



aktiv.

Brekkefare 2F, 1624 GRESSVIK

**Lys og pen 3-roms leilighet i rolig
og barnevennlig område på
Gressvik**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 110 301,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 101 651,-
Felleskostn.: Kr 5 182,-
Selger: Marte Stordahl
Patrick Rene Jelstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 69/72 kvm
Tomtstr.: 1894 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 2
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1111250010

Lys og pen 3-roms leilighet i rolig og barnevennlig område på Gressvik

Brekkefaret 2 F er en lys og velholdt leilighet i et rolig og barnevennlig område på Gressvik.

Ved inngangen finner du en koselig platting og tilgang til en praktisk bod. Leiligheten har en åpen og luftig planløsning mellom stue og kjøkken, noe som gir en sosial atmosfære. Her har du plass til både sofa og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 8 kvm. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er hovedsakelig fra 2013, men med nye overskap fra 2021. Leiligheten har videre to soverom hvor det største har stort garderobeskap og et praktisk bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Her får du en flott leilighet i et hyggelig område - Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	48
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 72 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 69 m² Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasseplattning ved inngangsparti på 11 kvm og Fra veranda med adkomst fra stue/kjøkken på 8 kvm.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1894 m²

Tomtebeskrivelse

Felles, festet tomt. Grunneier er Fredrikstad kommune. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Oppgitt areal er historisk oppgitt areal som er oppgitt i matrikkel rapport fra Fredrikstad kommune. Beregnet areal er 500 kvm.

Tomten er opparbeidet med gressplen, trær og beplantnings. Asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Gressvik, i et rolig og familievennlig boligområde. Barneskole, idrettshall og busstopp ligger innen gangavstand, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Barnehagen er også lett tilgjengelig til fots, slik at man enkelt kan følge barna dit før jobb.

For den turglade byr nærliggende Gressvikmarka på flotte turområder. Et populært turmål er Sprinkelet, 114 meter over havet, perfekt for både gå- og løpeturer. Herfra kan man fortsette videre til blant annet Onsøyknipen for en lengre naturopplevelse. På varme dager finnes flere idylliske badeplasser kun en kort kjøretur unna, som Foten, Dypeklo og Mærrapanna i Onsøy.

Ønsker man en tur til Fredrikstad sentrum, kan man benytte seg av den gratis byfergen fra fergeleiet ved Bruket. Fergeturen er en hyggelig og litt annerledes måte å ankomme byen på – spesielt for barnefamilier, som kan gjøre det til en koselig lørdagsutflukt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til grunnen. Grunnmur av betong/blokker, etasjeskiller av tre. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Pulttak tekket med takpapp/shingel. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 28.01.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Har opplevd noe lukt fra sluk ca 3 ganger, men det var forbigående og hjelp ved rør rens.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Byttet våtromsvifte og satt inn taklampe. Arbeid utført av: Storm Elektro AS.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Oppdaget musebæsj en gang i boden. Satt opp musefelle, men fanget ingen. Har heller ikke sett mus. Har opplevd noe mugg rundt vinduet på soverommet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i boligen? Ja. Har sett sølvkre 3 ganger.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Byttet sikringskap og innmat. El arbeid i stue, kjøkken, soverom og gang. Arbeid utført av: Storm Elektro AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

Standard

Velkommen til Brekkefaret 2 F – en hyggelig og velholdt leilighet i et rolig og barnevennlig nabolag. Her bor du med kort avstand til barneskole, barnehager, butikker og flotte turområder.

Ved inngangspartiet finner du en koselig platting med plass til en sittegruppe samt tilgang til en praktisk bod. Når du trer inn i boligen, møtes du av en innbydende entré med plass til yttertøy og sko.

Leiligheten har en åpen og luftig planløsning mellom stue og kjøkken, noe som gir en sosial atmosfære. Stuen/kjøkken har plass til både sofagruppe og spisebord – perfekt for hyggelige middager med venner og familie. Herfra har du også utgang til en balkong på ca. 8 kvm.

Kjøkkenet er godt utstyrt med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen er hovedsakelig fra 2013, og det ble montert nye overskap i 2021.

Videre har leiligheten et pent bad med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har to soverom hvor det største har stort garderobeskap

Her får du en flott leilighet i et hyggelig område – perfekt for deg som ønsker en pen leilighet i rolige omgivelser!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av hvittet trepanel, malt mdf panel, malt tapet og fliser. I tak er det malt mdf panel og hvittet trepanel.

Våtrom:

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2013. Nye overskap montert i 2021. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, under bygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Varmtvannsbereider på 120 liter fra antatt 2013.
- Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2023.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1998, 2006 og 2008. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gjelder de eldste.
- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist andre avvik: Noe sår/merker på dørblad til ytterdør. Slitasje og svellinger på verandadør.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasseplatting ved inngangsparti på 11 kvm. Fra stue/kjøkken er det adgang til veranda på 8 kvm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Fliser og hvittet trepanel på vegger. Hvittet trepanel i taket. Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er stedvis ikke membran på vegger i våtsone.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt fra topp membran til topp av slukrist. Det er nedsenket område ved dørterskel og dermed ca. 100 mm motfall. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er videre misfarging og avvik i fuger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Eldre støpejernssluk fra byggeår. Fuktmåler viser noe forhøyede verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra antatt 2013. Montert i benkeskap på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i tre. Det er påvist andre avvik: Noe knirk.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TGIU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkeringsplass på felles oppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3604657

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom. For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 740 132

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 960 526

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Dagens eier har hatt et strømforbruk på 8691 kW/t i 2024. Dette kan variere ut i fra bruk og antall personer i husstanden.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles forsikring, Tv/internett, nedbetaling av fellesgjeld og renter, regnskap og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 182

Andel Fellesgjeld

Kr 110 301

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
01.01.2024

Avdrag Fellesgjeld
Kr 400

Rentekost. fellesgjeld
Kr 636

Andel fellesformue
Kr 22 643

Andel fellesformue dato
01.01.2024

Borettslaget
Borettslagsnavn
BREKKEFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer
961951879

Andelsnummer
2

Om borettslaget

Fra årsmøtet Brekkefaret borettslag 2024:
Husleien/felleskostnader økte fra 01.04.2024.

Vedrørende utskiftning av vinduer kommer borettslaget til å ta disse etter hvert som økonomien tillater dette.

Maling som må gjennomføres i 2024. Sørvegg og leiligheter i . etasje. Maling kjøpes inn av borettslaget. malingen må gjøres av beboere selv.

Lånebetingelser fellesgjeld

Saldo restgjeld: kr 617.116 per 24.01.2025,-
Andel restgjeld per 01.01.2024: kr. 110.301,-
Nedbetalt dato: 01.01.2037.

Långiver: Nordea

Rentebetingelser: nominell rente 9,3%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets styreleder, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Borettslaget hadde i 2023 et årsresultat på kr. 16.001,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget med med unntak som følger av § 13. Ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret goäkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektenes

andelsbevis.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ecit Services AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 2, festenummer 76 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 2 i BREKKEFARET BORETTSLAG med orgnr. 961951879

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/46/2/76 Borettslagets tomt:

08.11.1969 - Dokumentnr: 304648 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 285

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Se tinglyst festekontrakt med nye vilkår vedlagt i salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 722024 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:46 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 696942 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:46 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt midlertidig brukstillatelse fra Fredrikstad kommune som er datert 23.04.1974. Dokumentet har oppført riktig matrikkel: Gnr 46, Bnr 2, tomt nr. 76. Dog er arbeidets art oppført som nybygg, enebolig av tre, mens denne eiendommen omhandler rekkehus.

Følgende merknader er beskrevet i dokumentet: Noe puss av mur sokkel gjenstår. Det er rått i kjelleren. Det må planeres med fall fra muren og inngangs trapp er ikke oppført.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.2025 som omhandler bruksendring fra bod til soverom.

Platting med gjerde ved inngangspartiet er ikke ansøkt oppført.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med gjeldende bestemmelser.

Formål: 1001- Bebyggelse og anlegg.

Planforslag i nærområdet: Åledalslinja

Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny vegforbindelse for å avlaste trafikken i Storveien gjennom Gressvik sentrum. Den nye traseen vil gå fra Mosseveien, Rv 110 i nord til krysset Gamle Åleveit/Storveien i syd. Planarbeidet er iverksatt i henhold til bystyrets vedtak av 17.10.2013.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

110 301 (Andel av fellesgjeld)

3 100 301 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 101 651 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 109 551 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 112 351 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 950 Fotograf
3 250 Garantipremie/inneståelse
1 950 Interiørveiledning/styling
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
3 950 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 350 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500,- for utført arbeid.
I tillegg kan oppdragstaker kreve dekket øvrige vederlag etter oppdragsavtalen.

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

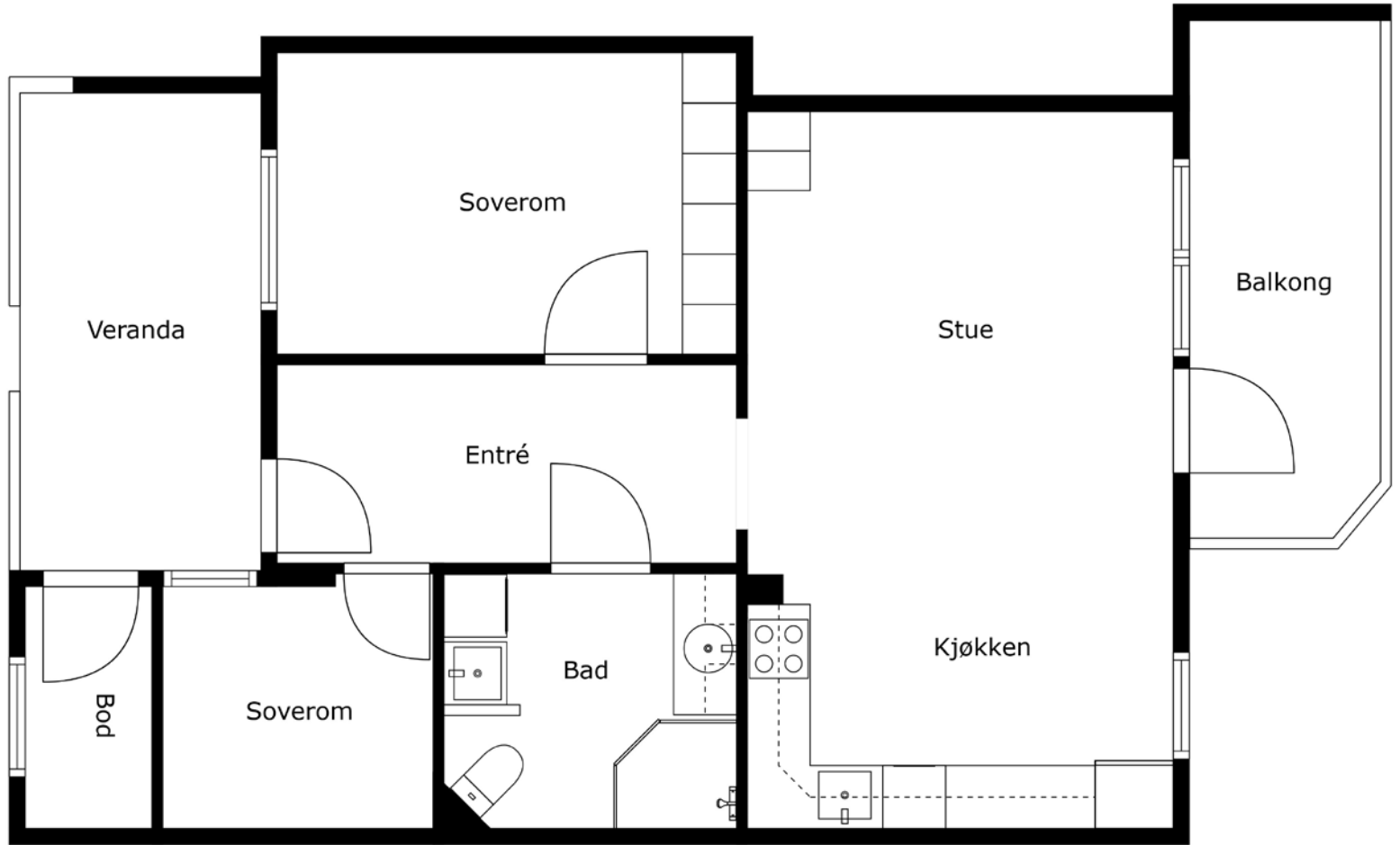
JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

07.05.2025









aktiv.
Tar deg videre











Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Brekkefaret 2 F, 1624 GRESSVIK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 46, bnr. 2, fnr. 76



Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 27.01.2025

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 13784-3578

Referansenummer: OV1474

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1968.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i flermannsbolig.

