtveien 23 - egen bereder
- Bemerk: Aldersklausul - over 55 år. For par er det tilstrekkelig at en av partene er 55 år eller mer.
- Andre merknader: Borettslaget har overnattingsrom m/WC til utlån.
- Forkjøpsrett: Styreleder ønsker skriftlig informasjon om kunngjøring av forkjøpsrett.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 240,21,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Mediaprodukter	454,00	
Felleskostnader	3 786,21	

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:	813,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	22 004,-
Gjeld:	4 613,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.andre.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Unni Synøve Strand, e-post: asebraten@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett
  adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 959067511
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 20. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

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:**
> Eirik Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Unni Synøve Strand og Elisabeth Schulze Skofteby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til borettslagsloven § 9-2 skal revisor velges av generalforsamlingen.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitner: Unni Synøve Strand/s/ og Elisabeth Schulze Skofteby/s/

FREDRIKSTAD KOMMUNE

TEGNEPARTNER AS

Torvstikkeren 2
1640 RÅDE

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/8091-8-181325/2021-CAOJOH	201/126	18.08.2021

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1241/21

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 16.08.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Åsebråtveien 23
Gnr.201 Bnr. 126

Arbeidets art: Bruksendring av fellesrom til leilighet og fasadeendring

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Caroline Marie Johansen
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG c/o OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 OSLO

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Plan nr.: 164

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MOEN, BORGE KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Areal for konsentrert småhusbebyggelse.
Felt B 1 og B 2.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

c) Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25.

d) Skjermvegg i inntil 210 cm høyde kan plasseres i nabogrense.

e) Hvert bolighus skal på egen tomt ha plass for garasje/carport for 1 bil samt 1 biloppstillingsplass i tillegg.
Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.

§ 3

Areal for eneboligbebyggelse

a) Frittliggende eneboliger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Bebyggelsen skal plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

c) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje/bod må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

d) Garasje/bod kan plasseres som frittliggende eller som tilbygg til bolighuset. Frittliggende garasje/bod kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 kvm. Garasje/bod skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg form og farge.

e) Garasje/bod kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

f) Bygningene skal ha saltak eller valmtak.

g) Gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 4

Areal for allmennyttige formål og offentlig bebyggelse

a) Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss kjeller eller underetasje.

Bygningene skal ha saltak, og være tilpasset omgivende bebyggelse.

Bebyggelsens utforming, avkjørsel, parkering og innhegning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Areal for friområder

a) Lekeplasser og turveier skal tilpasses eksisterende terreng.

b) Bygningsrådet kan bare tillate bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av friområdene.

c) Opparbeiding av større lekeplasser skal skje etter detaljplan som er godkjent av bygningsrådet.

§ 6

Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningsrådet kan nekte bruk av farger som etter bygningsrådets skjønn er skjemmende.

c) Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Boligområdene kan ha fellesanlegg for radio og tv. Fellesanlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

e) Bestående vegetasjon skal søkes bevart.
De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling.

f) Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet : 22.des.1982.

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:
Åsebråtveien 23, 1605 Fredrikstad
Gnr. 201, Bnr. 126, andelsnr. 24 i ÅSEBRÅTEN BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260203

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad
Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer
Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206
E-post: caroline.skjerden.meyer@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.