Andelen disponerer utvendig bod på 3 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av hvittet trepanel, malt mdf panel, malt tapet og fliser.
I tak er det malt mdf panel og hvittet trepanel.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013. Nye overskap montert i 2021. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, under bygget oppvaskmaskin og frittstående kjøp/fryseskap.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra antatt 2013.
Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

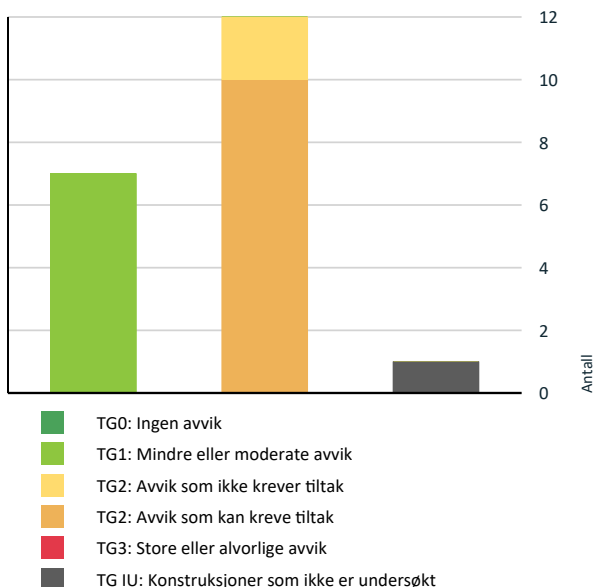
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Soverommet nærmest entré/gang har opprinnelig vært to boder (en innvendig bod samt deler av utvendig bod). Rommet er antatt ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, dog har det tilfredsstillende rømning, høyde og dagslys. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

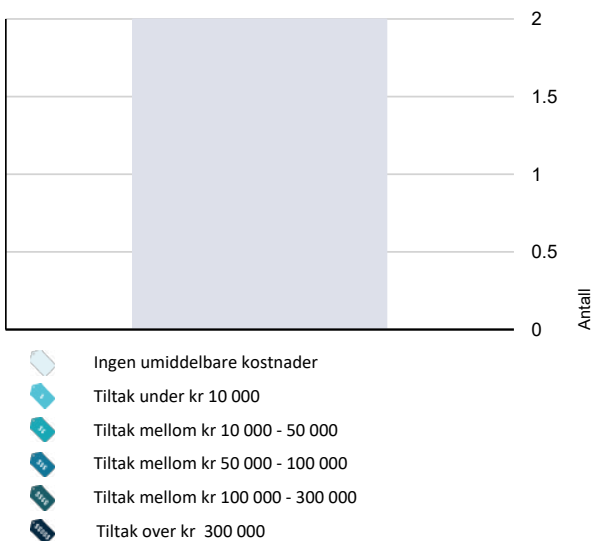
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1998, 2006 og 2008.

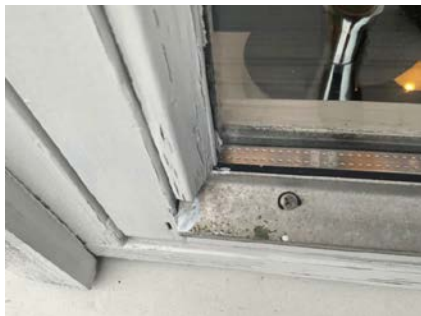
Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder de eldste.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



! TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Noe sår/merker på dørblad til ytterdør.
Slitasje og svellinger på verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning ved inngangsparti på 11 kvm.

Fra stue/kjøkken er det adkomst til veranda på 8 kvm.

Vurdering av avvik:

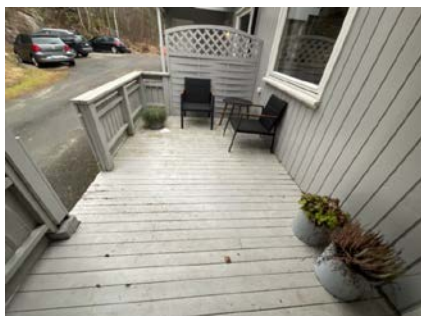
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av hvittet trepanel, malt mdf panel, malt tapet og fliser.
I tak er det malt mdf panel og hvittet trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder.

Basert på tidligere prospekter/salg/bilder er rommet antatt fra perioden 2005-2009. Det foreligger ikke dokumentasjon og rommet er vurdert ut i fra tilstanden på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og hvittet trepanel på vegger.
Hvittet trepanel i taket.

Vurdering av avvik:

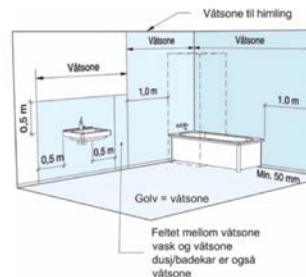
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er stedvis ikke membran på vegger i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjvegg beskytter vegger mot vannbelastning. Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt fra topp membran til topp av slukrist. Det er nedsenket område ved dørterskel og dermed ca. 100 mm motfall.

Vurdering av avvik:

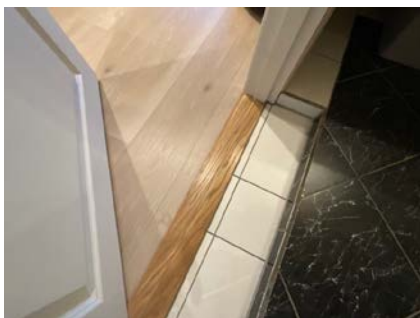
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er videre misfarging og avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens fall og utforming avviker dagens forskrifter. Det er lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid. Det må sørges for å etablere korrekt fall iht dagens forskrift ved renovering.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernssluk fra byggeår.

Fuktmåler viser noe forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

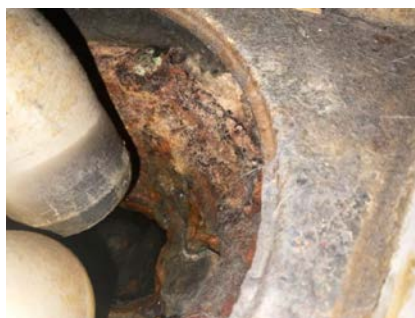
Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Rommet har en alder og tilstand som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med direkte utkast (skiftet i regi av nåværende eier).

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandeatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013. Nye overskap montert i 2021. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, under bygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

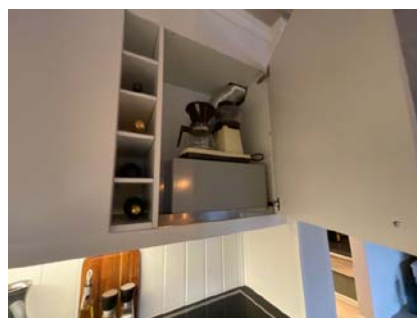
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TO 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra antatt 2013.

Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 15 og 20 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Ny innmat i sikringsskap samt el-arbeider på kjøkken, i gang, stue og soverom i 2023. Dokumentasjon foreligger.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TO 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

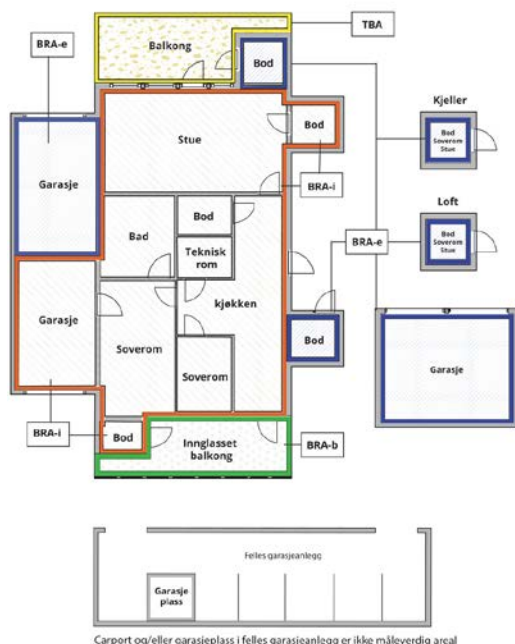
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69			69	19
Utvendig bod		3		3	
SUM	69	3			19
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverommet nærmest entré/gang har opprinnelig vært to boder (en innvendig bod samt deler av utvendig bod). Rommet er antatt ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, dog har det tilfredsstillende rømning, høyde og dagslys. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m. må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-arbeider.
Ny vifte på bad.
Nye overskap på kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref kommentar ovenfor vedrørende det ene soverommet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Marte Stordahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	46	2	76	0	1894 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Brekkefare 2 F							
Hjemmelshaver							
Fester: Brekkefare Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Brekkefare Borettslag	961951879			Marte Stordahl, Patrick Rene Jelstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Kommentar
Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde. Stille og rolige omgivelser med kort vei til barnehage, barneskole og idrettsanlegg. Beliggenheten er samtidig sentral med kort vei til et variert utvalg av forretninger på Ørebekk og Gressvik Torg. Fra Gressvik Torg er det forbindelse til sentrum, Kråkerøy og Gamlebyen med gratis byferge. Fine tur- og rekreasjonsområder i området og det er kort vei til fine badeplasser og en fantastisk skjærgård. Bussforbindelse like i nærheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, trær og beplantnings. Asfalterte adkomstveier og parkeringsplasser.

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til grunnen. Grunnmur av betong/blokker, etasjeskiller av tre. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Pulttak tekket med takpapp/shingel. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OV1474>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250010	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Patrick Rene Jelstad	Marte Stordahl
Gateadresse	
Brekkefaret 2F	
Poststed	Postnr
GRESSVIK	1624
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har opplevd noe lukt fra sluk ca 3 ganger, men det var forbigående og hjelp ved rør rens.

Initialer selger: PRJ, MS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet våtromsvifte og satt inn taklampe

Arbeid utført av

Storm Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppdaget musebæsj en gang i boden. Satt opp musefelle, men fanget ingen. Har heller ikke sett mus. Har opplevd noe mugg rundt vinduet på soverommet,

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har sett sølvkre 3 ganger.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet sikringskap og innmat. El arbeid i stue, kjøkken, soverom og gang.

Arbeid utført av

Storm Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250010

Tilleggs kommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Patrick Jelstad	ea89b9ef51bd8a557ef4dfa1 94ab212f7f981fe9	24.01.2025 20:44:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Stordahl	7cdb22c3cf5d7830a6bbff3 3d350a499482fbdf	24.01.2025 20:43:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111250010

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

BREKKEFARET BORETTSLAG

Vår referanse:
1111250010

Vår saksbehandler:
Marius Martin Myren

Telefon:
476 45 774

Vår dato:
24.01.2025

Megleropplysninger på Brekkefaret 2F - andelsnr. 2 i BREKKEFARET BORETTSLAG, org.nr. 961 951 879 i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Marte Stordahl	Brekkefaret 2F, 1624 Gressvik	23.01.1997
Patrick Rene Jelstad	Brekkefaret 2F, 1624 Gressvik	09.03.1993

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):					
Styreleder	Navn Tommy Andersen	Tlf. 469 55 062	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr. 46	Bnr.	Snr.	Kommune	
Borettslagets org.nr:	961951879	Tomten er ☐ eiet ☒ festet			
Navn på bortfester:	Fredrikstad kommune	Festekontrakten utløper:			
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr. Tryg Nr. 3604657				
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Plass på felles oppstillingsplass			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Ingen restriksjoner	
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?		☐ Ja ☒ Nei		Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?				☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	Nordea	619454	010137	9,3	
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?			☒ Ja ☐ Nei		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr 110301 pr. 010124			
Har borettslaget formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hva er total formue? Kr 123183	Hva er andelens andel formue? Kr 22643
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	
Er IN-ordningen pantsikret i borettslaget sin eiendom?					☐ Ja ☐ Nei

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4878	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:	0501	Fellesutgiftene inkluderer: Komm.avg. forsikring TV/inter lån regnskap vedlikeh	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: Renter 636 Avdrag ca. 400 Driftsutgifter ca. 350			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	127	Andelens renteutgifter kr:	7628
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For BREKKEFARET BORETTSLAG

27.01.25
Sted, dato

Tommy Andersen
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post marius.martin.myren@aktiv.no.

På forhånd takk!

MØNSTERVEDTEKTER FOR FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

Vedtekter for "Brekkefare Borettslag" vedtatt på konstituerende generalforsamling 8. februar 1971.

§ 1.

Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

"Brekkefare Borettslag" med forretningskontor i Onsøy er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2.

Andeler - ansvar

Andelene skal være på etthundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3.

Andelseiere

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget med unntak som følger av § 13. Ingen kan eie mer enn en andel.
Andre enn ektefeller kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektenes andelsbevis.

§ 4

Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier, som ikke har betalt borettsinnskudd kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at ervervelsen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5.

Godkjenning av andelseier.

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstanden størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at melding er mottatt. Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd er erverven i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget solv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6

Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en formann og 2 andre medlemmer med 2 varamenn som innkalles.

Funksjonstiden for formann og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 7.

Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 8.

Firmategning

Formannen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen desember måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkalling når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

§ 10.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjørelse til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11.

Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av formann i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 12.

Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 13.

Endringer i vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14.

Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960.

Årsregnskap 2023 for Brekkefareet Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Utarbeidet av:

ecit

Årsberetning 2023 for Brekkefaret Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering.

Brekkefaret Borettslag, registrert 24.02.1971, holder til i Fredrikstad.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret består av en mann og 2 kvinner. Styret har ikke iverksatt tiltak med hensyn til likestilling i styret.

Ytre miljø

Borettslaget driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2023 hadde borettslaget et overskudd på kr 16 001 som overføres til udekket tap. Sum udekket tap utgjør dermed kr 139 565.

Regnskapet for 2023 er avsluttet etter de retningslinjer som er fastsatt for borettslag.

Gressvik, 31.01.2024
Styret i Brekkefaret Borettslag

Tommy Andersen
styreleder

Maria Ekholt Haugerud
nestleder

Marte Stordahl
styremedlem

Resultatregnskap			
Brekkefaret Borettslag			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		355 028	313 586
Sum driftsinntekter		355 028	313 586
Annen driftskostnad	2, 3	285 725	414 830
Sum driftskostnader		285 725	414 830
Driftsresultat		69 303	-101 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39	0
Annen rentekostnad		53 341	37 689
Resultat av finansposter		-53 303	-37 689
Årsresultat		16 001	-138 933
Overføringer			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		16 001	0
Overført til udekket tap		0	138 933
Sum overføringer		16 001	-138 933

Balanse			
Brekkefarete Borettslag			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	424 706	424 706
Sum varige driftsmidler		424 706	424 706
Sum anleggsmidler		424 706	424 706
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		13 949	12 557
Sum fordringer		13 949	12 557
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	136 927	159 184
Sum omløpsmidler		150 876	171 741
Sum eiendeler		575 582	596 446
Brekkefarete Borettslag		Side 4	

Balanse			
Brekkefarete Borettslag			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6	800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-139 565	-155 566
Sum opptjent egenkapital		-139 565	-155 566
Sum egenkapital		-138 765	-154 766
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	646 189	672 883
Øvrig langsiktig gjeld	6	60 692	60 692
Sum annen langsiktig gjeld		706 881	733 575
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		7 466	17 637
Sum kortsiktig gjeld		7 466	17 637
Sum gjeld		714 347	751 212
Sum egenkapital og gjeld		575 582	596 446
Gressvik, 31.01.2024			
Styret i Brekkefarete Borettslag			
Tommy Andersen styreleder	Maria Ekholt Haugerud nestleder	Marte Stordahl styremedlem	
Brekkefarete Borettslag		Side 5	

Note1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regler og forskrifter for regnskapsføring og årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Det er ingen ansatte i borettslaget. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023.
Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ledende personer, styremedlemmer, deres nærstående eller lignende i borettslaget.

Regnskapsfører

Honorar til regnskapsfører er kostnadsført med kr 29 052.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 8 250.

Note 3 Vedlikehold og påkostninger

Det er kostnadsført kr 32 318 til vedlikehold i 2023.
Dette gjelder i hovedsak skifting av en verandadør.

Note 4 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler/boligbygg består av borettslagets eiendom med 4 leiligheter og 4 hybler. Dette er en boligeiendom og er ikke gjenstand for avskrivninger i henhold til ovennevnte regler for boligbygg og borettslag.
Anskaffelseskost er bokført med kr. 156 610.
Påkostninger er bokført med kr. 268 096.

Note 5 Disponible midler

Disponible midler 01.01.2023	159 184
Årets resultat	16001
Nedgang langsiktig gjeld	- 26 694
Økning kortsiktige fordringer	- 1 392
Nedgang kortsiktig gjeld	- 10 171
Disponible midler 31.12.2023	136 927

Utarbeidet av ECIT

Note 6 Borettsinnskudd/Andelskapital og Leilighetsangivelse

	Borettsinnskudd	Andelskapital
Pr. 01.01.2023	60 692	800
Endringer i året		
Pr. 31.12.2023	60 692	800

Bygget består av 4 like leiligheter hver på ca. 65 kvm og 4 hybler hver på ca. 50 kvm.

Kostpris pr. leilighet	22 130
Påkostninger pr. leilighet	37 833
Kostpris pr. hybel	17 023
Påkostninger pr. hybel	29 140

Siste solgte leilighet ble solgt i 2021 for kr 2 110 000, kr 510 000 over takst.

Note 7 Langsiktig gjeld

Selskapet har et lån i Nordea:

Opptaksdato: 23.12.2021

Lånebeløp: 700 251

Løpetid: 15 år

Lånet er et annuitetslån med 12 terminer pr. år. Nominell rente jan. 2024 9,3%.

Lånesaldo som forfaller til betaling etter 5 år: kr 484 122.

Det er tatt sikkerhet med pant i bygget, g.nr. 46, b.nr. 2.

Saldo pr. 01.01.2023	672 883
Årets avdrag og økning av lån	26 694
Saldo pr. 31.12.2023	646 189
Årets renter	53 341
Bokført langsiktig gjeld	646 189
Gjeld pr. leilighet	92 405
Gjeld pr. hybel	69 142

Utarbeidet av ECIT

Resultatregnskap - spesifikasjon			
Brekkefarete Borettslag			
		2023	2022
Annen driftsinntekt			
3600	Husleie Fr.stad Kommune	-33 294	-29 024
3601	Husleie T Andersen	-44 961	-39 192
3602	Husleie I L Kjøningsen	-33 294	-29 024
3603	Husleie R Lundberg	-44 946	-39 192
3604	Husleie M Stordahl	-44 456	-39 365
3605	Husleie M Syversen	-33 294	-29 027
3606	Husleie M E Haugerud	-44 961	-39 192
3607	Husleie M A Bakken	-33 294	-29 024
3611	TV-internett T Andersen	-5 988	-5 988
3612	TV-internett I L Kjøningsen	-5 988	-5 988
3613	TV-internett R Lundberg	-5 988	-5 988
3614	TV-internett M Stordahl	-5 988	-5 988
3615	TV-internett M. Syversen	-5 988	-5 988
3616	TV-internett M E Haugerud	-5 988	-5 988
3617	TV-internett M A Bakken	-5 988	-5 988
3699	Diff husleie	-612	1 370
		-355 028	-313 586
Annen driftskostnad			
6300	GRUNNLEIE	12 515	12 515
6320	KOMMUNALE AVGIFTER	83 157	65 102
6330	EIENDOMSSKATT	19 200	18 562
6550	Driftskostnader	331	227
6560	TV - internett	42 467	42 504
6600	VEDLIKEHOLD	32 318	191 384
6701	REVISJON	8 250	8 031
6705	REGNSKAPS HONORAR	29 052	22 378
6800	REKVISITA	0	817
7500	FORSIKRINGER	54 405	49 437
7770	BANKGEBYRER	4 030	3 872
		285 725	414 830
Annen renteinntekt			
8051	RENTEINNTEKT	-39	0
		-39	0
Annen rentekostnad			
8150	RENTEUTGIFTER	53 341	37 689
		53 341	37 689
Brekkefarete Borettslag			
			Side 1

Resultatregnskap - spesifikasjon		
Brekkefarel Borettslag		
	2023	2022
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		
8969 Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	16 001	0
	<u>16 001</u>	<u>0</u>
Overført til udekket tap		
8990 Udekket tap	0	-138 933
	<u>0</u>	<u>-138 933</u>

Balanse - spesifikasjon		
Brekkefaret Borettslag		
	2023	2022
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 BREKKEFARET 2	156 610	156 610
1110 PÅKOSTNINGER BREKKE	268 096	268 096
	424 706	424 706
Andre kortsiktige fordringer		
1743 FORSKUDDSBETALT FORSIKRING	13 949	12 557
	13 949	12 557
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 BANK 6105.05.83464	136 909	159 166
1930 BANK 6105.05.84185	18	18
	136 927	159 184
Andelskapital		
2010 ANDELSKAPITAL	-800	-800
	-800	-800
Udekket tap		
2080 Udekket tap	139 565	155 566
	139 565	155 566
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2220 LÅN NORDEA	-646 189	-672 883
	-646 189	-672 883
Øvrig langsiktig gjeld		
2290 BORETTSINNSKUDD	-60 692	-60 692
	-60 692	-60 692
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskuddsbet. husleie	-4 372	-14 095
2990 Annen kortsiktig gjeld	-3 094	-3 542
	-7 466	-17 637

Saldobalanse

Klient Brekkefare Borettslag
Fødsels-/org.nr 961 951 879

Kontonr	Kontobetegnelse	Foreløpig 2023	Oppgjørsposter 2023	Endelig 2023	Saldo 2022
1100	BREKKEFARET 2	156 610,00	0,00	156 610,00	156 610,00
1110	PÅKOSTNINGER BREKKE	268 095,50	0,00	268 095,50	268 095,50
1743	FORSKUDDSBETALT FORSIKRING	13 949,25	0,00	13 949,25	12 556,78
1920	BANK 6105.05.83464	136 909,03	0,00	136 909,03	159 166,00
1930	BANK 6105.05.84185	17,93	0,00	17,93	17,93
2010	ANDELSKAPITAL	-800,00	0,00	-800,00	-800,00
2080	Udekket tap	155 565,79	-16 000,75	139 565,04	155 565,79
2220	LÅN NORDEA	-646 189,00	0,00	-646 189,00	-672 883,00
2290	BORETTSSINNSKUDD	-60 692,00	0,00	-60 692,00	-60 692,00
2900	Forskuddsbet. husleie	-4 372,00	0,00	-4 372,00	-14 095,00
2990	Annen kortsiktig gjeld	-3 093,75	0,00	-3 093,75	-3 542,00
3600	Husleie Fr.stad Kommune	-33 294,00	0,00	-33 294,00	-29 024,00
3601	Husleie T Andersen	-44 961,00	0,00	-44 961,00	-39 192,00
3602	Husleie I L Kjenigsen	-33 294,00	0,00	-33 294,00	-29 024,00
3603	Husleie R Lundberg	-44 946,00	0,00	-44 946,00	-39 192,00
3604	Husleie M Stordahl	-44 456,00	0,00	-44 456,00	-39 365,00
3605	Husleie M Syversen	-33 294,00	0,00	-33 294,00	-29 027,00
3606	Husleie M E Haugerud	-44 961,00	0,00	-44 961,00	-39 192,00
3607	Husleie M A Bakken	-33 294,00	0,00	-33 294,00	-29 024,00
3611	TV-internett T Andersen	-5 988,00	0,00	-5 988,00	-5 988,00
3612	TV-internett I L Kjenigsen	-5 988,00	0,00	-5 988,00	-5 988,00
3613	TV-internett R Lundberg	-5 988,00	0,00	-5 988,00	-5 988,00
3614	TV-internett M Stordahl	-5 988,00	0,00	-5 988,00	-5 988,00
3615	TV-internett M. Syversen	-5 988,00	0,00	-5 988,00	-5 988,00
3616	TV-internett M E Haugerud	-5 988,00	0,00	-5 988,00	-5 988,00
3617	TV-internett M A Bakken	-5 988,00	0,00	-5 988,00	-5 988,00
3699	Diff husleie	-612,00	0,00	-612,00	1 370,00
6300	GRUNNLEIE	12 515,00	0,00	12 515,00	12 515,00
6320	KOMMUNALE AVGIFTER	83 157,00	0,00	83 157,00	65 102,26
6330	EIENDOMSSKATT	19 200,00	0,00	19 200,00	18 561,74
6550	Driftskostnader	331,34	0,00	331,34	226,79
6560	TV - internett	42 467,32	0,00	42 467,32	42 504,00
6600	VEDLIKEHOLD	32 317,60	0,00	32 317,60	191 384,45
6701	REVISJON	8 250,00	0,00	8 250,00	8 031,00
6705	REGNSKAPS HONORAR	29 051,56	0,00	29 051,56	22 378,44
6800	REKVISITA	0,00	0,00	0,00	817,00
7500	FORSIKRINGER	54 404,53	0,00	54 404,53	49 437,00
7770	BANKGEBYRER	4 030,40	0,00	4 030,40	3 872,00
8051	RENTEINNTJEKT	-38,50	0,00	-38,50	0,00
8150	RENTEUTGIFTER	53 341,00	0,00	53 341,00	37 689,00
8969	Avsatt til dekning av tidl. udekket tap	0,00	16 000,75	16 000,75	0,00
8990	Udekket tap	0,00	0,00	0,00	-138 932,68
		0,00	0,00	0,00	0,00
Sammendrag					
1000	- 1950	575 581,71	0,00	575 581,71	596 446,21
2000	- 2999	-559 580,96	-16 000,75	-575 581,71	-596 446,21
3000	- 3910	-355 028,00	0,00	-355 028,00	-313 586,00
4000	- 4995	0,00	0,00	0,00	0,00
5000	- 5999	0,00	0,00	0,00	0,00
6000	- 6940	227 289,82	0,00	227 289,82	361 520,68
7000	- 7910	58 434,93	0,00	58 434,93	53 309,00
8000	- 8990	53 302,50	-16 000,75	69 303,25	-101 243,68
		0,00	0,00	0,00	0,00

Maestro Årsoppgjør

Brekkefare Borettslag

Side 1

Posteringsdokumentasjon

Posteringer

Klient Brekkefarei Borettslag
Fødsels-/org.nr 961 951 879

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Disponeringer				
D6 Disponeringer				
31.12.2023	Dekning av tidligere udekket tap	16 000,75	8969	Avsatt til dekning av tidl. ud 2080 Udekket tap

6105

Brekkefaret Borettslag
Brekkefaret 2g
1624 GRESSVIK

ÅRSOPPGAVE FOR 2024

Kontonummer	Vår favør	Deres favør
6105.05.83464 BEDRIFTSKONTO		
Saldo		123.140,45
Renter		127,08
6105.05.84185 BEDRIFTSKONTO		
Saldo		17,93
6105.82.11698 LÅN FLYTENDE RENTE		
Saldo	619.454,00-	
Fradragsberettigede renter	58.738,42-	
Betalte omkostninger	1.800,00-	
Til bruk ved kontroll/utfylling av skattemeldingen	Beløp	Tema i skattemeldingen
Sum renteinntekter	127,08	Bank, lån og forsikring
Sum renteutgifter og omkostninger	60.538,42-	Bank, lån og forsikring
Sum innskudd	123.158,38	Bank, lån og forsikring
Sum lån	619.454,00-	Bank, lån og forsikring

Totalbeløpene gjelder kun de kontoene oppgaven omfatter.

Opplysningene i årsoppgaven er rapportert til Skatteetaten i henhold til
Skatteforvaltningslovens bestemmelser.

Jonny Hagen
Brekkefare 4 a

1620 GRESSVIK.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Midlertidig brukstillatelse

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

17.4.74.

Arbeidssted	Gnr. 46, bnr. 2, tomt nr. 76.
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig av tre.
Byggherre	Jonny Hagen, Brekkefare.
Byggemelder	Ingvard Iversen A/S.
Ansvarshavende	Knut Iversen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

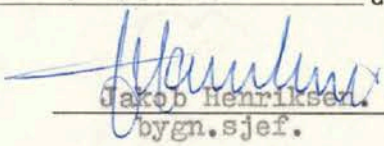
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

1. Noe puss av mursokkel gjenstår.
2. Det er rått i kjelleren. Det må planeres med fall fra muren.
3. Inngangstrapp er ikke oppført.

Onsøy bygningsråd den 23. april 1974.


Jakob Henriksen.
bygn.sjef.


Oddvar Nilsen.
bygn.kontr.

Dato: 24.01.2025 13:40:58

Lån

Lånedata Transaksjoner Nedbetalingsplan

Lån	Forfallsdato	Beløp til forfall	Bokført saldo
61058211698 NOK LÅN	02.01.2025	7 289,00	-617 116,00

Lånedata	
Låntaker:	BREKKEFARET BORETTSLAG
Rentetype:	Flytende rente
Lånetype:	Annuitetslån
Valuta:	NOK
Nominell rente:	9,30 %
Effektiv rente:	10,17 %
Antall terminer per år:	12
Utløpsdato:	01.01.2037
Belastningskonto:	6105.05.83464
Avdragsfrihet:	Nei

Nordea Bank Abp, filial i Norge, Essendropsgate 7, Postboks 1166 Sentrum, 0107 Oslo

Dato: 25.01.2025 03:14:54

Lån

Lånedata Transaksjoner Nedbetalingsplan

Lån	Forfallsdato	Beløp til forfall	Bokført saldo
61058211698 NOK LÅN	02.01.2025	7 289,00	-617 116,00

Lånedata					
Forfallsdato	Avdrag	Renter	Gebyr	Terminbeløp	Akk. saldo
<i>Månedlig låneprofil</i>					
01.02.2025	2 356,00	4 783,00	150,00	7 289,00	614 760,00
01.03.2025	2 375,00	4 764,00	150,00	7 289,00	612 385,00
01.04.2025	2 393,00	4 746,00	150,00	7 289,00	609 992,00
01.05.2025	2 412,00	4 727,00	150,00	7 289,00	607 580,00
01.06.2025	2 430,00	4 709,00	150,00	7 289,00	605 150,00
01.07.2025	2 449,00	4 690,00	150,00	7 289,00	602 701,00
01.08.2025	2 468,00	4 671,00	150,00	7 289,00	600 233,00
01.09.2025	2 487,00	4 652,00	150,00	7 289,00	597 746,00
01.10.2025	2 506,00	4 633,00	150,00	7 289,00	595 240,00
01.11.2025	2 526,00	4 613,00	150,00	7 289,00	592 714,00
01.12.2025	2 545,00	4 594,00	150,00	7 289,00	590 169,00
01.01.2026	2 565,00	4 574,00	150,00	7 289,00	587 604,00
01.02.2026	2 585,00	4 554,00	150,00	7 289,00	585 019,00
01.03.2026	2 605,00	4 534,00	150,00	7 289,00	582 414,00
01.04.2026	2 625,00	4 514,00	150,00	7 289,00	579 789,00
01.05.2026	2 646,00	4 493,00	150,00	7 289,00	577 143,00
01.06.2026	2 666,00	4 473,00	150,00	7 289,00	574 477,00
01.07.2026	2 687,00	4 452,00	150,00	7 289,00	571 790,00
01.08.2026	2 708,00	4 431,00	150,00	7 289,00	569 082,00
01.09.2026	2 729,00	4 410,00	150,00	7 289,00	566 353,00
01.10.2026	2 750,00	4 389,00	150,00	7 289,00	563 603,00

Inntekter Brekkefare BL pr, 01.01.23

Leiligheter nede 2868 x 4 x 12	137664
Leiligheter oppe 3873 x 4 x 12	185904
Totalt	323568

Budsjeterte utgifter 2024

Forsikring	55000	
Kommunale avgifter	135288	21500
Lån	87468	
Revisor	9000	
Regnskap	30000	

Totalt	317756	
---------------	---------------	--

Inntekter	323568
Budsjeterte utgifter	317756

Overskudd	5812
------------------	-------------

Det foreslås økning på 12%

Til Generalforsamlingen i BREKKEFARET BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert BREKKEFARET BORETTSLAG sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 16001,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke informasjonen i årsberetningen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Fredrikstad, 01. februar 2024

Kalhagen Revisjon AS



Kristine Finckelsen

Statsautorisert revisor

Årsmøte Brekkefarete Borettslag 2024

Gressvik 12.02.24

Til stede : Maiken Syvertsen, Marthe Stordal, Maria Haugerud, Loise Kjøniksen, Tommy Kjøniksen, Hilde Lundberg, Anne Renøyen, Tommy Andersen.

Vi ser fortsatt en markant økning av borettslagets utgifter, da spesielt kommunale avgifter.

Det ble bestemt at husleien økes med 12%

Ny husleie fra og med 01.04.2024

For leilighetene 1. etg. 3212 + 540 TV/bredbånd = Kr. 3752.-

Fredrikstad kommune har ikke TV/bredbånd og vil få husleie på kr. 3212.-

For leilighetene 2. etg. 4338 + 540 TV/bredbånd = kr. 4878

Vedrørende utskiftninger av vinduer kommer vi til å ta disse etter hvert som økonomien tillater.

Maling som må gjennomføres i 2024. Sørvegg og leiligheter 1. etg. Maling kjøpes inn av borettslaget. Malingen må gjøres av beboere selv.

Referent
Tommy Andersen

St.mrk. nr. 60,-

Dagb. nr. 4648

Onsøy Sorenskriverembete

8 NOV. 1969

FESTEKONTRAKT

Undertegnede, Onsøy kommune v/ ordføreren, som eier av gnr. 46 bnr. 2 i Onsøy
erkjenner herved å ha bortleiet den nedenfor beskrevne tomt til

Karlisen og Langgård A/S

og etterkommende eiere av det på tomten til enhver tid stående hus for et tidsrom av
99 - nittini - år regnet fra 1/1 1968.

Tomten er gitt betegnelsen

Tomten har følgende grenser:

Delet begynner i parsellens nordligste hjørne merket med
bolt i fjell. Derfra 88,90 m i sydlig retning til rør i
mark, og 20,00 m i sydvestlig retning til rør i mark.
Videre 38,60 m i nord nordvestlig retning til kryss i fjell,
og 11,00 m i nordlig retning til kryss i fjell. Derfra
58,10 m i nord nordøstlig retning tilbake til utgangspunktet.

Tomten er kartlagt ved oppmålingsforretning, datert 26/7-67 og er 1.531 m² stor.

Den årlige grunnleien er kr. 229,65 - kronertohundreogfjue ni 65/100-
som betales av leieren og etterkommende eiere av det på tomten til enhver tid stående hus, for-
skuddsvis den 15/4 hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden
1/1-68 - 15/4-70.

Grunneieren har rett til hvert 10. år fra kontraktens inngåelse å forlange grunnleien regulert til
det da gjeldende leienivå for tilsvarende festetomter i strøket. Slik regulering kan bare forlanges
under hensynstagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyl-
des festeren. Blir partene ikke enige om slikt krav fra grunneieren, fastsettes grunnleien ved en
voldgiftsrett som består av en representant oppnevnt av hver av partene samt et tredje medlem,
oppnevnt av partene i fellesskap, i mangel av enighet av sorenskriveren i Onsøy. For behandlin-
gen gjelder reglene i rettergangslovens kap. 32. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter
den grunnverdi tilsvarende areal har på omreguleringstiden og den vanlige rentefot på den tid.
Avgjørelsen kan påankes til ny voldgiftsrett.

Tomten bortleies til **boligbebyggelse**.

Husene på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet
til å holde husene forsikret i et selskap som grunneieren har anerkjent og til fullverdiforsikring.
Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver
bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegning. Dette gjelder også gjerde. Festeren må
selv for egen regning besørge tomten inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende her-
om fra grunneieren.

Festeren er oppmerksom på at det hviler tinglyste heftelser på gnr. 46 bnr. 2 Grunn-
eieren har intet ansvar for tilstedeværelse av slike rettigheter, i tilfelle de skulle berøre nærvær-
ende festeforhold. Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle priori-
tetsvikelser eller frafall av rettigheter i festeretten.

De på tomten oppførende hus med festerett, mur- og naglefaste innretninger - og i ildebranntilfelle deres assurancesum - skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for grunnleien med renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått ved rettsgyldig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallede leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under festekontrakten. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 4 % rente til betaling skjer, likesom festeren plikter å betale enhver omkostning som er forbundet med eventuell inndrivelse. Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien og omkostninger og renter i auksjonsutbyttet.

Det er en betingelse for kontraktens inngåelse at bebyggelsen av tomten blir påbegynt innen 2 - to - år og deretter fullført innen 2 år. Oversittelse av noen av disse frister gir kommunen adgang til å heve kontrakten.

Festeren må tåle at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektriske ledninger og ledninger for telefon o. l. for andre tomter eller eiendommer der kommunen finner dette nødvendig. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av dette samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning av samme, selv om det ikke foreligger noen rettsvist mellom dem, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Onsøy og to menn som han oppnevner. Lensmannen er formann i voldgiftsretten. Om behandling i voldgiftsretten gjelder reglene i rettergangslovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner sorenskriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem. Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.

Festeren har ansvaret for:

- tomtens grensemerker sikres så snart tomten er overtatt og at kommunens utlegg ved eventuell ny oppmerking av tapte grensemerker av festeren refunderes kommunen etter regning.
- bebyggelse, inngjerding, tomteopparbeidelse og andre tekniske arbeider foretas etter Onsøy bygningsråds bestemmelse.
- det opparbeides og vedlikeholdes avkjørsel og adkomstvei etter kommunens retningslinjer fra til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan, vedtekter eller Onsøy kommune til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Onsøy ingeniørvesens anvisning.
- vann- og kloakkledninger legges etter Onsøy ingeniørvesens anvisning.
- naturlig vannsig, vannavløp eller vannvei i terrenget får gå som tidligere så lenge ikke spesielt overvannsavløp anvises, eller pålegg om endring gis av Onsøy ingeniørvesen.
- eventuelt gjerde som søkes satt opp mot kommunens friareal, åpne areal o. l. bekostes og holdes vedlike av ham.

Festeren har ikke rett til på noen måte å overdra festeretten helt eller delvis til andres utnyttelse uten i forbindelse med samtidig salg eller overdragelse på annen måte av bebyggelse på tomten.

Trær som ved festeforholdets tiltreden står på tomten er kommunens eiendom, men trær som begynner å vokse etter at festeforholdet er tiltrådt blir festerens eiendom.

Såfremt trær må fjernes for byggs oppførelse, anlegg av gårdsplasse, fremføring av adkomstvei o. l., plikter festeren å foreta hugsten for egen regning. Hugsten skal dog foregå etter anvisning av en av kommunen oppnevnt sakkyndig mann, og festeren plikter å gjøre henvendelse til kommunen for å få godkjent den påtenkte hugst.

I tilfelle søksmål vedtar undertegnede og senere eiere av de på tomten oppførende hus uansett bopel eller oppholdssted Onsøy forliksråd og Onsøy herredsrett som rett forum.

De omkostninger som foranlediges ved at grunneieren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthavere eller andre rettighetshavere, utredes av leieren.

Leieren betaler enhver omkostning som påløper i anledning opprettelse av denne kontrakt, bl. a. utgifter til stempel, tinglysing, kartforretning og konsesjon samt grunneierens utgifter til juridisk bistand i anledning kontraktens opprettelse og tinglysing.

Særskilte bestemmelser:

I denne kontrakts tekst er Onsøy kommune benevnt som eier av gnr. 46 bnr. 2, og også benevnt som grunneier. Det riktige er imidlertid at Onsøy kommune er leier av nevnte eiendom og frembort-leier i forhold til Karlsen og Langgård A/S.

Når bebyggelsen er ferdig plikter Karlsen og Langgård A/S å overdra festeretten med bebyggelse til et stiftendes borettslag. Onsøy kommune samtykker i at så skjer, og godtar således det stiftendes borettslag som kontraktspart i Karlsen og Langgård A/S' sted, dog må eventuell skyldig og påløpen grunnleie pr. overdragelsen betales av selskapet. Samtykket er imidlertid betinget av at Onsøy kommune godkjenner borettslagsavtalen.

Festeren plikter fra den offentlige gate Brekkefareet å anlegge avkjørsel på nordsiden av denne gate, derfra - vest for bebyggelsen på tomten - å anlegge en 3 m bred adkomstvei frem til parkeringsplass på tomten, til å opparbeide plassen, størrelsen av denne 18 m i nord-sydretning og 7 m i øst-vestretning, samt til fra adkomstveien og parkeringsplassen å anlegge henholdsvis to og to 1,5 m brede stikkveier østover inn til bebyggelsen.

Ovennevnte anlegg pliktes vedlikeholdt sommer som vinter - også med snøbrøyting - av festeren. Anlegget er ikke offentlig, men privat for festeren.

Festeren plikter selv for egen regning å anlegge og holde vedlike sin egen vann- og kloakkledning til tomten fra kommunens hovedledninger.

Det skal inngås særskilt avtale mellom Karlsen og Langgård A/S og Onsøy kommune om betaling av refusjon etter bygningsloven og om stillelse av selvskyldnergaranti for riktig betaling herav.

Så lenge det hviler lån på eiendommen i Den Norske Stats Husbank skal det gjelde følgende:

Festekontrakten skal ikke kunne utløpe, selvom kortere festetid er avtalt. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke. Husbanken eller kommunen skal i tilfelle festedelighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid. Kommunen skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil 1 år (foruten retten til fremtidig avgift) såfremt den har betinget seg panterett for festeavgiften. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostningen og forbedringen bekostet av festeren.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer, Onsøy kommune og
Karlsen og Langgård A/S har hvert sitt.

Onsøy, den 30/10 1969.

ONSØY KOMMUNE

Johan Andreassen (s.)

Jan Karlsen (s.)

Kjell Langgård (s.)

ordfører.

Undertegnede attesterer herved at festeren Jan Karlsen og
Kjell Langgård har undertegnet dette dokument i vårt nærvar og
at vedkommende er over 20 år.

Onsøy, d. u. s.

Kay Pederstad (s.)

Thorolv Karlsen (s.)

Tomten har fått nr. 76



For matrikkelenhet:

Kommune: 3107 - FREDRIKSTAD
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 2
Festenummer: 76

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.02.2025 kl. 13:51

Produsert av: Gunnar Sten Johannessen -

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.11.1969
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 46 / 2 / 76	500 m2	Ukjent grenseforløp
Historisk oppgitt areal for 46 / 2 / 76	1 894 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		940039541	FREDRIKSTAD KOMMUNE		Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD	1 / 1
Fester		961951879	Brekkefare Borettslag		Brekkefare 2G 1624 GRESSVIK	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6567135	608369		500 m2	Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3107 - 46/2		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/3		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/3		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/4		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/4		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/6		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/6		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/8		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/8		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/9		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/9		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/11		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/11		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/12		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/12		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/13		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/13		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/15		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/15		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/16		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/16		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/17		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/17		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/20		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/20		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/21		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/21		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/30		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/30		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/31		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/31		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/34		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/34		
		Omnummerert til:	3107 - 46/2/40		
		Omnummerert fra:	3004 - 46/2/40		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3107 - 46/2/50
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/50
Omnummerert til: 3107 - 46/2/51
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/51
Omnummerert til: 3107 - 46/2/52
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/52
Omnummerert til: 3107 - 46/2/53
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/53
Omnummerert til: 3107 - 46/2/54
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/54
Omnummerert til: 3107 - 46/2/55
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/55
Omnummerert til: 3107 - 46/2/56
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/56
Omnummerert til: 3107 - 46/2/57
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/57
Omnummerert til: 3107 - 46/2/68
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/68
Omnummerert til: 3107 - 46/2/71
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/71
Omnummerert til: 3107 - 46/2/72
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/72
Omnummerert til: 3107 - 46/2/73
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/73
Omnummerert til: 3107 - 46/2/74
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/74
Omnummerert til: 3107 - 46/2/76
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/76
Omnummerert til: 3107 - 46/2/78
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/78
Omnummerert til: 3107 - 46/2/79
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/79
Omnummerert til: 3107 - 46/2/80
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/80
Omnummerert til: 3107 - 46/2/81
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/81
Omnummerert til: 3107 - 46/2/82
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/82

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3107 - 46/2/83
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/83
Omnummerert til:	3107 - 46/2/84
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/84
Omnummerert til:	3107 - 46/2/85
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/85
Omnummerert til:	3107 - 46/2/86
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/86
Omnummerert til:	3107 - 46/2/87
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/87
Omnummerert til:	3107 - 46/2/88
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/88
Omnummerert til:	3107 - 46/2/89
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/89
Omnummerert til:	3107 - 46/2/91
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/91
Omnummerert til:	3107 - 46/2/98
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/98
Omnummerert til:	3107 - 46/2/99
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/99
Omnummerert til:	3107 - 46/2/100
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/100
Omnummerert til:	3107 - 46/2/101
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/101
Omnummerert til:	3107 - 46/2/102
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/102
Omnummerert til:	3107 - 46/2/103
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/103
Omnummerert til:	3107 - 46/2/104
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/104
Omnummerert til:	3107 - 46/2/105
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/105
Omnummerert til:	3107 - 46/2/106
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/106
Omnummerert til:	3107 - 46/2/107
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/107
Omnummerert til:	3107 - 46/2/108
Omnummerert fra:	3004 - 46/2/108

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3107 - 46/2/109
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/109
Omnummerert til: 3107 - 46/2/110
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/110
Omnummerert til: 3107 - 46/2/111
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/111
Omnummerert til: 3107 - 46/2/112
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/112
Omnummerert til: 3107 - 46/2/114
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/114
Omnummerert til: 3107 - 46/2/115
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/115
Omnummerert til: 3107 - 46/2/116
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/116
Omnummerert til: 3107 - 46/2/117
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/117
Omnummerert til: 3107 - 46/2/118
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/118
Omnummerert til: 3107 - 46/2/119
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/119
Omnummerert til: 3107 - 46/2/121
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/121
Omnummerert til: 3107 - 46/2/124
Omnummerert fra: 3004 - 46/2/124

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3004 - 46/2/64		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/64		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/3		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/3		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/4		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/4		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/6		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/6		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/8		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/8		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/9		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/9		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/11		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/11		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/12		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/12		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/13		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/13		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/15		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/15		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/16		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/16		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/17		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/17		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/20		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/20		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/21		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/21		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/30		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/30		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/31		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/31		
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/34		
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/34		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3004 - 46/2/40
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/40
Omnummerert til:	3004 - 46/2/50
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/50
Omnummerert til:	3004 - 46/2/51
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/51
Omnummerert til:	3004 - 46/2/52
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/52
Omnummerert til:	3004 - 46/2/53
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/53
Omnummerert til:	3004 - 46/2/54
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/54
Omnummerert til:	3004 - 46/2/55
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/55
Omnummerert til:	3004 - 46/2/56
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/56
Omnummerert til:	3004 - 46/2/57
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/57
Omnummerert til:	3004 - 46/2/68
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/68
Omnummerert til:	3004 - 46/2/71
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/71
Omnummerert til:	3004 - 46/2/72
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/72
Omnummerert til:	3004 - 46/2/73
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/73
Omnummerert til:	3004 - 46/2/74
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/74
Omnummerert til:	3004 - 46/2/76
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/76
Omnummerert til:	3004 - 46/2/78
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/78
Omnummerert til:	3004 - 46/2/79
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/79
Omnummerert til:	3004 - 46/2/80
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/80
Omnummerert til:	3004 - 46/2/81
Omnummerert fra:	0106 - 46/2/81

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3004 - 46/2/82
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/82
Omnummerert til: 3004 - 46/2/83
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/83
Omnummerert til: 3004 - 46/2/84
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/84
Omnummerert til: 3004 - 46/2/85
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/85
Omnummerert til: 3004 - 46/2/86
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/86
Omnummerert til: 3004 - 46/2/87
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/87
Omnummerert til: 3004 - 46/2/88
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/88
Omnummerert til: 3004 - 46/2/89
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/89
Omnummerert til: 3004 - 46/2/91
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/91
Omnummerert til: 3004 - 46/2/98
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/98
Omnummerert til: 3004 - 46/2/99
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/99
Omnummerert til: 3004 - 46/2/100
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/100
Omnummerert til: 3004 - 46/2/101
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/101
Omnummerert til: 3004 - 46/2/102
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/102
Omnummerert til: 3004 - 46/2/103
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/103
Omnummerert til: 3004 - 46/2/104
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/104
Omnummerert til: 3004 - 46/2/105
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/105
Omnummerert til: 3004 - 46/2/106
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/106
Omnummerert til: 3004 - 46/2/107
Omnummerert fra: 0106 - 46/2/107

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/108	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/108	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/109	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/109	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/110	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/110	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/111	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/111	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/112	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/112	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/114	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/114	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/115	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/115	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/116	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/116	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/117	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/117	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/118	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/118	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/119	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/119	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/121	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/121	
		Omnummerert til:	3004 - 46/2/124	
		Omnummerert fra:	0106 - 46/2/124	
Endre egenskap	27.09.2018			0106dar 27.09.2018
Annen forretningstype	2018/8568	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0106 - 46/2/76	0
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1994			smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0106 - 46/2/76	
		Omnummerert fra:	0134 - 46/2/76	
	Var 134 - 46/2/76/0			
17.02.2025 13:51		Side 10 av 18		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt							
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring		
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato	
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)						
Annen referanse							
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.11.2017				0106kra	30.11.2017	
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
		Berørt	0106 - 46/2	0			
		Berørt	0106 - 46/2/76	0			
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	10.10.2011				0106sai	10.10.2011	
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
		Berørt	0106 - 46/2	0			
	M6366	Berørt	0106 - 46/2/76	0			
Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt		
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst			
Vegadresse	Brekkefare	71080	2A				Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Grunnkrets: 5102 Åle nordre		
			6567126	608374	Stemmekrets: 12 Gressvik nord		
					Kirkesokn: 02010602 Gressvik		
					Postnr.område: 1624 GRESSVIK		
					Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg		
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt		
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst			
Vegadresse	Brekkefare	71080	2B				Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Grunnkrets: 5102 Åle nordre		
			6567131	608374	Stemmekrets: 12 Gressvik nord		
					Kirkesokn: 02010602 Gressvik		
					Postnr.område: 1624 GRESSVIK		
					Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg		
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt		
Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst			
Vegadresse	Brekkefare	71080	2C				Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Grunnkrets: 5102 Åle nordre		
			6567141	608373	Stemmekrets: 12 Gressvik nord		
					Kirkesokn: 02010602 Gressvik		
					Postnr.område: 1624 GRESSVIK		
					Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg		

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brekkefaret	71080	2D		Grunnkrets: 5102 Åle nordre Stemmekrets: 12 Gressvik nord Kirkesokn: 02010602 Gressvik Postnr.område: 1624 GRESSVIK Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6567146	608374		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brekkefaret	71080	2E		Grunnkrets: 5102 Åle nordre Stemmekrets: 12 Gressvik nord Kirkesokn: 02010602 Gressvik Postnr.område: 1624 GRESSVIK Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6567126	608371		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brekkefaret	71080	2F		Grunnkrets: 5102 Åle nordre Stemmekrets: 12 Gressvik nord Kirkesokn: 02010602 Gressvik Postnr.område: 1624 GRESSVIK Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6567131	608370		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brekkefaret	71080	2G		Grunnkrets: 5102 Åle nordre Stemmekrets: 12 Gressvik nord Kirkesokn: 02010602 Gressvik Postnr.område: 1624 GRESSVIK Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6567141	608370		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Brekkefaret	71080	2H		Grunnkrets: 5102 Åle nordre Stemmekrets: 12 Gressvik nord Kirkesokn: 02010602 Gressvik Postnr.område: 1624 GRESSVIK Tettsted: 22 Fredrikstad/Sarpsborg	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6567147	608372		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	147 933 169	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	91,5	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6567126 Øst: 608369	Bruksareal totalt:	91,5	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

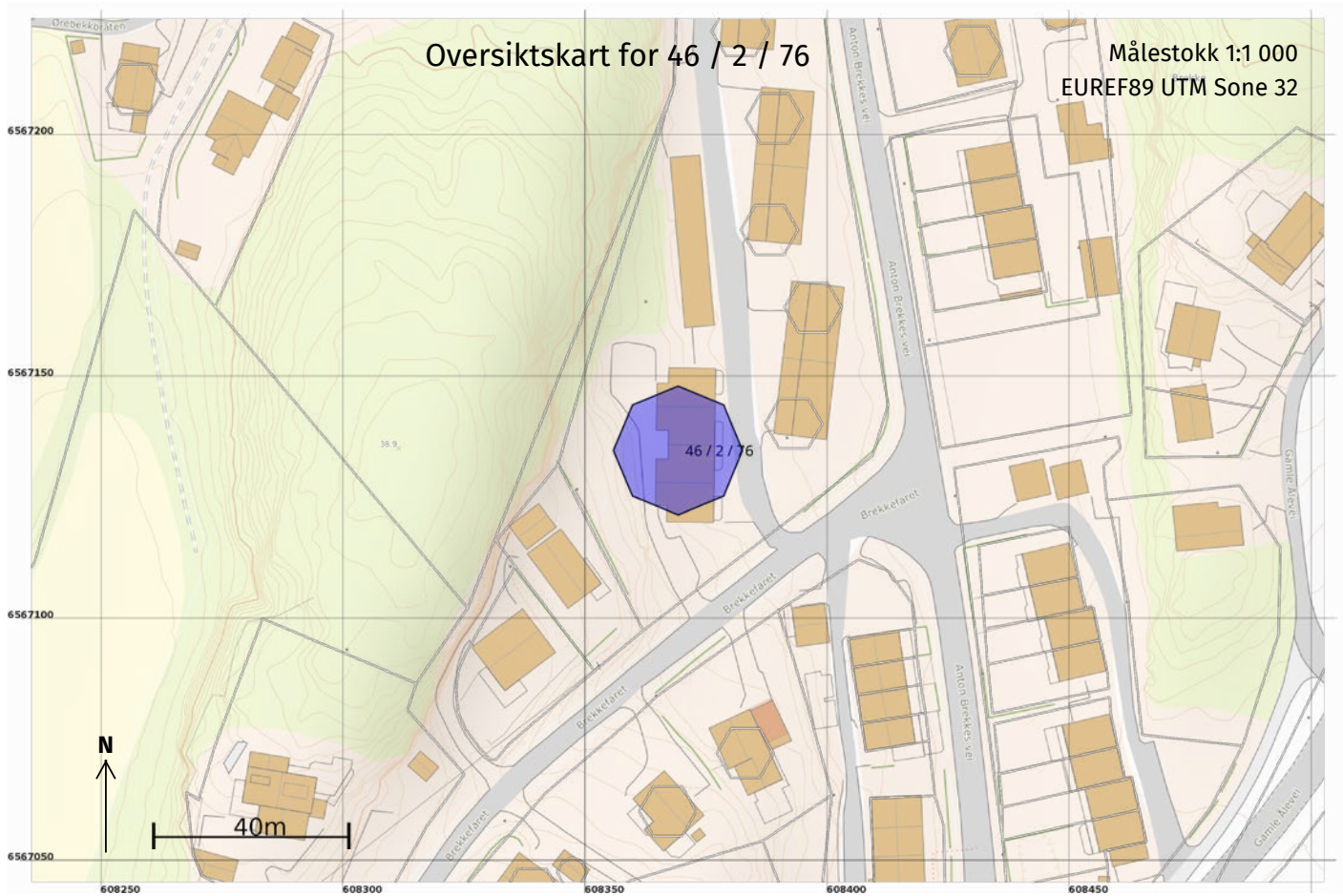
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	53	0	53	0	0	0	0	0
U01	1	38,5	0	38,5	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71080 Brekkefaret 2 A	U0101	Bolig	38,5	1	Kjøkken	1	1	46/2/76
71080 Brekkefaret 2 E	H0101	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	46/2/76

Byggningsnr:	193 989 675	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	91,5	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6567131 Øst: 608370	Bruksareal totalt:	91,5	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

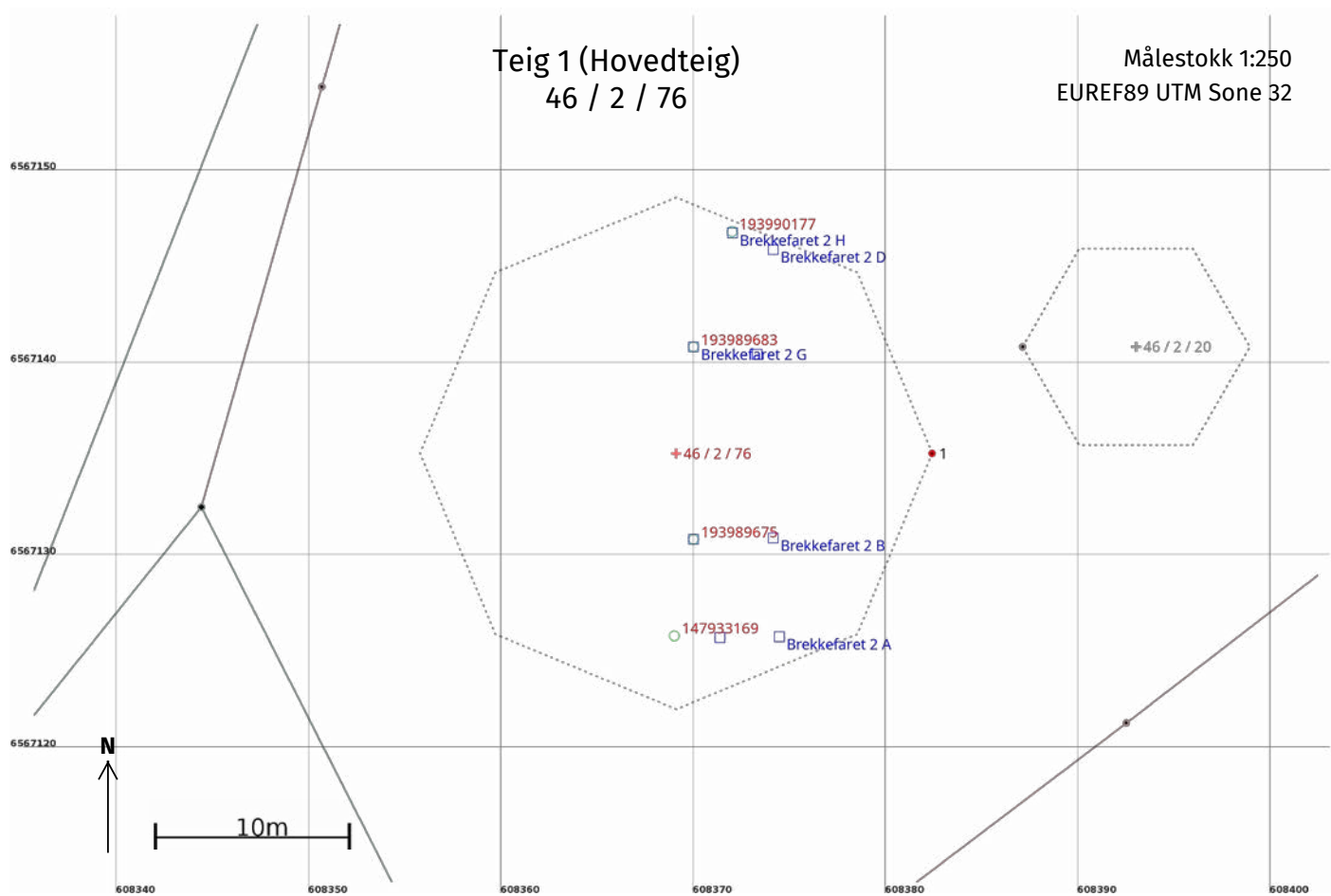
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	53	0	53	0	0	0	0	0
U01	1	38,5	0	38,5	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71080 Brekkefaret 2 B	U0101	Bolig	38,5	1	Kjøkken	1	1	46/2/76
71080 Brekkefaret 2 F	H0101	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	46/2/76



17.02.2025 13:51

Side 16 av 18



17.02.2025 13:51

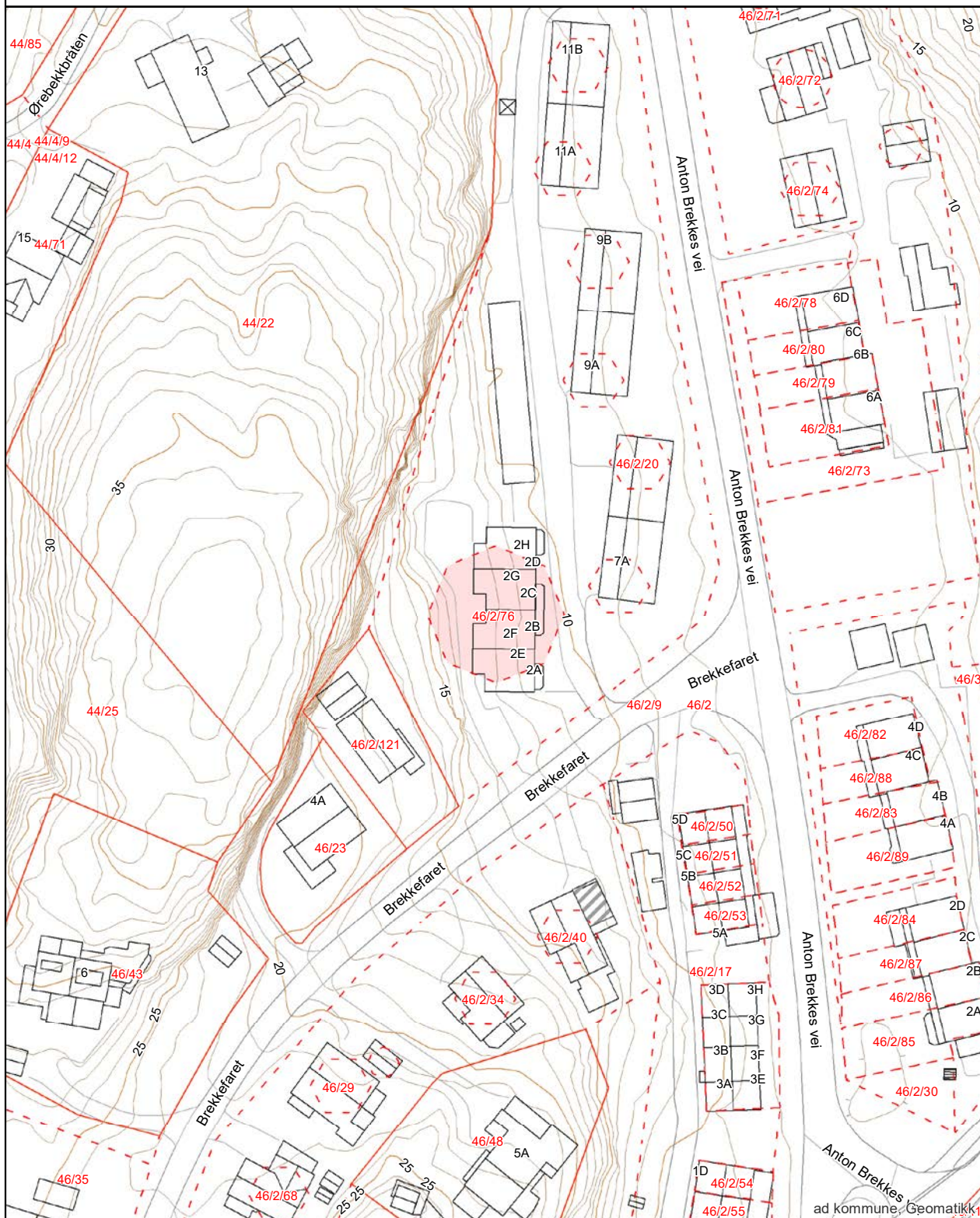
Side 17 av 18

Areal og koordinater

Areal: 500 Arealmerknad: Fiktive grenser
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567135 Øst: 608369



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkefare 2F, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/2/76/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-23



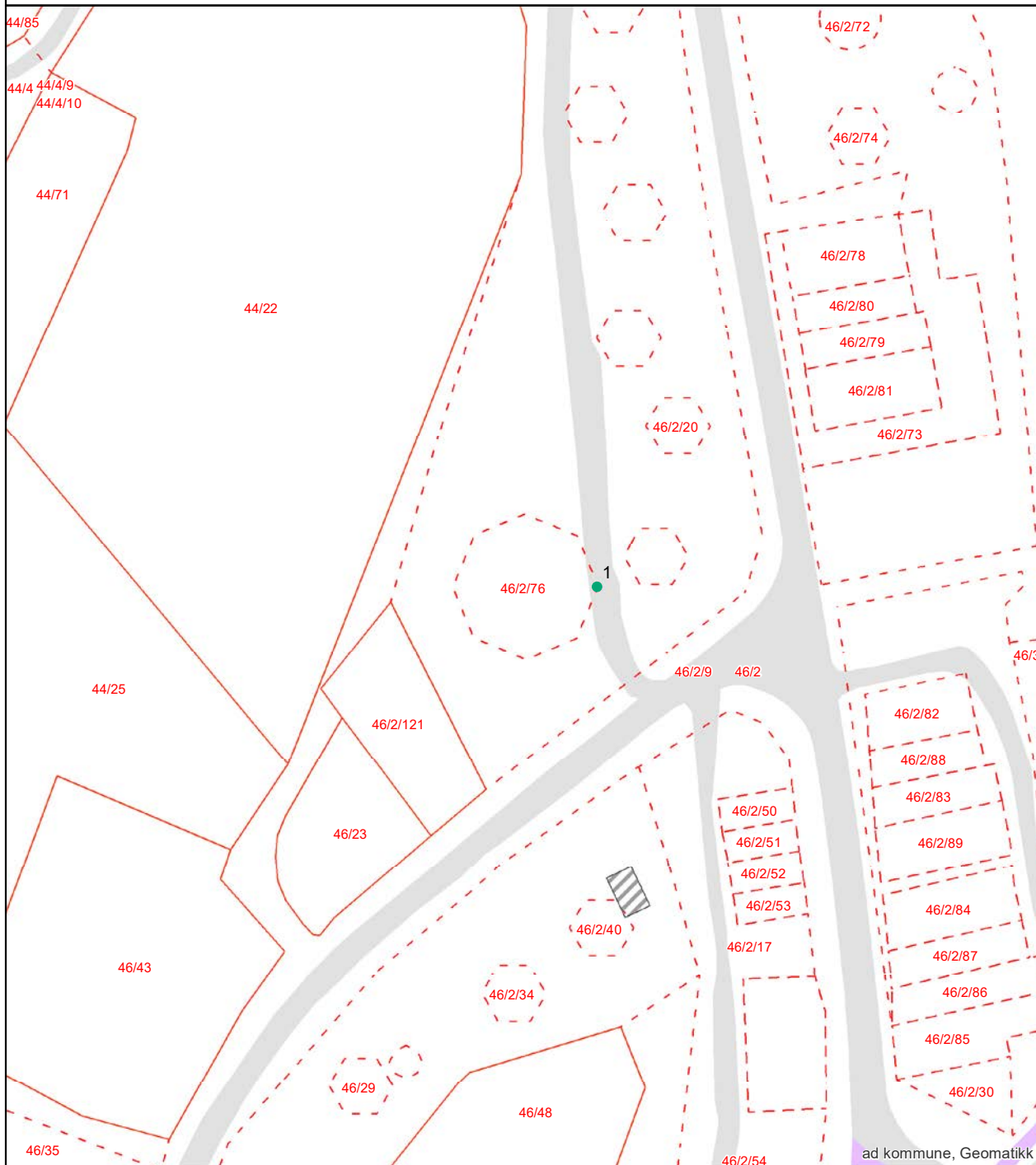
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.

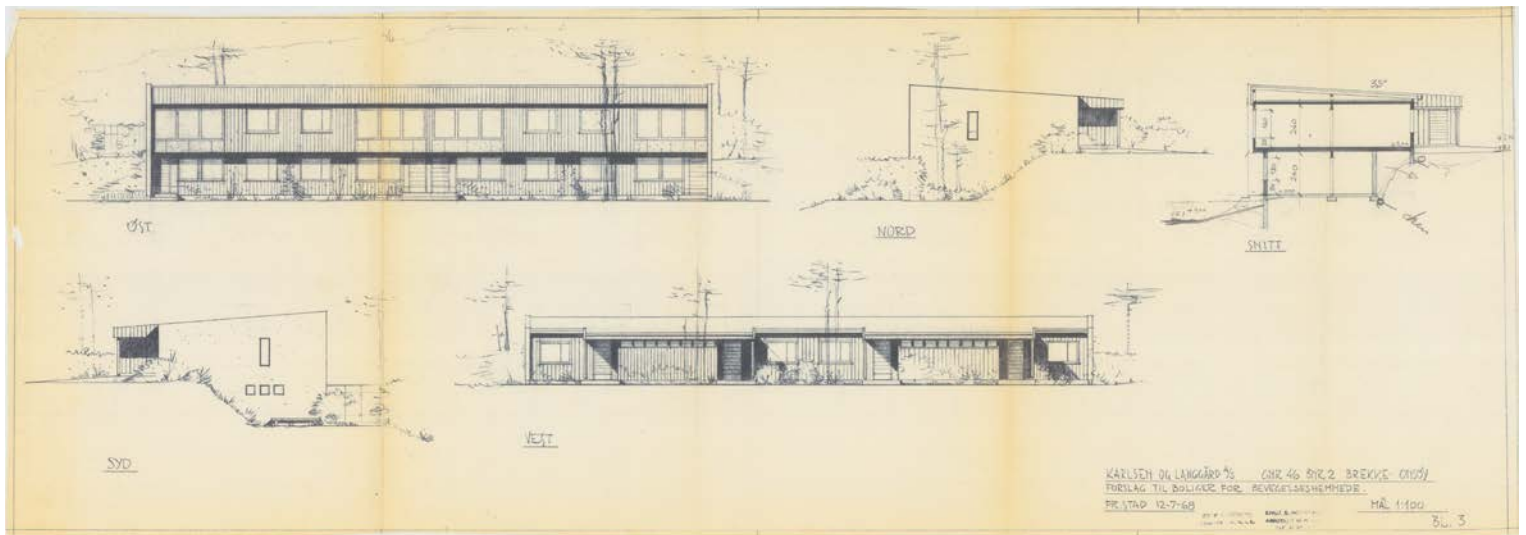


Areal og koordinater:

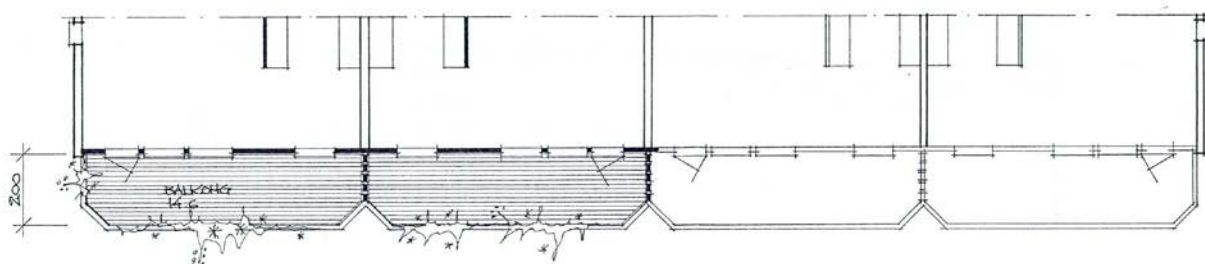
Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
500.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

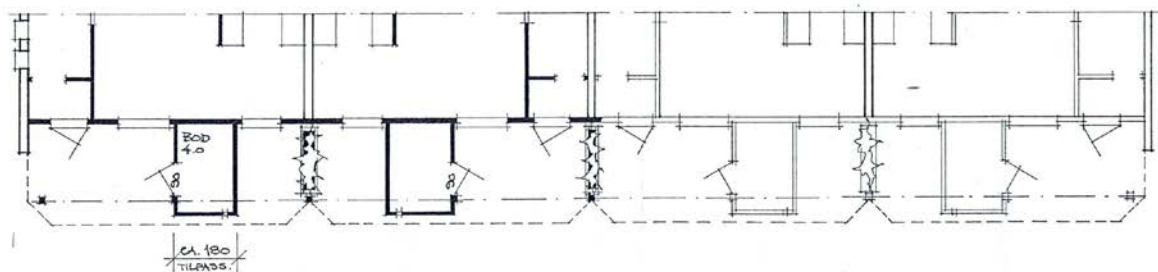
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567135.47036	608382.394536	Ikke spesifisert	81.45	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0



(D)



OVERETASJE



UNDERETASJE

Denne tegning er i følge loven om opphavsrett, vår eiendom. Den må ikke kopieres, benyttes eller etterlignes uten vår tillatelse.
Kont. lov om åndsverk av 12/05-61.

G.NR 46, B.NR. 2, TOMT 76. ONSØY KOMM.

BODER - OG BALKONGER - BREKKEFARET 2.

PLANER

M = 1 : 100

30.4.93.

BYGGMESTER GUNNAR RECH - TLF. 63 32 48 98.

ARK. J.H.H. - TLF. 63 33 02 54.

①



ØST



SYD

Denne tegning er i følge loven om opphavsrett, vår eiendom. Den må ikke kopieres, benyttes eller etterlignes uten vår tillatelse.
Kont. lov om åndsverk av 12/05-61.

G.NR. 46, B.NR. 2, TOMT 76. ONSØY KOMM.

BODER- OG BALKONGER - BREKKEFABRIK 2.

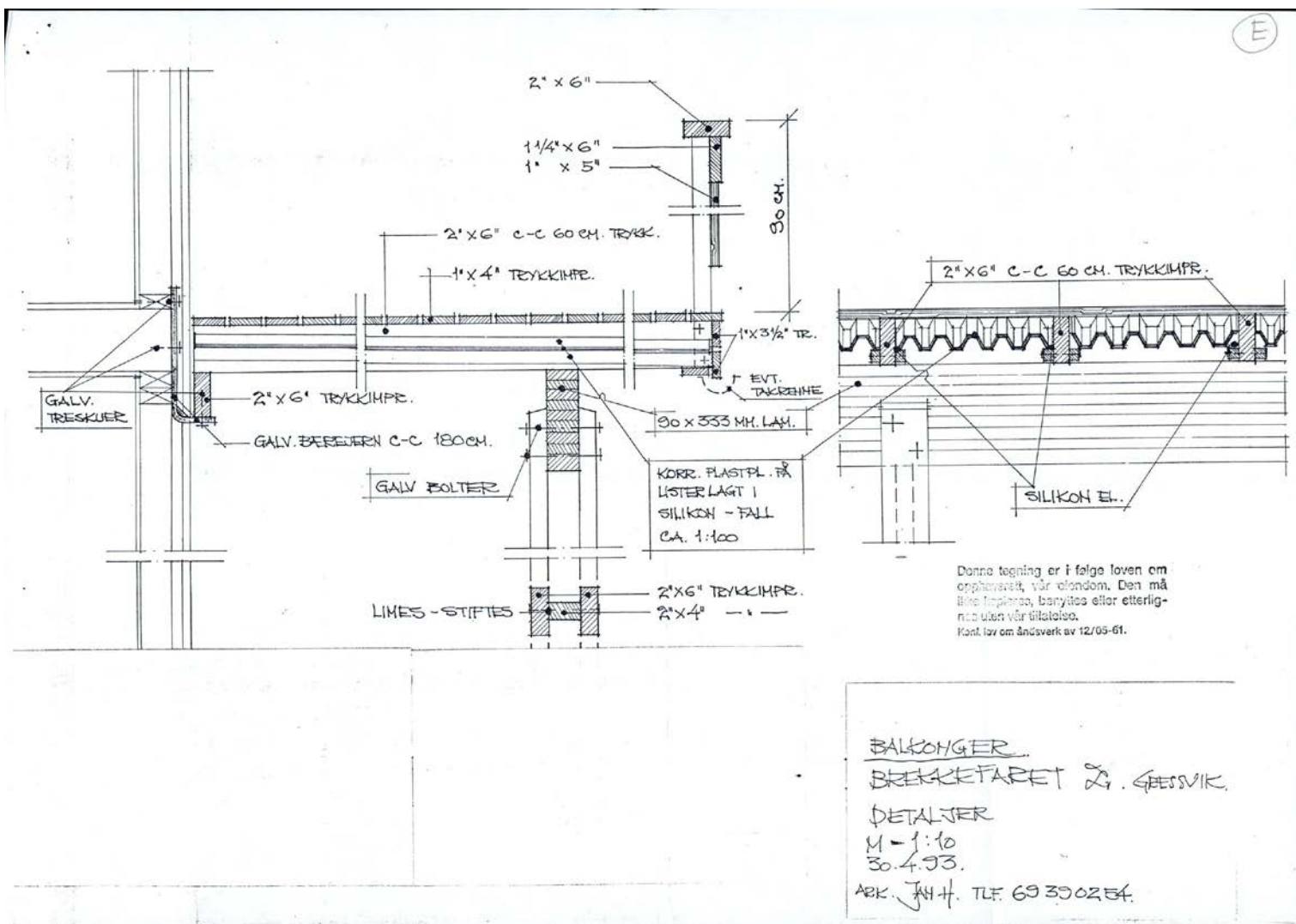
FASADER

M = 1:100

30.4.93.

BYGGMESTER GUNNAR BECH - TLF. 69 32 46 98.

ARK. JAN H. - TLF. 69 30 62 54.





Marte Stordahl

Brekkefare 2 F
1624 Gressvik

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/80571	5	SVSI	46/2/76	06.05.2025

Ferdigattest - Bruksendring fra bod til soverom - Brekkefare 2F - Eiendom 46/2/76

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
588/25

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 06.05.2025. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 02.05.2025.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Brekkefare 2F, 1624 Gressvik
Eiendom: 46/2/76/0
Byggetiltak: Bruksendring fra bod til soverom

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 hva du klager på 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.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen
kst. avdelingsleder byggesak

Svein A. Simensen
saksbehandler byggesak

Byggesak og geomatikk

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306012



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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht 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
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ 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	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Hevn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter 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

	H435-1	Hensynssone ras- og sliedfare
	H435-2	Hensynssone flomfare
	H435-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H435-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H455-1	Hensynssone landbruk
	H455-2	Hensynssone friluftsliv
	H455-3	Hensynssone landskap
	H455-4	Hensynssone naturmiljø
	H455-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	H410-2	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovetveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BEBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSGMEF

FLAYER...

[illegible]

 Planenriss für regulierinspianer under arbeit



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaverzone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-røys	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennutttig administrative bygg	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONRÅDER
Grense for bevaring	Garasjeanlegg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bensinstasjon	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Annet byggeområde	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	LANDBRUKSOMRÅDER	Skiltype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjerm	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Annet landbruksområde	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Kjøreveg	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gate med fortau	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Annen veggrunn	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Gang-/sykkelvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Gangvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Fortau(*)	Parkbøtte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Gatetun	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Torg	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Forts..	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Røkkeløgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkefaret 2F, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/2/76/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-23



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brekkefaret 2F, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 46/2/76/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-23



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.



ad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-46/2/76, Brekkefare 2F, 1624 GRESSVIK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.01.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.3 km
Flomfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0.47 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.12.2024	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.01.2025	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	13.01.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	13.01.2025	Ikke funnet	100.8 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.86 km
Støysoner	13.01.2025	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

13.01.2025

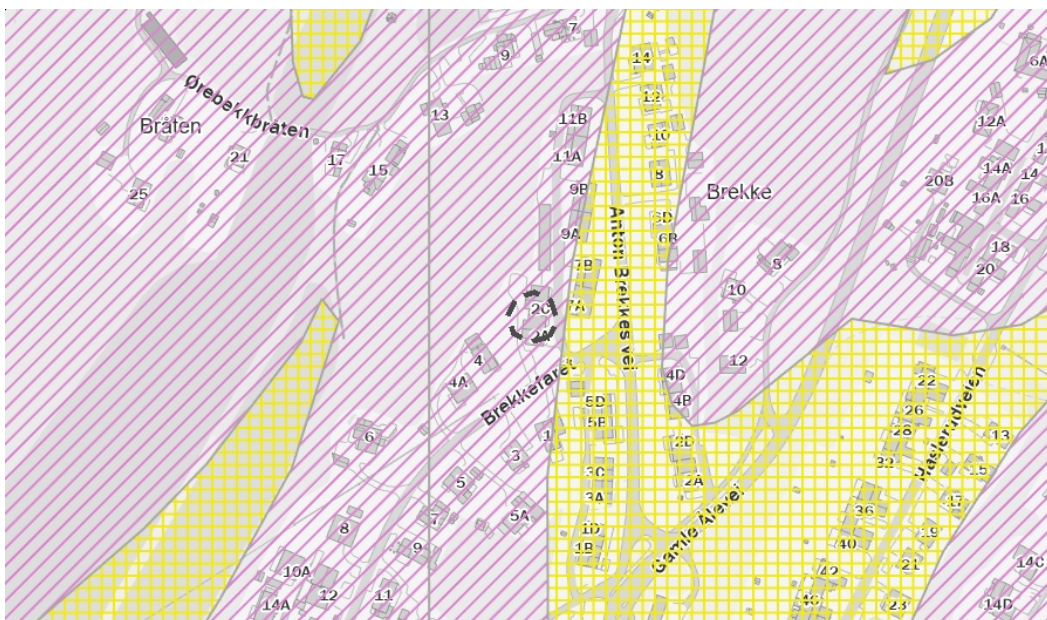
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Brekkefaret 2F
1624 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre