



aktiv.

Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD

**Kjedet enebolig med integrert
garasje og pen hage |
Barnevennlig beliggenhet | Gode
sol- og lysforhold**



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 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 142 618,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 343 968,-
Felleskostn.: Kr 5 103,-
Selger: Joakim Solberg
Christina Marie Berg

Rubach

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 107/130 kvm
Tomtstr.: 15774.2 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 204, bnr. 219
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1111250106

Kjedet enebolig med integrert garasje og pen hage | Barnevennlig beliggenhet

Pen og innholdsrik enebolig i kjede, beliggende på hjørnet av en husrekke i et attraktivt borettslag på Lisleby. Området utenfor er pent opparbeidet med gressplen, hekk og lekeapparater for barna. Fra stuen er det utgang til en hyggelig platting med plass til sittegruppe og grill. Boligen har en romslig entré med skyvedørgarderobe, separat WC, bad med dusj og eget vaskerom. Stuen har en lun og moderne atmosfære, med et godt avstemt fargevalg, vedovn, varmepumpe og god plass til spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet har delvis åpen løsning og moderne innredning fra ca. 2015–2017. Boligen har fire soverom, praktisk bod og garasje med utvendig adkomst. Kort vei til skoler, butikker, Østfoldhallen og Fredrikstad sentrum.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	198

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 107 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 28 m²

Kjedet enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 107 m² Vindfang, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bad, 4 soverom, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal

Integrert garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15774.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt i borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier og grøntarealer. Hage på baksiden opparbeidet med prydbusker og beplantning. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et attraktivt område på Lisleby. Et ideelt sted å bo, i et hyggelig lokalsamfunn. Lillegaard 17 er et godt utgangspunkt for alt du trenger i hverdagen med et utvalg butikker, spisesteder, idrettsanlegg og skoler. Utover nærområdet er det hverken langt til Østfoldhallen kjøpesenter eller Fredrikstad sentrum med alt den herlige byen vår har å by på med sin sjarmerende gågate, nisjebutikker, kafeer, restauranter, kulturliv og ikke minst bryggepromenaden. Her ligger sentrum klar til å ta deg imot og underholde sammen med sommersolen.

Flotte Glomma passerer innenfor gåavstand fra eiendommen. Her er det fergeleie med gratis ferge over til Sellebakk, dette gir tilgang til Glommastien som er en 35-km lang tursti, opparbeidet med flotte rasteområder. Glommastien tar deg til idylliske Gamlebyen og Nord- Europas best bevarte festningsby. Gamlebyen har et rikt kulturliv gjennom hele året, her kan en bedre middag eller en varm kopp kaffe nytes i restauranter og kafeer i autentiske bygårder. Tilgangen til Fredrikstad marka trekkes også frem som et høydepunkt, skogsområdene rundt Bjørndalsdammene er vel verdt et besøk med et stort utvalg av korte og lengre turstier som treffer alle målgrupper.

Velkommen til å utforske ditt nye nærområde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på jord/leregrunn. Grunnmur av murverk. Støpt dekke. Ytterveggene av bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 18.07.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Byttet varmtvannsbreder. Byttet servant og dusj på bad.

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

Ja, i regi av borettslaget.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Ja, panel i regi av borettslaget. Borettslaget er ansvarlig for all utvendig vedlikehold.

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

Gjort om kott til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja.

Viser til kommunens godkjenning. Byggesaksnummer: 2025/81358 Delegert saksnr: 1192/25.

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? Ja.

Borettslaget har mottatt forslag på utbygging på oversiden av lekeplassen.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, bad, stue, kjøkken og 4 soverom

Integrert garasje og bod med utvendig adkomst.

Standard

Velkommen til Lillegaard 17 – en pen og innbydende enebolig i kjede, beliggende i et populært borettslag på Lisleby. Her bor du i et trivelig og barnevennlig nabolag med nærhet til det meste. Nærområdet byr på butikker, spisesteder, skoler, idrettsanlegg og gode kollektivmuligheter. Østfoldhallen og Fredrikstad sentrum ligger også kun en kort kjøretur unna.

Boligen ligger på hjørnet av rekke. Boligene og har pent opparbeidet hage med hekk, gjerde og lekeapparater for de minste. Fra stuen har du utgang til en koselig platting

med plass til sittegrupper og grill – perfekt for både hverdag og helg. Tomten er fellesareal.

Inne i boligen møtes du av et overbygd inngangsparti og en innbydende entré med praktisk skyvedørgarderobe. Videre har boligen separat WC, badrom med dusj og eget vaskerom. Stuen er malt i en stilig kontrastfarge og har plass til både spisebord og sofagruppe, og varmes opp av både vedovn og varmepumpe. Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, og ble oppgradert med ny innredning rundt 2015–2017. Her får du god skap- og benkeplass, hvite fronter og fliser over benk.

Boligen har fire soverom av ulik størrelse – ideelt for familier i alle livsfaser. I tillegg har du både bod og garasje med utvendig adkomst, noe som gir praktiske lagringsmuligheter og enkel parkering.

Dette er en pen bolig smart planløsning og en beliggenhet som passer for både småbarnsfamilier og deg som ønsker et rolig og praktisk hjem i et hyggelig nærmiljø.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Kjedet enebolig organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1979. God og innholdsrik planløsning på 1 plan. Integrert garasje med utvendig adkomst. Utvendig bod med to utvendige adkomstmuligheter. Standarden er normal.

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad fra antatt starten av 2000-tallet. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Kjøkkeninnredning fra nyere dato, antatt 2015-2017. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin.

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, belegg og fliser.

Vegger: Malt mdf panel, fliser og badromstapet.

Himling: Slettmalte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

- Avløpsrør av plast.
- Varmepumpe fra 2008.
- Varmtvannsbereder på 200 liter. Denne ble satt inn av dagens eiere i 2019-2020. Produksjonsdato 140617.
- Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

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 - Dører

Beskrivelse: Ytterdør i tre. Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1994. Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Innvendig - Pipe og ildsted

Beskrivelse: Peisovn med glassfelt i stue. Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. 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 oppbrukt på membran- og slukløsning. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Ventilasjon

Beskrivelse: Det er naturlig ventilering. Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Beskrivelse: Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange og plastbelagt kobber. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Beskrivelse: Avløpsrør av plast. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

Beskrivelse: Varmepumpe fra 2008. Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Beskrivelse: 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. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Avvik: Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det på et generelt grunnlag å avholde en el-kontroll.

Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Beskrivelse: Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant. Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse: Støpt betongdekke til grunn. Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Stedvis knirk.

Innvendig - Radon

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 200 liter. Montert på vaskerom. Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet. Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Beskrivelse: Flislagt gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 60 mm fra topp membran til topp av slukrist. Avvik: Det er påvist avvik i fuger. Stedvis noe misfarging i fuger som er normalt opp mot alder.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Dagens forskrift gir

rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer 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.

- Bærbusker under grønt nett medfølger ikke, heller ikke bringebærbusk foran veranda.
- Gardinstenger medfølger ikke.
- Svart lampe over spisebord og lampe ved TV medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Parkering

Boligen har en integrert garasje med utvendig adkomst. Det er også tilgjengelige parkeringsplasser i borettslaget som kan benyttes av beboerne. I henhold til husordensreglene skal biler som ikke parkeres på egen parkeringsplass henvises til borettslagets skiltede parkeringsplasser. Snuplassene må ikke benyttes som parkeringsplasser, og det er ikke tillatt å parkere lastebiler på borettslagets område. Oppmerkede parkeringsplasser skal kun benyttes til kortvarig parkering samt til beboernes egne biler.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

4129610

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, peisovn med glassfelt i stue, elektrisk oppvarming.

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen:

Tilsyn: Ikke utført 29.06.2016.

Sist tilsyn, dato: ila - 2025.

Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? Ukjent.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 796 334

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 185 337

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

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

Felleskostnadene er 5 103 kr pr. md. og inkluderer kommunale avgifter, renter og avdrag på borettslaget felleslån, T-We og internett (Telenor), forsikring av bygningene, ytre vedlikehold og drift av borettslaget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 103

Andel Fellesgjeld

Kr 142 618

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.07.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lillegaard Borettslag

Organisasjonsnummer

948863235

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Lillegaard Borettslag er et borettslag beliggende i Fredrikstad kommune, bestående av totalt 58 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 863 235. Eiendommen er registrert under gårds- og bruksnummer 203/200 og 204/219. Forretningsførselen ivaretas av PHM Forvaltning AS, mens revisjonstjenester leveres av AS Revision. Borettslaget er tilknyttet OBOS fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

STYRETS ARBEID – UTBEDRINGSTILTAK – ØKONOMISKE BETRAKTNINGER fra

Generalforsamlingen 2024 ble igjen avholdt i Nedre Glomma turns møtelokale i Tomteveien 21. Kun 11 andelseiere var til stede på møtet. De fleste av dem hadde med en fullmakt. Men det er bekymringsfullt at så få andelseiere er til stede på årets viktigste møte i borettslaget.

Styret har i løpet av året behandlet 20 saker. Dette har vært et forholdsvis rolig år der borettslaget har vært spart for uønskede hendelser. Det ble utgitt 3 nummer av Lillegaard-posten for mer utdypende informasjon. Kjapp informasjon om enkeltsaker er blitt sendt ut som e-post. En viktig sak det ble informert om i Lillegaard-posten er andelseiers vedlikeholdsplikt.

1. Lading av el- og hybridbiler

Det er stadig flere andelseiere som anskaffes seg el-bil. Vedtaket som i sin tid ble fattet på en generalforsamling om at lading skal skje via eget sikringsanlegg ser ut til å fungere greit. Men det er viktig at alle følger bestemmelsene «Regler for godt bomiljø»,

punkt 8: «Lading av el- og hybridbiler er kun tillatt fra godkjent ladepunkt der samsvarserklæring er oversendt styret.» Styret arkiverer alle samsvarserklæringer i mappen for den enkelte bolig.

2. Vaktmestertjenester

Ren Bolig AS har utført plenklipping av fellesarealer og vintervedlikehold av våre asfalterte områder. Som vanlig tar det ofte litt tid før de kommer når det er kraftig snøfall. Men man får tak i dem for å få informasjon om når de tar området vårt. Firmaet er lydhøre for innspill om forbedringer.

3. Råteskadeutbedringer - fornyelser

Bent Vanberg hadde også dette året jobben med å skifte ut en råteskadet kledning. Det er blitt skiftet mye kledning de siste årene slik at bygningsmassen nå fremstår i ganske god stand. Utsiftingene i 2024 har ikke vært like omfattende som året før. Andelseierne er stort sett veldig flinke til å male ny kledning. Men vi er i ferd med å få en utfordring ift. vinduer og balkongdører. Mange av disse ble skiftet ut i 2004 og trenger vedlikehold.

Spesielt på sydveggene begynner malingen å flasse her og der på disse komponentene. Dette bør nok være i fokus i 2025 da vi bør ta vare på det vi har lengst mulig.

4. Dugnadsarbeid

Måten vi har utført vedlikeholdsarbeidet på i Lillegaard borettslag har ført til at vi over år har klart å holde felleskostnadene på et «anstendig» nivå. Man hører om tilsvarende borettslag der felleskostnadene som faktureres den enkelte andelseier er på et atskillig høyere nivå enn hos oss. Dette kan vi faktisk takke oss selv for. Vi kan sammenligne situasjonen med villaeiere. De som gjør en egeninnsats med arbeidsoppgaver man ikke må ha spesialister til å utføre, kan spare store utgifter. At vi også har hatt vår egen tømmer til å utføre mindre omfattende arbeid på bygningsmassen, har også bidratt til å få ned kostnadene. Styret vil takke alle beboere som har tatt utfordringen med å pusse og male kledning og vinduer/balkongdører.

6. Økonomi

Da lånerenten ser ut til å ha stabilisert seg, er det de kommunale avgiftene som er den største utfordringen mht. utgiftssiden vår. Vi regner med at disse avgiftene samt eiendomsskatt vil utgjøre drøyt 1 mill. kroner i 2025. De to andre leverandørene som har størst betydning for utgiftssiden vår er forsikringsselskapet og TV/bredbåndsleverandøren. Det er tvilsomt om det er noe særlig å hente på å skifte ut noen av disse leverandørene. Vi hadde et håp om at lånerentene skulle settes ned igjen, men dette ser ut til å ta tid grunnet markedssituasjonen.

Borettslaget har for tiden økonomi til å utføre normalt løpende vedlikehold. Det ville vært adskillig dyrere å måtte foreta låneopptak for å utføre mindre arbeidsoppgaver. Oppsummert er de største økonomiske utfordringene våre hvordan renteutviklingen

blir og hva kommunen, forsikringsselskapet og Telenor legger på av hhv. avgift, premie og abonnementsvederlag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 7694 05 20076, Husbanken
Rentesats per 31-12-2024: 4.68% pa.
Saldo per 31-12-2024: kr 2.339.672
Siste termin 20-05-2035

Lånenummer: 9820.74.04551, Obos
Rentesats per 31-12-2024: 5.99% pa.
Saldo per 31-12-2024: kr 5.521.823
Siste termin 20-04-2039

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Borettslaget hadde et resultat på kr 749.655 i 2024.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

REGLER FOR ET GODT BOMILJØ:

1. Hold god orden rundt dørene. Lær også barna å holde orden.
2. Forklar for barna dine at de skal vise hensyn, og bruke veiene til å gå på – ikke gjennom din nabos hage eller hekk.
3. Klipp gresset regelmessig i hagen din.
4. Gressklipping er tillatt i tiden 10.00 – 20.00, men ikke på søn- og helligdager.
5. Det bør være rolig på feltet etter kl. 22.00, lørdag kl. 23.00. Vis hensyn til dine naboer og småbarn som skal sove!
6. Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
7. Biler som ikke blir parkert på egen parkeringsplass henvises til borettslagets skiltede P-plasser. Snuplassene må ikke benyttes som parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler på borettslagets område.
8. a) Oppmerkede parkeringsplasser skal kun benyttes til kortvarig parkering samt til beboernes egne biler.
b) Avskiltet kjøretøy skal ikke hensettes på parkeringsplassene utover 4 uker.
c) Campingvogner og hengere kan kun parkeres midlertidig og etter innhentet tillatelse og anvisning fra styret.
9. a) Det er ikke tillatt å sette opp antenner på borettslagets eiendom. Det kan likevel søkes styret om oppsetting av antenner til spesielle formål. Det forutsettes at bruk av pr-radio ikke influerer på radio- og TV-signalene. All skjerming må brukeren selv bekoste.
b) Legging av private kommunikasjonskabler mellom boligene må forelegges styret for godkjenning.
10. a) Husdyr må ikke være til sjenanse for noen.
b) Det er båndtvang for hunder på borettslagets område.
c) Hundeeiere er forpliktet til omgående å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på området.
d) Det pålegges alle dyreholdere å holde disse borte fra barnas lekeområde.
e) Styret kan etter gjentatte overtredelser av reglene for husdyrhold kreve at husdyr fjernes.
f) Eiere av husdyr er erstatningspliktig for skader forårsaket av sine husdyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 204, bruksnummer 219 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 8 i Lillegaard Borettslag med orgnr. 948863235

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget i sin helhet. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Lillegaard, 17-19-21-23, Fredrikstad, for "nybygg av boligbygg", datert 21.09.1979.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Isolasjon av himling i samtlige hus må gåes over.
- Husnummerskilt.
- Alle søylesko må gåes over (spikres).
- Planering av tomter med fall i fra husene.
- Det skal dessuten foreligge ferdigattest fra brannvesen og sanitær kontrollen.

Det foreligger ferdigattest som gjelder endre to boder til hoveddel, datert 21.08.2025.

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 er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 15.12.1995. Innholdet i disse er i relativt godt samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Ikke oppgitt

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 104 Del av Lillegård og en del av Evjeveien 16. Vedtatt 22.12.1977. Formål: konsentrert småhusbebyggelse, felles grøntareal, gang-/sykkelvei, anlegg for lek og kjørevei.

Reguleringsbestemmelser:

§ 1. Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. I området kan oppføres rekkehus og kjedehus i inntil 2 etasjer.

§ 2. Fellesbestemmelser.

a. For rekkehusene skal det avsettes plass for 1 garasje for hver leilighet og 1 parkeringsplass for hver fjerde leilighet. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.

Kjedehusene skal ha 1 garasje bygget sammen med bolighuset for hver leilighet og 1 parkeringsplass for hver leilighet.

b. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørseler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.m.

c. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, vedtatt 15.06.2023.

Arealbruken for eiendommen er avsatt til 1001 - Bebyggelse og anlegg.

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

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av

skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen. Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

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. Se punkt 4-2 Overlating av bruk i vedlagte vedtekter for utfyllende informasjon.

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 200 000 (Prisantydning)

142 618 (Andel av fellesgjeld)

4 342 618 (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)

4 343 968 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 351 868 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 354 668 (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

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf
3 250 Garantipremie/inneståelse
1 950 Interiørveiledning/styling
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
5 029 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 500 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 779

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

29.08.2025































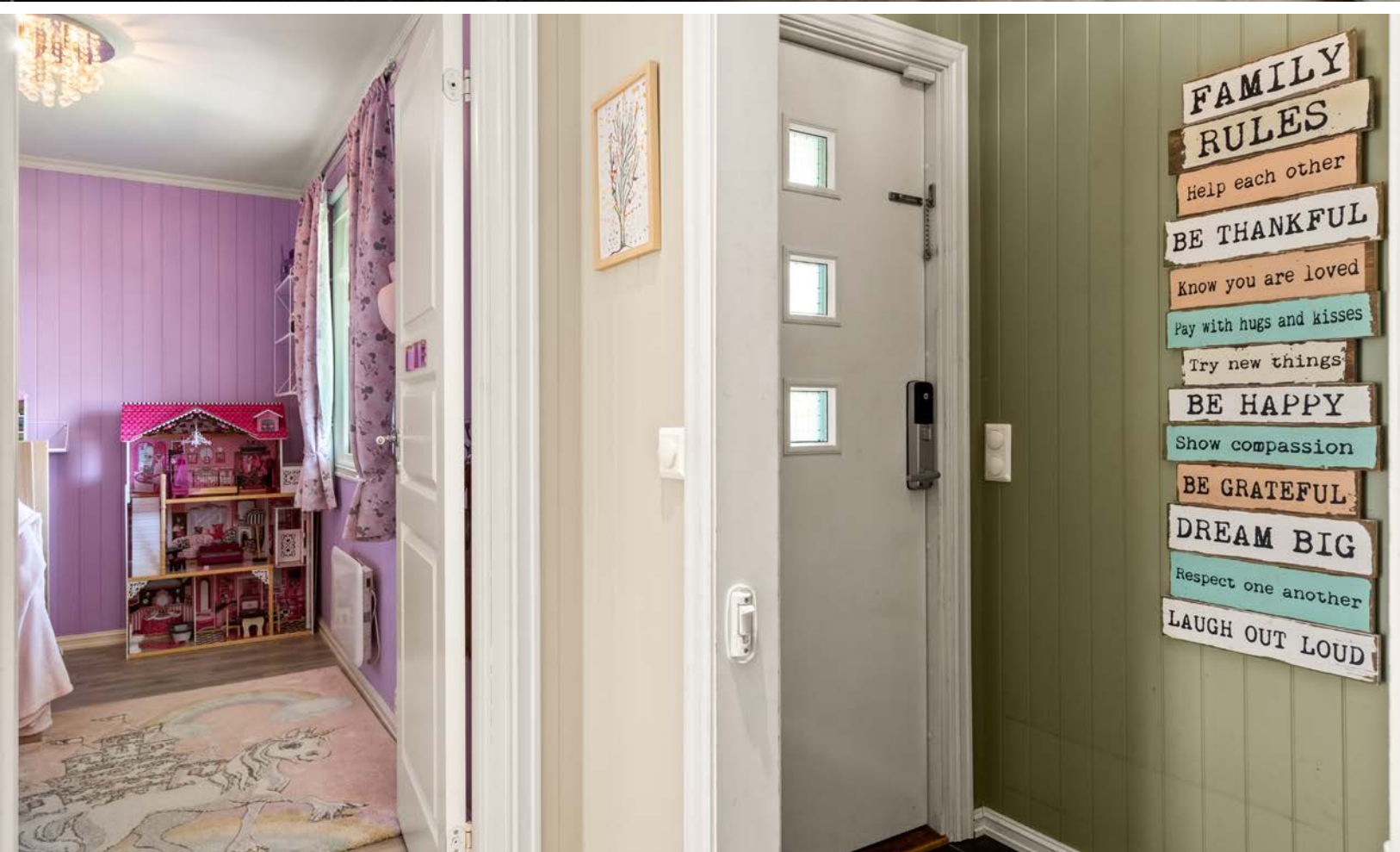










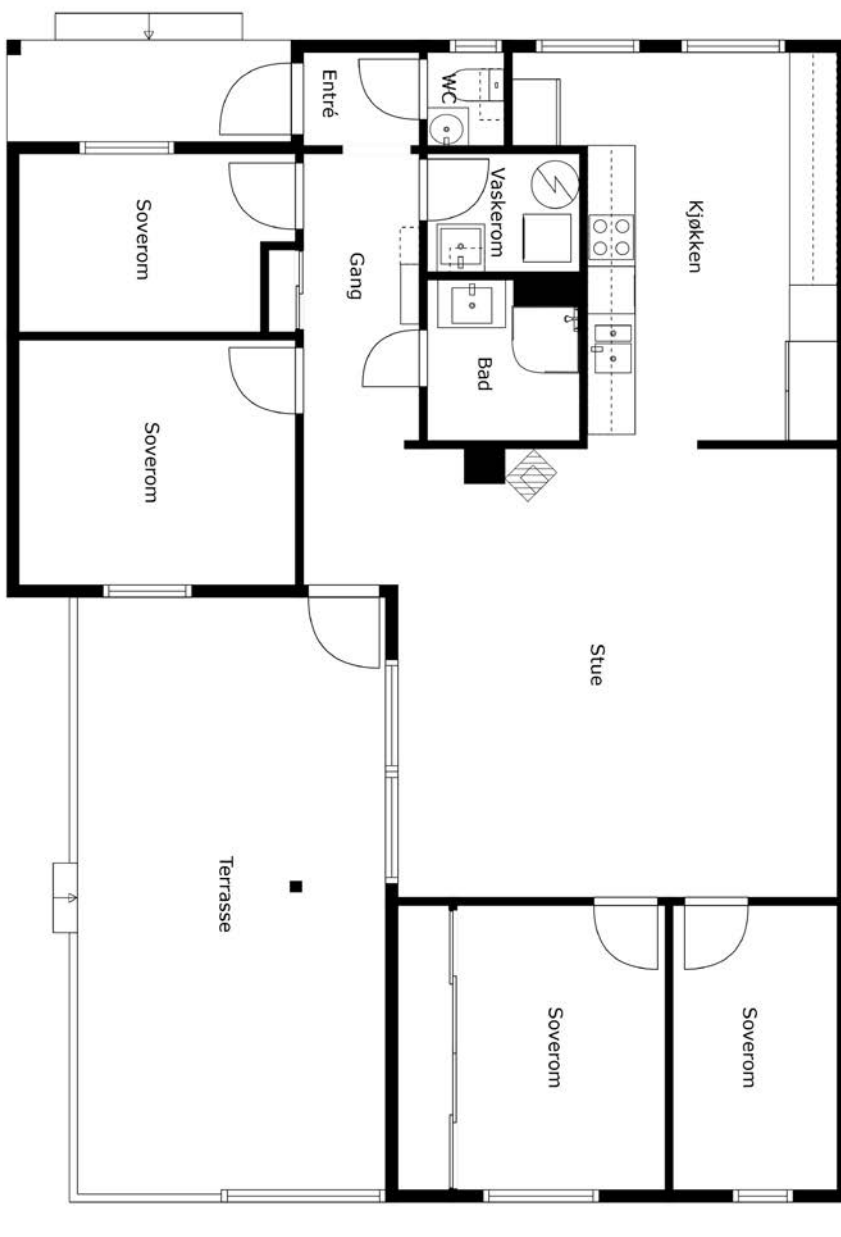






FOTO
eteters

Tegningen Laget Med Cubicaa-teknologi. Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Kjedet enebolig
 Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 204, bnr. 219
 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 17.07.2025

Rapportdato: 18.07.2025

Oppdragsnr.: 13784-4022

Referansenummer: JY6604

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

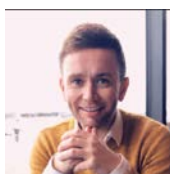
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



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 fuktsøk.

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Kjedet enebolig organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1979.

God og innholdsrik planløsning på 1 plan.

Integrert garasje med utvendig adkomst.

Utvendig bod med to utvendige adkomstmuligheter.

Standarden er normal.

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:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Kjedet enebolig - Byggeår: 1979

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.

Veggoverflater av malt mdf panel, fliser og baderomstapet.

I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmepumpe.

Peisovn med glassfelt i stue.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad fra antatt starten av 2000-tallet. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra nyere dato, antatt 2015-2017. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2008.

Varmtvannsbereder på 200 liter - produsert 2017, montert 2019/2020.

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

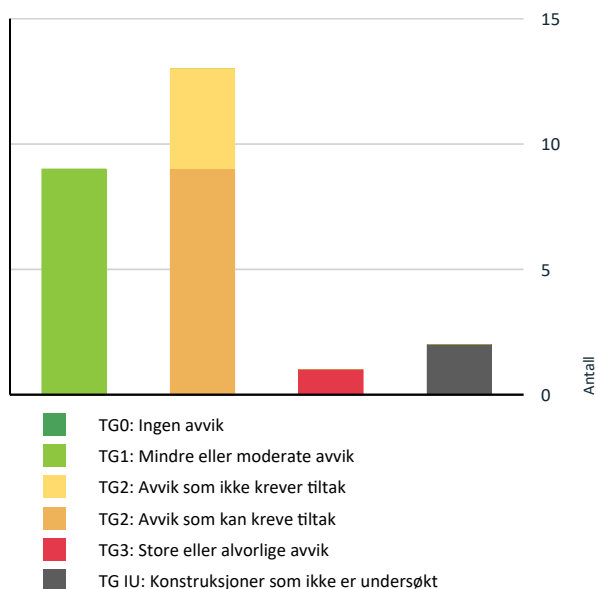
Kjedet enebolig

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

Det er gjort endringer på dagens bruk opp mot originale byggetegninger. 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.

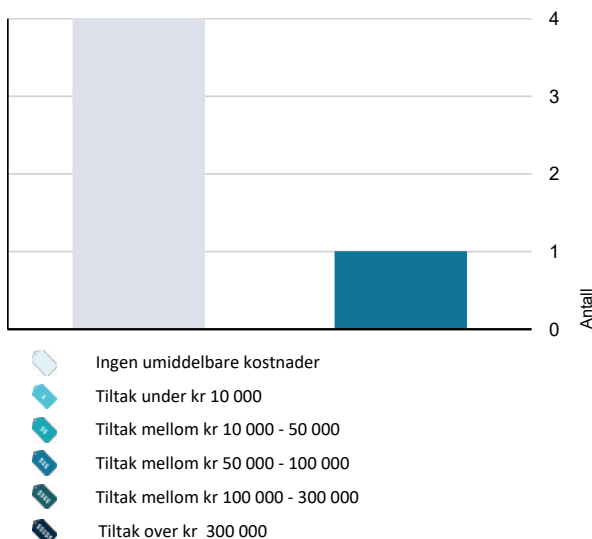
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedet enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra nyere dato.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 28 kvm.



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser og baderomstapet.
I tak er det slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 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

1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

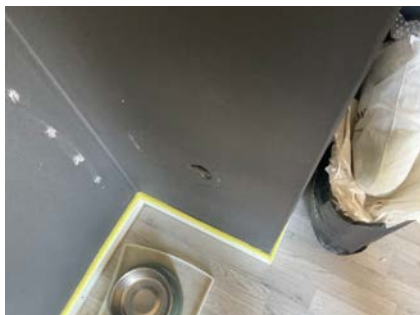
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke, men det anbefales at det etableres.

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



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannnett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra antatt starten av 2000-tallet basert på utseende.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 60 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis noe misfarging i fuger som er normalt opp mot alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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 oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere dato, antatt 2015-2017 basert på utseende. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

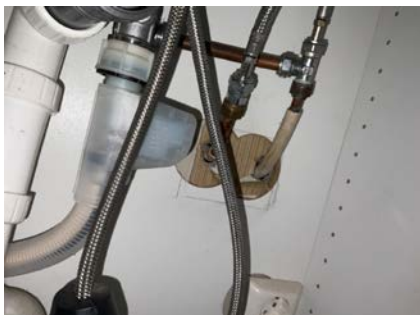
Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

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 utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- 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 utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter - produsert 2017, montert 2019/2020.
Montert på vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 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 skrusikringer og automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det på et generelt grunnlag å avholde en el-kontroll.

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.



1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

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

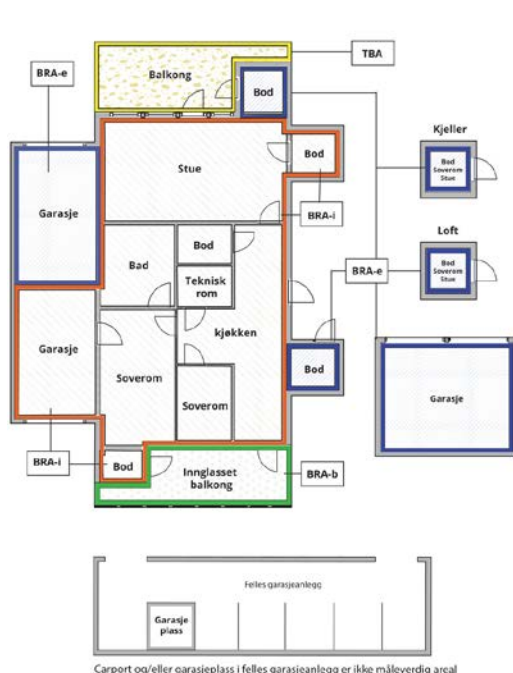
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	107			107	28
Integrert garasje		14		14	
Utvendig bod		9		9	
SUM	107	23			28
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Kjøkken		
Integrert garasje		Garasje	
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på dagens bruk opp mot originale byggetegninger. 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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Kjedet enebolig	107	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Joakim Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	204	219		0	15774.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lillegaard 17

Hjemmelshaver

Lillegaard Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lillegaard Borettslag	948863235			Christina Marie Berg Rubach, Joakim Solberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Nøkleby/Lisleby i Fredrikstad kommune. Herfra er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker og Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter. Offentlig kommunikasjon i nærområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt i borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier og grøntarealer. Egen hage på baksiden opparbeidet med prydbusker og beplantning. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Boligen er antatt fundamentert på jord/leregrunn. Grunnmur av murverk. Støpt dekke. Ytterveggene av bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	
2	29.08.2025	
3	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonssprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, 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 boligomsetningen. 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/JY6604>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250106	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christina Rubach	Joakim Solberg
Gateadresse	
Lillegaard 17	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1618
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 111250106

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet varmtvannsbreder. Byttet servant og dusj på bad.

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, fuktinnsig, 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, i regi av borettslaget.

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ja, panel i regi av borettslaget. Borettslaget er ansvarlig for all utvendig vedlikehold.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250106

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjort om kott til soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til kommunens godkjenning. Byggesaksnummer: 2025/81358 Delegert saksnr: 1192/25

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

Beskrivelse

Borettslaget har mottatt forslag på utbygging på oversiden av lekeplassen.

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 forsikringspremie er 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: 111250106

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Marie Berg Rubach	9848e42dc98c2002fac85 0451f7d5a189d94e1e8	25.08.2025 17:10:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Solberg	eded52b497dec0582f62 a016043cdc1b05ba1ade	25.08.2025 17:12:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250106

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Aktiv

Marius Martin Myren

Oslo, 05.07.2025

Tlf.: 476 45 774

E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Deres ref.: 1111250106

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til deres forespørsel av 04.05.2025

Vedr. Lillegaard Borettslag

Organisasjonsnr.: 948 863 235

Andelsnr.: 08

Adresse: Lillegaard 17, 1618 Fredrikstad

Eiere: Christina Rubach, Joakim Solberg

Dokumenter som følger meglerpakke:

Boligselskapets årsberetning med regnskap 2024 og budsjett 25, protokoll fra årsmøte 2025, vedtekter og husordensregler.

Opplysninger om boligselskapet:

- Borettslaget er forsikret gjennom i Fremtind forsikring, polisenummer 4129610.
- Styreleder er Tone Christin Nordmark, tlf: 90582491, t-cno@frisurf.no
- Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- Ved overlating av bruk av andelen kreves det styrets godkjenning.
- Borettslaget er tilknyttet BBL OBOS, ber dere ta kontakt med OBOS avd. forkjøpsrett for utlysning av forkjøpsretten.

Økonomiske opplysninger om leiligheten Per dato 05.07.2025

Totale felleskostnader pr mnd.	kr. 5 103,-
Andel gjeld OBOS-Banken AS	kr. 100 533,-
Andel gjeld Husbanken	kr. 42 085,-
Totalt:	kr: 142 618,

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere innrapporterte tredjepartsopplysninger. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:

Søknad om godkjenning av ny eier/melding bes sendt til forvaltning@phm.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fullt personnummer (11 siffer), mobilnummer, e-postadresse og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt selgers nye adresse. Dette av hensyn til ligningsoppgavene til kjøper og selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny andelseier ta inntil 20 dager fra meldingen er mottatt. Dette i henhold til lov om borettslag § 4-5.

Priser og gebyrer

Eierskifte gebyr for overdragelse av seksjonen er kr. 6 570, - inkl. mva med, materiell og boligopplysninger er pålydende kr. 5 150, - inkl. mva.

For annen informasjon vises det til vedlegg.

Med vennlig hilsen

Yngve Abrahamsen
Eiendomsforvalter
PHM Forvaltning AS

Vedtekter

for Lillegaard borettslag org nr 948 863 235

vedtatt på generalforsamlingen den 19. april 2005
(sist endret 28.4.2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. *I tillegg har andelseier i samarbeid med styret ansvar for at fasadene på egen bolig er påført tilstrekkelig beis slik at råteskader kan unngås. Andelseiere i rekkehusene samarbeider om å holde endeveggene i egen husrekke vedlike. Alle uthus som redskapsboder, paviljonger, lekehus, hundehus mv. samt levegger som er utført i treverk skal males i samme farge som boligen disse tilhører og holdes vedlike. Det er ikke tillatt å benytte høytrykkspyler eller kraftig vannstråle for å rengjøre fasadene.*

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

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

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

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

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

(9) *Hvis andelseier ikke oppfyller sine plikter iht bestemmelsene i borettslaglovens § 5-12 – 5 – 15 (inkludert utbedring av tilfeldig skade) plikter andelseier å betale egenandelen når skade dekkes av borettslagets bygningsforsikring.*

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



REGLER FOR ET GODT BOMILJØ

Vedtatt på generalforsamlingen 30.4.2008

Revidert på generalforsamlingen 2016

1	Hold god orden rundt dørene. Lær også barna å holde orden.
2	Forklar for barna dine at de skal vise hensyn, og bruke veiene til å gå på – ikke gjennom din nabos hage eller hekk.
3	Klipp gresset regelmessig i hagen din.
4	Gressklipping er tillatt i tiden 10.00 – 20.00, men ikke på søn- og helligdager.
5	Det bør være rolig på feltet etter kl. 22.00 , lørdag kl. 23.00. Vis hensyn til dine naboer og småbarn som skal sove!
6	Klesvask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
7	Biler som ikke blir parkert på egen parkeringsplass henvises til borettslagets skiltede P-plasser. Snuplassene må ikke benyttes som parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler på borettslagets område.
8	a) Oppmerkede parkeringsplasser skal kun benyttes til kortvarig parkering samt til beboernes egne biler. b) Avskiltet kjøretøy skal ikke henses på parkeringsplassene utover 4 uker. c) Campingvogner og hengere kan kun parkeres midlertidig og etter innhentet tillatelse og anvisning fra styret.
9	a) Det er ikke tillatt å sette opp antenner på borettslagets eiendom. Det kan likevel søkes styret om oppsetting av antenner til spesielle formål. Det forutsettes at bruk av pr-radio ikke influerer på radio- og TV-signalene. All skjerming må brukeren selv bekoste. b) Legging av private kommunikasjonskabler mellom boligene må forelegges styret for godkjenning.
10	a) Husdyr må ikke være til sjenanse for noen. b) Det er båndtvang for hunder på borettslagets område. c) Hundeeiere er forpliktet til omgående å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på området. d) Det pålegges alle dyreholdere å holde disse borte fra barnas lekeområde. e) Styret kan etter gjentatte overtredelser av reglene for husdyrhold kreve at husdyr fjernes. f) Eiere av husdyr er erstatningspliktig for skader forårsaket av sine husdyr.

Til årsmøtet i
Lillegaard Borettslag

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lillegaard Borettslag som viser et overskudd på kr 749 655. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2025
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Mørck, Kristine Lillo

Partner

På vegne av: AS Revision

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1194263

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-04-10 13:28:18 UTC



Mørck, Kristine Lillo

Statsautorisert revisor

På vegne av: AS Revision

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1194263

IP: 194.19.xxx.xxx

2025-04-10 13:28:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 03A8F-3PPTL-W1YR2-CAV9U-M866J-V73PI

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		3 271 661	2 775 165	3 291 605	3 291 528
Andre inntekter	1	42 300	32 954	33 600	33 600
Sum inntekter		3 313 961	2 808 119	3 325 205	3 325 128
Kostnader					
Lønn	2	160 560	227 091	244 200	178 649
Avskrivninger		0	6 248	0	0
Kommunale avgifter		835 137	700 500	840 000	900 000
Strøm og varme		7 778	10 666	15 000	10 000
TV og bredbånd		332 370	303 955	320 000	343 000
Andre driftskostnader	3	91 406	94 012	20 000	27 000
Vaktmester og renhold	4	33 629	90 091	90 000	120 000
Reparasjon og vedlikehold	5	63 949	294 208	300 000	110 000
Honorarer	6	70 745	69 748	80 000	73 000
Forsikring		262 754	240 912	270 000	306 000
Andre kostnader	7	291 952	290 627	326 000	290 480
Sum kostnader		2 150 279	2 328 057	2 505 200	2 358 129
Driftsresultat		1 163 682	480 062	820 005	966 999
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		31 994	24 626	0	0
Finanskostnader		446 021	384 443	410 000	432 396
Sum finans	8	-414 027	-359 817	-410 000	-432 396
Resultat		749 655	120 245	410 005	534 603

Lillegaard Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	9	15 857 503	15 857 503
Tomt		3 791 304	3 791 304
Brannalarmanlegg		272 818	272 818
Sum anleggsmidler		19 921 624	19 921 624
Omløpsmidler			
Kundefordringer		15 410	40 872
Forskuddsbetalte kostnader		84 223	338 632
Sum fordringer	10	99 633	379 504
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	1 535 398	936 167
Sum omløpsmidler		1 635 032	1 315 671
Sum eiendeler		21 556 656	21 237 295

Lillegaard Borettslag

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital		7 573 303	7 573 303
Årets resultat		749 655	0
Sum egenkapital	12	8 328 758	7 579 104
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	5 297 700	5 297 700
Gjeld kredittinstitusjoner	14	7 861 495	8 259 779
Sum langsiktig gjeld		13 159 195	13 557 479
Leverandørgjeld		3 821	4 073
Kortsiktig gjeld til det offentlige	15	626	1 534
Skyldige lønnskostnader	15	4 441	11 003
Påløpte renter	15	57 104	74 736
Påløpte kostnader	15	2 711	1 033
Annen kortsiktig gjeld	15	0	8 334
Sum kortsiktig gjeld		68 703	100 713
Sum egenkapital og gjeld		21 556 656	21 237 295

STABEKK, 02.04.2025
Lillegaard Borettslag

Nils Are Magerøy
Styrets leder

Andreas Ekstrøm
Styremedlem

Erik Ludolf Olsen
Styremedlem

Jon-Petter Forsell
Styremedlem

Øystein Frantsen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplass	32 300	32 954	33 600	33 600
Annen driftsrelatert inntekt	10 000	0	0	0
Sum andre inntekter	42 300	32 954	33 600	33 600

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	35 525	88 025	100 000	50 000
Feriepenger	3 624	8 979	11 000	3 000
Feriepenger over 60 år	817	2 025	3 000	300
Godtgjørelse til styre- og	100 000	100 000	100 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	19 109	26 512	28 200	15 210
Arbeidsgiveravgift av påløpt	1 485	1 551	2 000	139
Sum lønnskostnader	160 560	227 091	244 200	178 649

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
 Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 100 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. .

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avfall og deponikostnader	28 079	18 227	20 000	25 000
Snørydding/strøing/feieing	54 313	0	0	0
Dugnader	2 000	0	0	2 000
Annen leiekostnad	0	12 284	0	0
Redskap og verktøy	4 977	0	0	0
Driftsmateriale	0	63 501	0	0
Porto og EDB-kostnader	2 038	0	0	0
Sum andre kostnader	91 406	94 012	20 000	27 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	0	4 533	0	0
Vaktmestertjenester	33 629	85 559	90 000	120 000
Sum vaktmester og renhold	33 629	90 091	90 000	120 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	0	266 516	180 000	50 000
Vedlikehold vann/avløp	25 655	27 692	0	20 000
Egenandel forsikring	10 000	0	0	10 000
Vedlikehold annet	28 294	0	120 000	30 000
Sum vedlikehold	63 949	294 208	300 000	110 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	7 250	9 750	8 500	8 000
Forretningsførsel fast	63 495	59 998	63 000	65 000
Honorar for juridisk bistand,	0	0	8 500	0
Sum honorar	70 745	69 748	80 000	73 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styreportal	15 030	17 118	18 000	16 000
Kontorrekvisita	0	79	1 000	0
Data/EDB-kostnad	1 199	1 199	15 000	0
Trykksak	2 363	2 195	3 000	2 400
Porto	4 810	5 001	5 000	5 000
Gave	0	249	0	0
Styre- og	13 736	8 838	9 000	12 000
Sosiale arrangementer	0	678	0	0
Øredifferanser	-6	5	0	0
Eiendomsskatt	250 080	250 080	270 000	250 080
Bank og kortgebyrer	4 739	4 583	5 000	5 000
Annen kostnad,	0	603	0	0
Sum andre kostnader	291 952	290 627	326 000	290 480

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	28 941	24 468	0	0
Renteinntekt felleskostnader	2 769	123	0	0
Renteinntekter bank	4	0	0	0
Annen finansinntekt	280	35	0	0
Sum finansinntekter	31 994	24 626	0	0
Rentekostnader lån:	338 493	304 997	340 000	324 240
Rentekostnader lån: 7694 05	107 528	79 446	70 000	108 156
Sum finanskostnader	446 021	384 443	410 000	432 396
Sum finans	-414 027	-359 817	-410 000	-432 396

Note 9 Bygninger

Kostpris / bokført verdi 1979	kr	15 857 503
Rehabilitering 2005	kr	3 791 304
Sum	kr	19 648 806

Tomten (uteplassen) ble kjøpt i 1979. Gnr 203/bnr 200 og Gnr 204/bnr 219.

Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jfr Resultatregnskapet, større bygningsmessig vedlikehold på kr 3 441 834 i 2014 og kr 5 438 935 i 2015.

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	15 410	32 538
Forskudd Kunder	0	8 334
Sum kundefordringer	15 410	40 872
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	84 223	332 370
Andre forskuddsbetalte	0	6 263
Sum andre fordringer	84 223	338 632
Sum fordringer	99 633	379 504

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 954 693 og sparekonto kr 580 705

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	7 579 103	7 458 858
Årets resultat	749 655	120 245
Egenkapital 31.12	8 328 758	7 579 103

Note 13 Note borettsinnskudd-tekst

Opprinnelig Borettsinnskudd i 1979 : Kr. 5 248 200

Garasjeinnskudd Kr 49 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen boligselskapet ble stiftet.

Note 14 Langsiktig gjeld**Husbanken 7694 05 20076**

Renter 31.12.24: 4,68%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005 4 000 000

Nedbetalt tidligere 1 505 321

Nedbetalt i år 155 007

Lånesaldo 31.12 2 339 672

Beregnet innfrielsesdato: 20.05.2035

Obos 9820.74.04551

Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2014 8 000 000

Nedbetalt tidligere 2 234 900

Nedbetalt i år 243 277

Lånesaldo 31.12 5 521 823

Beregnet innfrielsesdato: 20.04.2039

Sum langsiktig gjeld

7 861 495

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk (reskonto)	0	448
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	394
Påløpt arbeidsgiveravgift på	626	692
Skyldig feriepengar	4 441	11 003
Påløpt rente	57 104	74 736
Annen påløpt kostnad	2 711	1 033
Forskuddsbetalte	0	8 334
Sum annen kortsiktig gjeld	64 882	96 640

Annen påløpt kostnad er strøm desember og porto

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 214 958	1 382 432
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	749 655	120 245
Årets avskrivninger	0	6 248
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-398 284	-293 968
B. Årets endring i disponible midler	351 371	-167 475
C. Disponible midler 31.12	1 566 329	1 214 957

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

Årsoppgjørspakke Lillegaard til signering.pdf

Navn

Olsen, Erik Ludolf

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Olsen, Erik Ludolf

Navn

Ekstrøm, Andreas

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Ekstrøm, Andreas

Navn

Magerøy, Nils Are

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Magerøy, Nils Are

Navn

Forsell, Jon-Petter

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Forsell, Jon-Petter

Navn

Frantsen, Øystein

Dato

2025-04-08

Identifikasjon

 Frantsen, Øystein

Lillegaard borettslag

Organisasjonsnr. 948 863 235



*Velkommen til
generalforsamlingen 2025*

Til andelseierne i Lillegaard borettslag

Velkommen til generalforsamlingen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lillegaard Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseierne har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligandelen har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. andel. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lillegaard Borettslag
avholdes torsdag 8. mai 2025 kl. 18.00 i lokalene til Nedre Glomma turnforening,
Tomteveien 21**

Til behandling foreligger:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen og forretningsorden
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
 - Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- 5. INNKOMNE FORSLAG – STYRETS FORSLAG**
 - A) Utførelse av tømmerarbeid
 - B) Anskaffelse av hjertestarter levert av LHL
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - D) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
 - E) Valg av valgkomité

Etter generalforsamlingen vil det bli mulighet til å ta opp saker som opptar andelseiere og beboere med det nye styret.

Fredrikstad, 8. april 2025

Styret i Lillegaard Borettslag

Nils Are Magerøy (s)

Andreas Ekstrøm (s)

Øystein Frantsen (s)

Jon Petter Forsell (s)

Jon Nordstrand (s)

FORRETNINGSORDEN

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.
4. Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.
6. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innlegg skal ikke overstige henholdsvis fem minutter for første innlegg og to minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
7. Ordet til forretningsorden gis en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett minutt.
8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
9. Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatt.

ÅRSBERETNING FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils Are Magerøy	Lillegaard 7
Styremedlem	Andreas Ekstrøm	Lillegaard 24
Styremedlem	Erik Olsen	Lillegaard 1
	fram til 22.11.24	
Styremedlem	Øystein Frantsen	Lillegaard 20
Styremedlem	Jon Petter Forsell	Lillegaard 27
Varamedlem	Jon Nordstrand	Lillegaard 15
Varamedlem	Joakim Solberg	Lillegaard 17
Varamedlem	Marthe Iren Johansen	Lillegaard 71

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Nils Are Magerøy
Varadelegert	Erik Olsen

Valgkomite

Turid Delmark Andersen	Lillegaard 19
Ann Kathrine Ohrstrand	Lillegaard 14

Styrets medlemmer består i dag av fem menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lillegaard Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Lillegaard Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 863 235, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse:

Lillegaard 1-83

Gårds- og bruksnummer:

203	200
204	219

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Lillegaard Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisor

Forretningsførselen er utført av PHM Forvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er AS Revisjon.

STYRETS ARBEID – UTBEDRINGSTILTAK – ØKONOMISKE BETRAKTNINGER

Generalforsamlingen 2024 ble igjen avholdt i Nedre Glomma turns møtelokale i Tomteveien 21. Kun 11 andelseiere var til stede på møtet. De fleste av dem hadde med en fullmakt. Men det er bekymringsfullt at så få andelseiere er til stede på årets viktigste møte i borettslaget.

Styret har i løpet av året behandlet 20 saker. Dette har vært et forholdsvis rolig år der borettslaget har vært spart for uønskede hendelser. Det ble utgitt 3 nummer av Lillegaard-posten for mer utdypende informasjon. Kjøpp informasjon om enkeltsaker er blitt sendt ut som e-post. En viktig sak det ble informert om i Lillegaard-posten er andelseiers vedlikeholdsplikt.

1. Lading av el- og hybridbiler

Det er stadig flere andelseiere som anskaffes seg el-bil. Vedtaket som i sin tid ble fattet på en generalforsamling om at lading skal skje via eget sikringsanlegg ser ut til å fungere greit. Men det er viktig at alle følger bestemmelsene «Regler for godt bomiljø», punkt 8: «*Lading av el- og hybridbiler er kun tillatt fra godkjent ladepunkt der samsvarserklæring er oversendt styret.*» Styret arkiverer alle samsvarserklæringer i mappen for den enkelte bolig.

2. Vaktmestertjenester

Ren Bolig AS har utført plenklipping av fellesarealer og vintervedlikehold av våre asfalterte områder. Som vanlig tar det ofte litt tid før de kommer når det er kraftig snøfall. Men man får tak i dem for å få informasjon om når de tar området vårt. Firmaet er lydhøre for innspill om forbedringer.

3. Råteskadeutbedringer - fornyelser

Bent Vanberg hadde også dette året jobben med å skifte ut en råteskadet kledning. Det er blitt skiftet mye kledning de siste årene slik at bygningsmassen nå fremstår i ganske god stand. Utskiftingene i 2024 har ikke vært like omfattende som året før. Andelseierne er stort sett veldig flinke til å male ny kledning. Men vi er i ferd med å få en utfordring ift. vinduer og balkongdører. Mange av disse ble skiftet ut i 2004 og trenger vedlikehold. Spesielt på sydveggene begynner malingen å flasse her og der på disse komponentene. Dette bør nok være i fokus i 2025 da vi bør ta vare på det vi har lengst mulig.

4. Dugnadsarbeid

Måten vi har utført vedlikeholdsarbeidet på i Lillegaard borettslag har ført til at vi over år har klart å holde felleskostnadene på et «anstendig» nivå. Man hører om tilsvarende borettslag der felleskostnadene som faktureres den enkelte andelseier er på et atskillig høyere nivå enn hos oss. Dette kan vi faktisk takke oss selv for. Vi kan sammenligne situasjonen med villaieiere. De som gjør en egeninnsats med arbeidsoppgaver man ikke må ha spesialister til å utføre, kan spare store utgifter.

At vi også har hatt vår egen tømmer til å utføre mindre omfattende arbeid på bygningsmassen, har også bidratt til å få ned kostnadene. Styret vil takke alle beboere som har tatt utfordringen med å pusse og male kledning og vinduer/balkongdører.

6. Økonomi

Da lånerenten ser ut til å ha stabilisert seg, er det de kommunale avgiftene som er den største utfordringen mht. utgiftssiden vår. Vi regner med at disse avgiftene samt eiendomsskatt vil utgjøre drøyt 1 mill. kroner i 2025. De to andre leverandørene som har størst betydning for utgiftssiden vår er forsikringsselskapet og TV/bredbåndslleverandøren. Det er tvilsomt om det er noe særlig å hente på å skifte ut noen av disse leverandørene. Vi hadde et håp om at lånerentene skulle settes ned igjen, men dette ser ut til å ta tid grunnet markedssituasjonen.

Borettslaget har for tiden økonomi til å utføre normalt løpende vedlikehold. Det ville vært adskillig dyrere å måtte foreta låneopptak for å utføre mindre arbeidsoppgaver. Oppsummert er de største økonomiske utfordringene våre hvordan renteutviklingen blir og hva kommunen, forsikringsselskapet og Telenor legger på av hhv. avgift, premie og abonnementsvederlag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i kommentarer for budsjett for 2025.

Forutsetningene om fortsatt drift er til stedet, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntekter felleskostnader i 2024 var til sammen 3 271 661,-, - og dette er i tråd med budsjetterte inntekter på kr 3 291 605,-. Garasjeleie utgjorde kr. 32 300,-. I tillegg var det 10 000,- på annen driftsrelatert inntekt som er viderefakturering av egenandel forsikring fra en beboer. Totale inntekter i 2024 var da på kr. 3 313 961,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 2 150 279,-, mot budsjetterte kostnader som var på kr 2 505 200,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet med et overskudd på kr 749 655,- og foreslås overført til opptjent egenkapital.

Disponible midler(arbeidskapital) pr 31.12.2024

Borettslaget arbeidskapital er knyttet til borettslagets økonomi og fremgår av årsregnskapet note 16 og utgjorde pr 31.12.2024 kr. 1 566 329,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Inntekter felleskostnader er budsjettet til kr. 3 291 528,- for 2025. I tillegg er garasjeleien budsjettet til 33 600,-, noe som gjør at totale budsjetterte inntekter for 2025 ender på Kr 3 325 128,-.

På kostnadssiden budsjettets blant annet kommunale avgifter til 900 000,-, forsikring til 306 000,-, tv og bredbånd til 343 000,-, og andre kostnader til 290 480,-. Det er ikke budsjettet inn noen større prosjekter på vedlikehold, og denne posten utgjør totalt 110 000,-

For øvrig vises det til de øvrige tallene i budsjettet. Hovedkonklusjonen for regnskapet for 2024 og budsjett 2025 viser at Lillegaard Borettslag har en tilfredsstillende økonomi.

Fredrikstad, 8.4.2025

Styret i Lillegaard borettslag

Nils Are Magerøy (s)

Andreas Ekstrøm (s)

Øystein Frantsen (s)

Jon Petter Forsell (s)

Jon Nordstrand (s)

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		3 271 661	2 775 165	3 291 605	3 291 528
Andre inntekter	1	42 300	32 954	33 600	33 600
Sum inntekter		3 313 961	2 808 119	3 325 205	3 325 128
Kostnader					
Lønn	2	160 560	227 091	244 200	178 649
Avskrivninger		0	6 248	0	0
Kommunale avgifter		835 137	700 500	840 000	900 000
Strøm og varme		7 778	10 666	15 000	10 000
TV og bredbånd		332 370	303 955	320 000	343 000
Andre driftskostnader	3	91 406	94 012	20 000	27 000
Vaktmester og renhold	4	33 629	90 091	90 000	120 000
Reparasjon og vedlikehold	5	63 949	294 208	300 000	110 000
Honorarer	6	70 745	69 748	80 000	73 000
Forsikring		262 754	240 912	270 000	306 000
Andre kostnader	7	291 952	290 627	326 000	290 480
Sum kostnader		2 150 279	2 328 057	2 505 200	2 358 129
Driftsresultat		1 163 682	480 062	820 005	966 999
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		31 994	24 626	0	0
Finanskostnader		446 021	384 443	410 000	432 396
Sum finans	8	-414 027	-359 817	-410 000	-432 396
Resultat		749 655	120 245	410 005	534 603

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	9	15 857 503	15 857 503
Tomt		3 791 304	3 791 304
Brannalarmanlegg		272 818	272 818
Sum anleggsmidler		19 921 624	19 921 624
Omløpsmidler			
Kundefordringer		15 410	40 872
Forskuddsbetalte kostnader		84 223	338 632
Sum fordringer	10	99 633	379 504
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	1 535 398	936 167
Sum omløpsmidler		1 635 032	1 315 671
Sum eiendeler		21 556 656	21 237 295

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital		5 800	5 800
Opptjent egenkapital		7 573 303	7 573 303
Årets resultat		749 655	0
Sum egenkapital	12	8 328 758	7 579 104
Gjeld			
Borettsinnskudd	13	5 297 700	5 297 700
Gjeld kredittinstitusjoner	14	7 861 495	8 259 779
Sum langsiktig gjeld		13 159 195	13 557 479
Leverandørgjeld		3 821	4 073
Kortsiktig gjeld til det offentlige	15	626	1 534
Skyldige lønnskostnader	15	4 441	11 003
Påløpte renter	15	57 104	74 736
Påløpte kostnader	15	2 711	1 033
Annen kortsiktig gjeld	15	0	8 334
Sum kortsiktig gjeld		68 703	100 713
Sum egenkapital og gjeld		21 556 656	21 237 295

Fredrikstad, 08.04.2025
Lillegaard Borettslag

Nils Are Magerøy (s)

Andreas Ekstrøm (s)

Øystein Frantsen (s)

Jon Petter Forsell (s)

Erik Olsen (s) /

Jon Nordstrand (s)

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Parkeringsplass	32 300	32 954	33 600	33 600
Annen driftsrelatert inntekt	10 000	0	0	0
Sum andre inntekter	42 300	32 954	33 600	33 600

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	35 525	88 025	100 000	50 000
Feriepenger	3 624	8 979	11 000	3 000
Feriepenger over 60 år	817	2 025	3 000	300
Godtgjørelse til styre- og	100 000	100 000	100 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	19 109	26 512	28 200	15 210
Arbeidsgiveravgift av påløpt	1 485	1 551	2 000	139
Sum lønnskostnader	160 560	227 091	244 200	178 649

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 100 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avfall og deponikostnader	28 079	18 227	20 000	25 000
Snørydding/strøing/feiing	54 313	0	0	0
Dugnader	2 000	0	0	2 000
Annen leiekostnad	0	12 284	0	0
Redskap og verktøy	4 977	0	0	0
Driftsmateriale	0	63 501	0	0
Porto og EDB-kostnader	2 038	0	0	0
Sum andre kostnader	91 406	94 012	20 000	27 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	0	4 533	0	0
Vaktmestertjenester	33 629	85 559	90 000	120 000
Sum vaktmester og renhold	33 629	90 091	90 000	120 000

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold	0	266 516	180 000	50 000
Vedlikehold vann/avløp	25 655	27 692	0	20 000
Egenandel forsikring	10 000	0	0	10 000
Vedlikehold annet	28 294	0	120 000	30 000
Sum vedlikehold	63 949	294 208	300 000	110 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Honorar revisjon	7 250	9 750	8 500	8 000
Forretningsførsel fast	63 495	59 998	63 000	65 000
Honorar for juridisk bistand,	0	0	8 500	0
Sum honorar	70 745	69 748	80 000	73 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revision

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styreportal	15 030	17 118	18 000	16 000
Kontorrekvisita	0	79	1 000	0
Data/EDB-kostnad	1 199	1 199	15 000	0
Trykksak	2 363	2 195	3 000	2 400
Porto	4 810	5 001	5 000	5 000
Gave	0	249	0	0
Styre- og	13 736	8 838	9 000	12 000
Sosiale arrangementer	0	678	0	0
Øredifferanser	-6	5	0	0
Eiendomsskatt	250 080	250 080	270 000	250 080
Bank og kortgebyrer	4 739	4 583	5 000	5 000
Annen kostnad,	0	603	0	0
Sum andre kostnader	291 952	290 627	326 000	290 480

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	28 941	24 468	0	0
Renteinntekt felleskostnader	2 769	123	0	0
Renteinntekter bank	4	0	0	0
Annen finansinntekt	280	35	0	0
Sum finansinntekter	31 994	24 626	0	0
Rentekostnader lån:	338 493	304 997	340 000	324 240
Rentekostnader lån: 7694 05	107 528	79 446	70 000	108 156
Sum finanskostnader	446 021	384 443	410 000	432 396
Sum finans	-414 027	-359 817	-410 000	-432 396

Note 9 Bygninger

Kostpris / bokført verdi 1979 kr 15 857 503
Rehabilitering 2005 kr 3 791 304
Sum kr 19 648 806

Tomten (uteplassen) ble kjøpt i 1979. Gnr 203/bnr 200 og Gnr 204/bnr 219. Boligselskapets eiendom avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jfr Resultatregnskapet, større bygningsmessig vedlikehold på kr 3 441 834 i 2014 og kr 5 438 935 i 2015.

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	15 410	32 538
Forskudd Kunder	0	8 334
Sum kundefordringer	15 410	40 872
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	84 223	332 370
Andre forskuddsbetalte	0	6 263
Sum andre fordringer	84 223	338 632
Sum fordringer	99 633	379 504

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto kr 954 693 og sparekonto kr 580 705

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	7 579 103	7 458 858
Årets resultat	749 655	120 245
Egenkapital 31.12	8 328 758	7 579 103

Note 13 Note borettsinnskudd

Opprinnelig Borettsinnskudd i 1979 Kr. 5 248 200

Garasjeinnskudd Kr 49 500

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen boligselskapet ble stiftet.

Note 14 Langsiktig gjeld

Husbanken 7694 05 20076

Renter 31.12.24: 4,68%, løpetid 30 år			
Opprinnelig 2005	4 000 000		
Nedbetalt tidligere	1 505 321		
Nedbetalt i år		155 007	
Lånesaldo 31.12			2 339 672
Beregnet innfrielsesdato: 20.05.2035			

Obos 9820.74.04551

Renter 31.12.24: 5,99%, løpetid 25 år			
Opprinnelig 2014	8 000 000		
Nedbetalt tidligere	2 234 900		
Nedbetalt i år		243 277	
Lånesaldo 31.12			5 521 823
Beregnet innfrielsesdato: 20.04.2039			

Sum langsiktig gjeld

7 861 495

Note 15 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk (reskontro)	0	448
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	394
Påløpt arbeidsgiveravgift på	626	692
Skyldig feriepenger	4 441	11 003
Påløpt rente	57 104	74 736
Annen påløpt kostnad	2 711	1 033
Forskuddsbetalte	0	8 334
Sum annen kortsiktig gjeld	64 882	96 640

Annen påløpt kostnad er strøm desember og porto.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	1 214 958	1 382 432
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	749 655	120 245
Årets avskrivninger	0	6 248
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-398 284	-293 968
B. Årets endring i disponible midler	351 371	-167 475
C. Disponible midler 31.12	1 566 329	1 214 957

I hht. regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr. egen note.

Til årsmøtet i
Lillegaard Borettslag



Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo
Nygaardsgata 39, 1607 Fredrikstad

Tlf: +47 91 800 500
post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lillegaard Borettslag som viser et overskudd på kr 749 655. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

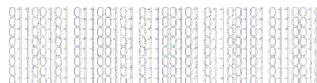
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 10. april 2025
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

FORSLAG

1. Forslag vedr. tømrerarbeid fra Turid Delmark Andersen

Følgende fremmes som forslag til generalforsamlingen:

Det ønskes at den ansatte snekkeren erstattes med innleide foretak.
Dette begrunnes med at den ansatte snekkeren bruker uforholdsmessig lang tid og koster derfor borrettslaget mye penger.

Med en timelønn på 4-5 hundre kroner inkludert sosiale kostnader er vi ikke langt unna å innleie snekker fra godkjent firma.
Dessuten vil vi da ha klagemulighet, noe vi ikke har i dag, uten at en eventuell retting medfører ytterligere kostnader for borettslaget.

Styrets innstilling:

Borettslaget har hatt stor nytte av Bent Vanbergs tjenester både ift. tilgjengelighet og pris. Styret er likevel av den oppfatning at borettslaget engasjerer entreprenør til utskiftninger av bygningselementer som krever fagkompetanse. Mindre arbeider kan likevel utføres som dugnadsarbeid eller bli utført av beboere mot avtalt pris.

2. Forslag fra styret om et hjertesikkert borettslag ved å etablere en egen Hjertesikker Sone®, ved å bestille en soneetablering av LHL.

På LHLs hjemmeside kan man lese følgende:

«De fleste hjertestans i Norge skjer i eget eller andres hjem eller ute i det offentlige rom. Hjertestartere må være tilgjengelige der hjertestans skjer for å øke muligheten for overlevelse.

Sannsynligheten for å overleve reduseres med opptil 7–10 prosent for hvert minutt som går fra en person får plutselig hjertestans til defibrillering (elektriske støt for å normalisere hjerterytmen) der hjertestarter kan benyttes.
Gjennomsnittlig utrykningstid for ambulansetjenesten er ca. 14 minutter, avhengig av hvor du bor i landet.

Andelen med sjokkbar rytme når ambulansen kommer frem er 22 prosent*, mens andelen er høyere for de hjertestans som er målt inne på sykehus (29 prosent*). Dette betyr at mulighetene for å bruke hjertestarter på en hjerterytme som er "sjokkbar" reduseres over tid.

Derfor er det ofte ikke nok å vente på at ambulansetjenesten skal komme frem når tiden er så knapp. Vi må bruke disse viktige første minuttene godt - ved raskest mulig å starte med god hjerte- og lungeredning (HLR) og gi strømstøt fra hjertestarter der det er mulig.

Det er i dag estimert solgt ca. 60–80 000 hjertestartere i Norge og i all hovedvekt er det arbeidsgivere som kjøper inn og henger de opp inne på våre arbeidsplasser slik at vi er trygge på jobb. Vi applauderer selvfølgelig alle arbeidsgivere for å ivareta sine ansatte, men faktum er at det er ikke her hjertestans i hovedvekt skjer:

- Kun 1,5 prosent av hjertestansene i 2023 skjedde på jobb*.
- Hele 67 prosent skjer hjemme der folk bor*.

Med andre ord; Folk dør hjemme, der det som oftest ikke er rask tilgang til hjertestartere.

Kilde: [* Årsrapport Norsk Hjertestansregister 2023](#)

Forskning viser at god hjerte- og lungeredning (HLR) og tidlig strømstøt fra en hjertestarter er det som redder liv. Strømstøt bør gis innen 2–4 minutter fra hjertestans for å øke sannsynligheten for vellykket gjenopplivning og gi minimalt med varige skader til pasienten ved overlevelse.

Hjertesikker sone® er et ideelt prosjekt fra LHL som har som mål å øke hjertesikkerheten i samfunnet. Prosjektet fokuserer på å gjøre hjertestartere tilgjengelige der hjertestans faktisk skjer, uten å ha økonomisk gevinst som formål.

Netto priser for etableringen er 28.000,- (35.000,- inklusive mva.) for alt utstyr og montering av autorisert elektriker. Så tilkommer en servicekostnad som faktureres årlig på 2500,- (3.125,- inklusive mva.)

Da er alle kostnader ved overvåking, tilsyn, service og etter bruk dekket, samt forsikring mot tyveri og hærverk. Avtalen gjøres gjeldende for 8 år, med mulighet for forlengelse.»

Forslag til vedtak:

- a) Borettslaget inngår avtale med LHL om «Hjertesikker sone» i forhold til informasjon hentet fra LHLs hjemmeside.
- b) Det utplasseres et skap med hjertestarter på veggen ved inngangen til Lillegaard 30. Denne adressen ligger mest sentralt på feltet.

LILLEGAARD BORETTSLAG

FULLMAKT

Jeg gir med dette fullmakt til

.....

til å delta og stemme på mine vegne på den ordinære generalforsamling 8.5.25.

Lisleby, den

.....

Eierens underskrift

.....

Andel-/leighetsnummer

Lillegaard Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 08.05.2025
29 av 58 mulige stemmegivere var representert.
23 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag Vedtatt med 28 stemmer

"Kristoffer Skappel velges til møteleder. Andreas Ekstrøm signerer protokoll med møteleder.
Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 28

Sak 2: Styrets årsberetning

Styrets forslag Vedtatt med 28 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 28

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag Vedtatt med 28 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 28

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Styrets forslag Vedtatt med 27 stemmer

"Styrets honorar på foregående periode skal være kroner 110.000"

Totalt antall stemmer: 27

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 5A: Utførelse av tømrerarbeid

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller

Mot - 24 stemmer

Turids forslag - 4 stemmer

Det ønskes at den ansatte snekkeren erstattes med innleide foretak. Dette begrunnes med at den ansatte snekkeren bruker uforholdsmessig lang tid og koster derfor borettslaget mye penger.

Totalt antall stemmer: 28

Sak 5B: Hjertestarter

Styrets forslag Vedtatt med 24 stemmer

«Borettslaget inngår avtale med LHL om «Hjertesikker sone» i forhold til informasjon hentet fra LHLs hjemmeside. Det utplasseres et skap med hjertestarter på veggen ved inngangen til Lillegaard 30. Denne adressen ligger mest sentralt på feltet.»

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 26

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Tone Christin Nordmark Valgt

Styremedlem (Valgt 2024 for 2 år)

Andreas Ekstrøm

Styremedlem (2 år)

Sandra Isabell Brende 1. valg

Jon Helge Nordstrand 2. valg

Styremedlem (1 år)

Nils Are Magerøy Valgt

Totalt antall stemmer: 19

Varamedlem (1 år)

Marthe Iren Johansen Valgt

Totalt antall stemmer: 24

Valgkomite (1 år)

John Konrad Simensen 1. valg

Øystein Frantsen 2. valg

Totalt antall stemmer: 22

Ordinær generalforsamling 08.05.2025 protokoll.pdf

Navn

Skappel, Kristoffer G

Dato

2025-05-22

Navn

Ekstrøm, Andreas

Dato

2025-05-22

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

Identifikasjon

 Ekstrøm, Andreas



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



Eiendomsstatus, ordre 8631300

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 204	Bnr: 219	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	15774.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 104 Del av Lillegård og en del av Evjeveien 16	Vedtatt: 22.12.1977	Formål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 780 - Felles grøntareal 320 - Gang-/sykkelvei 430 - Anlegg for lek 310 - Kjørevei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest104_120.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 15.07.2025



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
Fastsettning 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 zone 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
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdsbareal
	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	Havn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	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	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursskilt
	LNF	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

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovedveg		
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

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för reguleringsplaner under arbete

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagramm für Bauteilkomponente	0001		00000001	
Diagramm für Bauteil	0002		00000002	
Diagramm	0003		00000003	
Diagramm	0004		00000004	
Diagramm	0005		00000005	
Diagramm	0006		00000006	
Diagramm	0007		00000007	
Diagramm	0008		00000008	
Diagramm	0009		00000009	
Diagramm	0010		00000010	
Diagramm	0011		00000011	
Diagramm	0012		00000012	
Diagramm	0013		00000013	
Diagramm	0014		00000014	
Diagramm	0015		00000015	
Diagramm	0016		00000016	
Diagramm	0017		00000017	
Diagramm	0018		00000018	
Diagramm	0019		00000019	
Diagramm	0020		00000020	
Diagramm	0021		00000021	
Diagramm	0022		00000022	
Diagramm	0023		00000023	
Diagramm	0024		00000024	
Diagramm	0025		00000025	
Diagramm	0026		00000026	
Diagramm	0027		00000027	
Diagramm	0028		00000028	
Diagramm	0029		00000029	
Diagramm	0030		00000030	
Diagramm	0031		00000031	
Diagramm	0032		00000032	
Diagramm	0033		00000033	
Diagramm	0034		00000034	
Diagramm	0035		00000035	
Diagramm	0036		00000036	
Diagramm	0037		00000037	
Diagramm	0038		00000038	
Diagramm	0039		00000039	
Diagramm	0040		00000040	
Diagramm	0041		00000041	
Diagramm	0042		00000042	
Diagramm	0043		00000043	
Diagramm	0044		00000044	
Diagramm	0045		00000045	
Diagramm	0046		00000046	
Diagramm	0047		00000047	
Diagramm	0048		00000048	
Diagramm	0049		00000049	
Diagramm	0050		00000050	
Diagramm	0051		00000051	
Diagramm	0052		00000052	
Diagramm	0053		00000053	
Diagramm	0054		00000054	
Diagramm	0055		00000055	
Diagramm	0056		00000056	
Diagramm	0057		00000057	
Diagramm	0058		00000058	
Diagramm	0059		00000059	
Diagramm	0060		00000060	
Diagramm	0061		00000061	
Diagramm	0062		00000062	
Diagramm	0063		00000063	
Diagramm	0064		00000064	
Diagramm	0065		00000065	
Diagramm	0066		00000066	
Diagramm	0067		00000067	
Diagramm	0068		00000068	
Diagramm	0069		00000069	
Diagramm	0070		00000070	
Diagramm	0071		00000071	
Diagramm	0072		00000072	
Diagramm	0073		00000073	
Diagramm	0074		00000074	
Diagramm	0075		00000075	
Diagramm	0076		00000076	
Diagramm	0077		00000077	
Diagramm	0078		00000078	
Diagramm	0079		00000079	
Diagramm	0080		00000080	
Diagramm	0081		00000081	
Diagramm	0082		00000082	
Diagramm	0083		00000083	
Diagramm	0084		00000084	
Diagramm	0085		00000085	
Diagramm	0086		00000086	
Diagramm	0087		00000087	
Diagramm	0088		00000088	
Diagramm	0089		00000089	
Diagramm	0090		00000090	
Diagramm	0091		00000091	
Diagramm	0092		00000092	
Diagramm	0093		00000093	
Diagramm	0094		00000094	
Diagramm	0095		00000095	
Diagramm	0096		00000096	
Diagramm	0097		00000097	
Diagramm	0098		00000098	
Diagramm	0099		00000099	
Diagramm	0100		00000100	



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	Busstreminn	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 bestemmelser	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Småbåthavn	
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	SPESIALOMRÅDER	
Eiendomsgrenser	Gang-/sykkelvei	Privat vei	
Målte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	
Målte grenser	Gangvei	Park(*)	
Ikke-målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbelte i industristrek	
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	
Kommunegrenser	Gatetun	Friluftsområde(på land)	
Reguleringsplan - bestemmelser	Torg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Fareområde	Forts..	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	
Restriksjonsområde		Golfbane	
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	
Rekkefølgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	
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 radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			
			KOMBINERTE FORMÅL
			Bolig/Forretning
			Bolig/Forretning/Kontor
			Bolig/Kontor
			Bolig/Offentlig
			Forretning/Kontor
			Forretning/Kontor/Industri
			Forretning/Industri
			Forretning/Kontor/Offentlig
			Forretning/Offentlig
			Kontor/Industri
			Kontor/Offentlig
			Kontor/Bensinstasjon
			Offentlig/Almennutttig
			Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
			Annet kombinert formål
			Unyansert formål(kun for eldre planer)
			Reguleringsplaner
			Vannflater
			Vannflater
			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/219/0/0

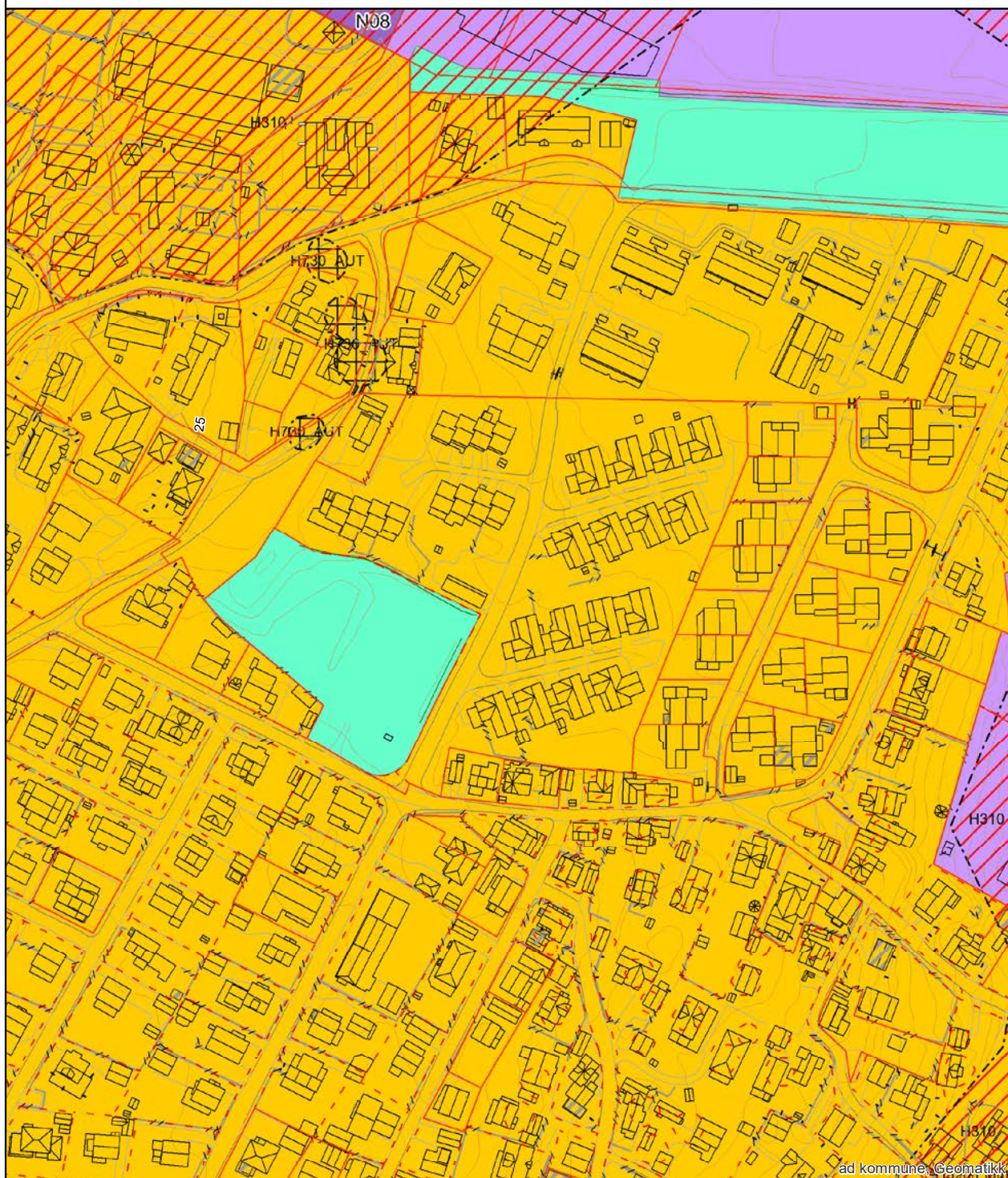
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-07-04



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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/219/0/0

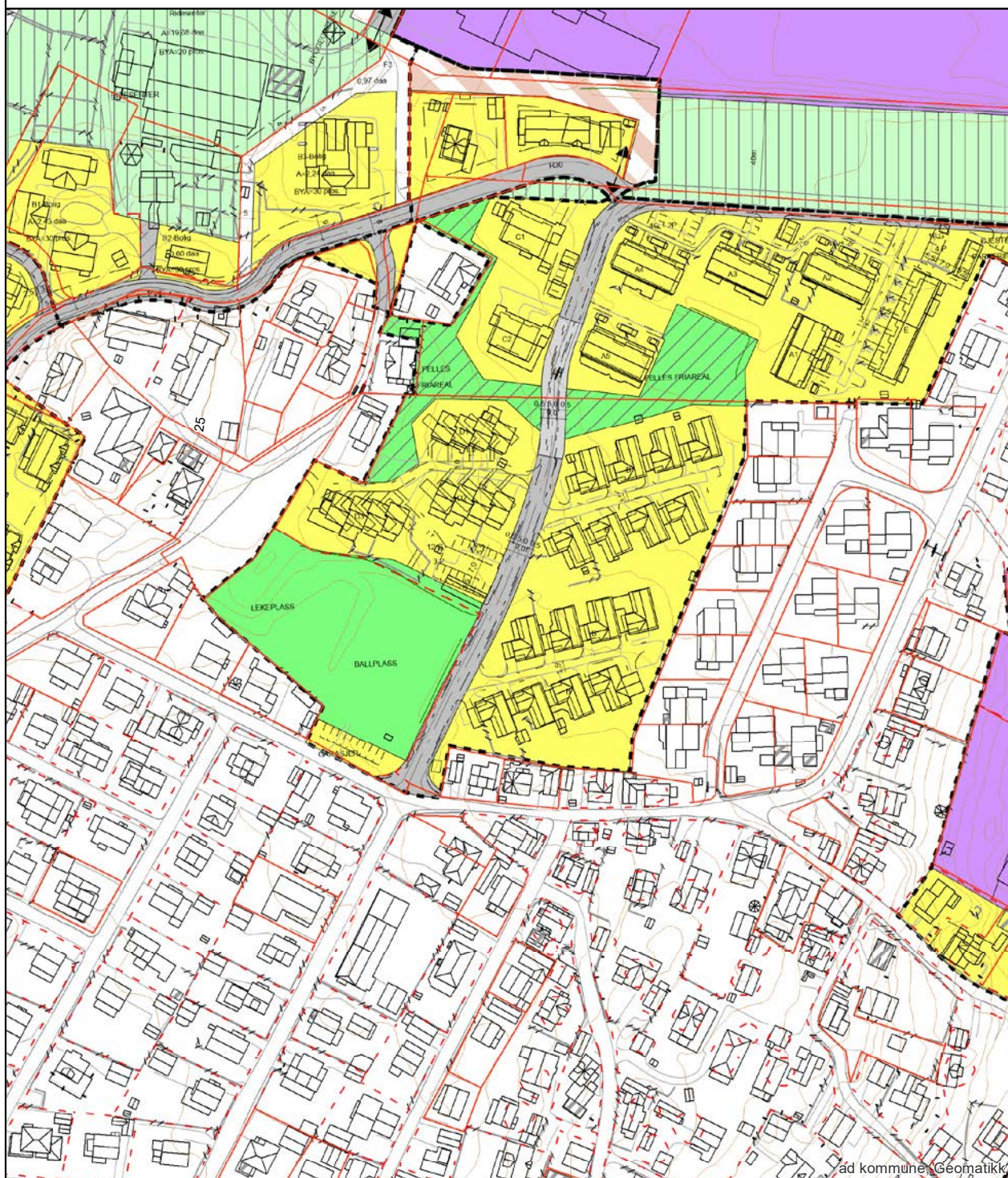
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-07-04



Planident: 104
Ikrafttredelsesdato: 22.12.1977
Plannavn: Del av Lillegård og en del av Evjeveien 16

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/219/0/0

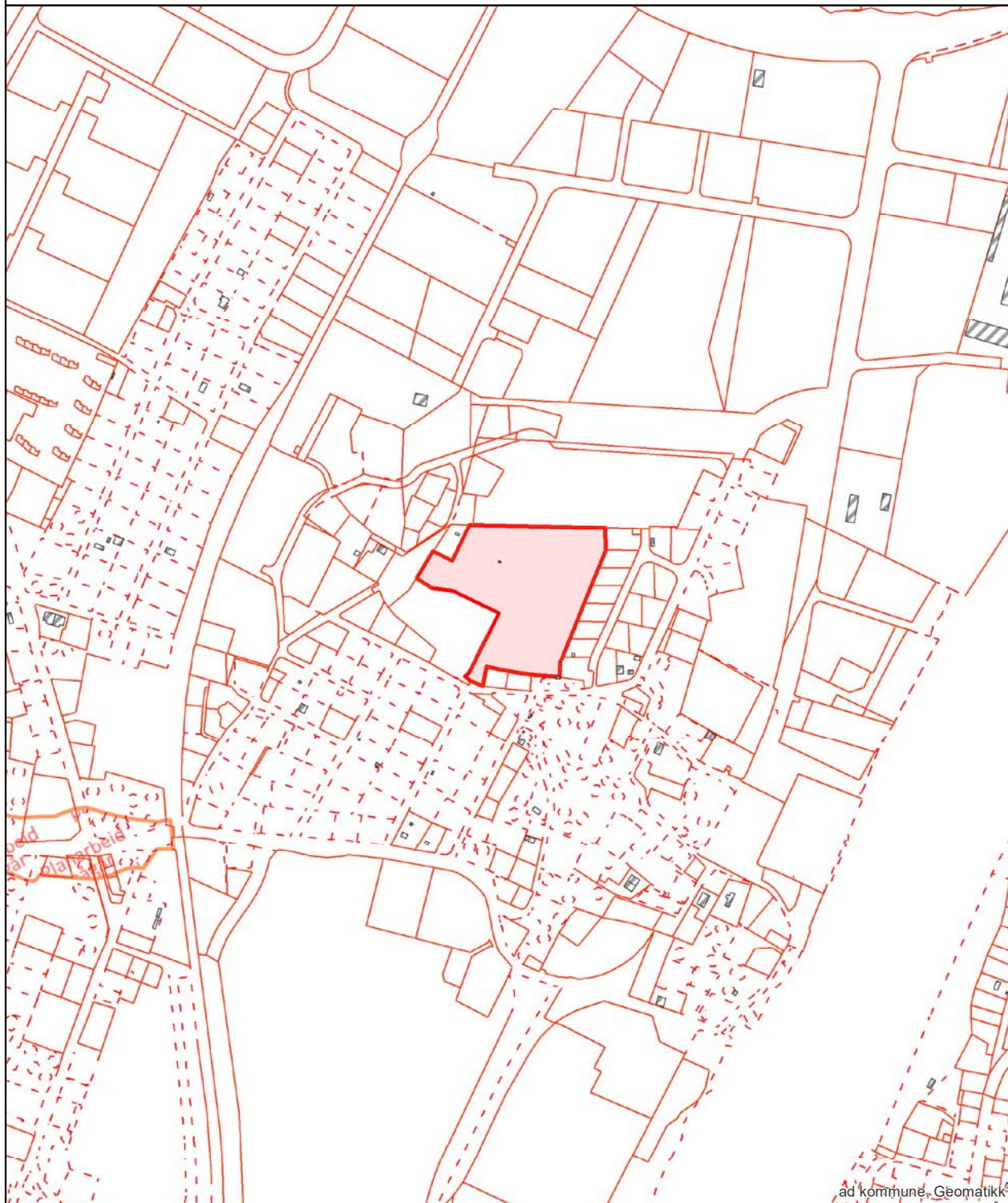
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-04



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Plan nr.: 104

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 4,
BNR. 219, LILLEGÅRD, OG DEL AV GNR. 3, BNR. 183 EVJEVEIEN 16,
FREDRIKSTAD KOMMUNE.**

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen. I området kan oppføres rekkehus og kjedehus i inntil 2 etasjer.

§ 2. Fellesbestemmelser.

a. For rekkehusene skal det avsettes plass for 1 garasje for hver leilighet og 1 parkeringsplass for hver fjerde leilighet. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg.

Kjedehusene skal ha 1 garasje bygget sammen med bolighuset for hver leilighet og 1 parkeringsplass for hver leilighet.

b. Før behandling av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørseler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.m.

c. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune

Stadfestet: 22 desember 1977, fylkesmannen i Østfold



Christina Marie B Rubach

Lillegaard 17
1618 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81358	3	MDAN	204/219	06.08.2025

Tillatelse - Endre to boder til hoveddel - Lillegaard 17 - Eiendom 204/219

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1108/25

Tillatelse

Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Endre to boder til hoveddel

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 06.08.2025.

Søknaden gjelder

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Endring av to boder til hoveddel (4,9m² BRA).

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplanen for Del av Lillegård, plan-ID 104.

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du vurdert hvilke naboer eller gjenboere som blir berørt av tiltaket. Du har vurdert at naboene og gjenboerne i liten eller ingen grad berøres av tiltaket, og derfor har du ikke varslet dem om søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

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.: 69 30 60 26

Vurdering

Bruksendring:

Bygningsmyndigheten vurderer at rom for varig opphold får en tilfredsstillende størrelse, og plass til innredning som er tilpasset forventede bruk.

Vedrørende bruksendring forutsettes det at vindu gir tilfredsstillende lysforhold og er tilrettelagt for sikker rømning i henhold til TEK 17 §11-13 3. ledd

Krav til romhøyde er gitt i TEK17 § 12-7. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011, skal romhøyden, ifølge veiledningen til TEK10 og TEK17, være minimum 2,0 m. Den innsendte dokumentasjonen bekrefter at romhøyde ikke er lavere enn 2,0 m.

Fasadeendring:

Fasadeendringen er å anse som mindre og naboer anses i svært liten grad å bli berørt av endringen. I henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 kan fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres unntas fra saksbehandling. Søknad om innsetting av nytt vindu unntas derfor fra saksbehandling.

Vedtak

Din søknad om å endre to boder til hoveddel godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

- 3 Tegning - Fasade
- 5 Tegning - Snitt
- 6 Tegning - Ny plan
- 7 Situasjonsskart

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2025. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Grunngebyr for søknad uten ansvarsrett - papir/epost (25)	4000,00	1	4000,00
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (25)	13500,00	1	13500,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25)	1800,00	1	1800,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

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

Magne Danielsen
saksbehandler byggesak

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-204/219, Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.06.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	23.06.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

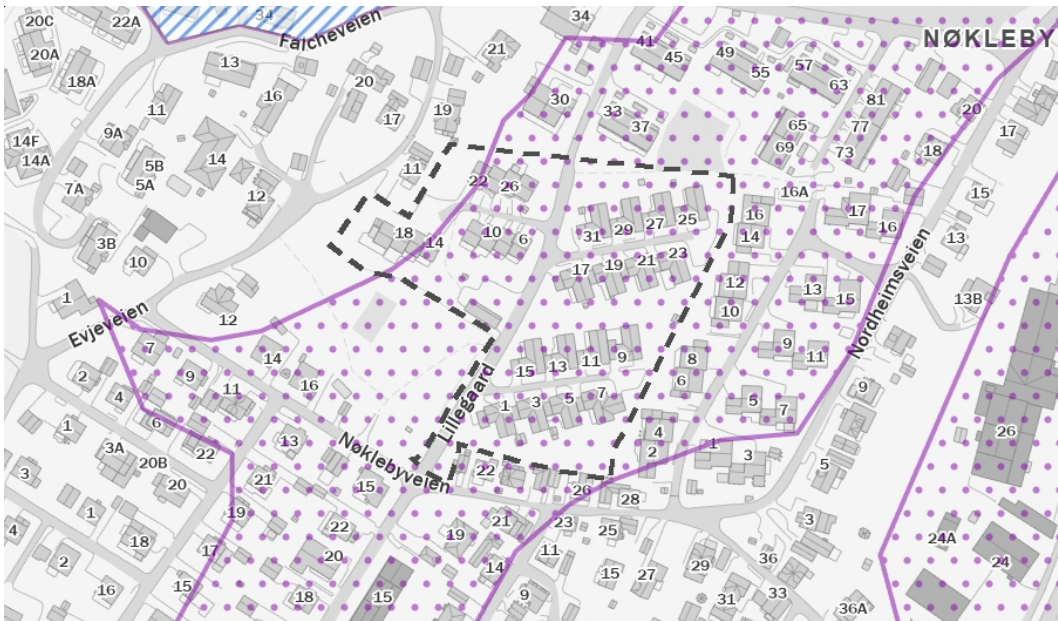
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	5.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.6 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	83.1 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	0.25 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.13 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	23.06.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

23.06.2025

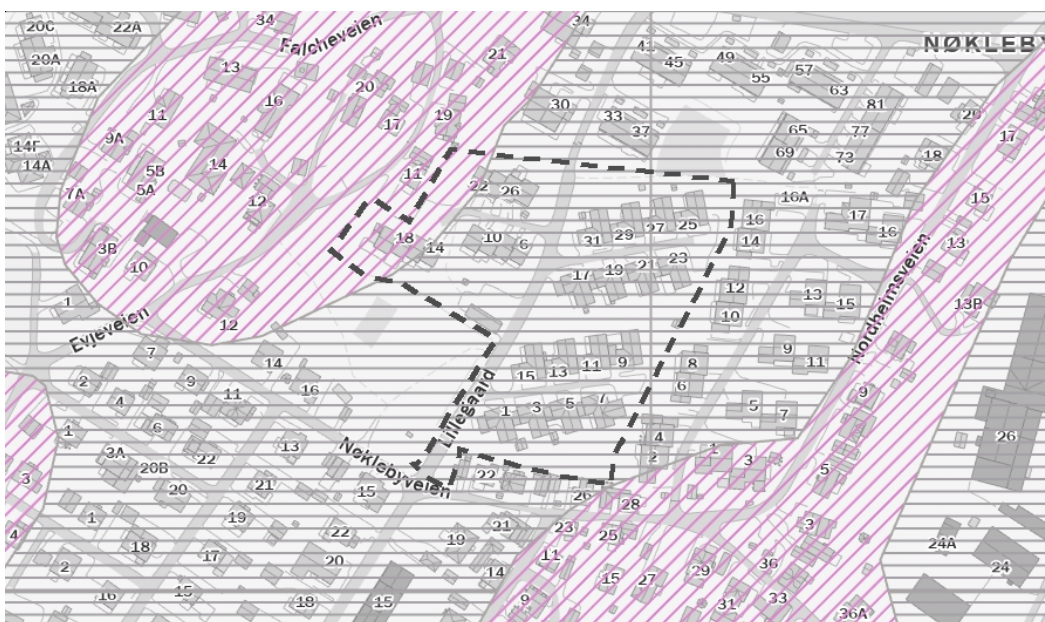
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 forhøyd 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)



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

Eiendomsrapport for 204 / 219 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



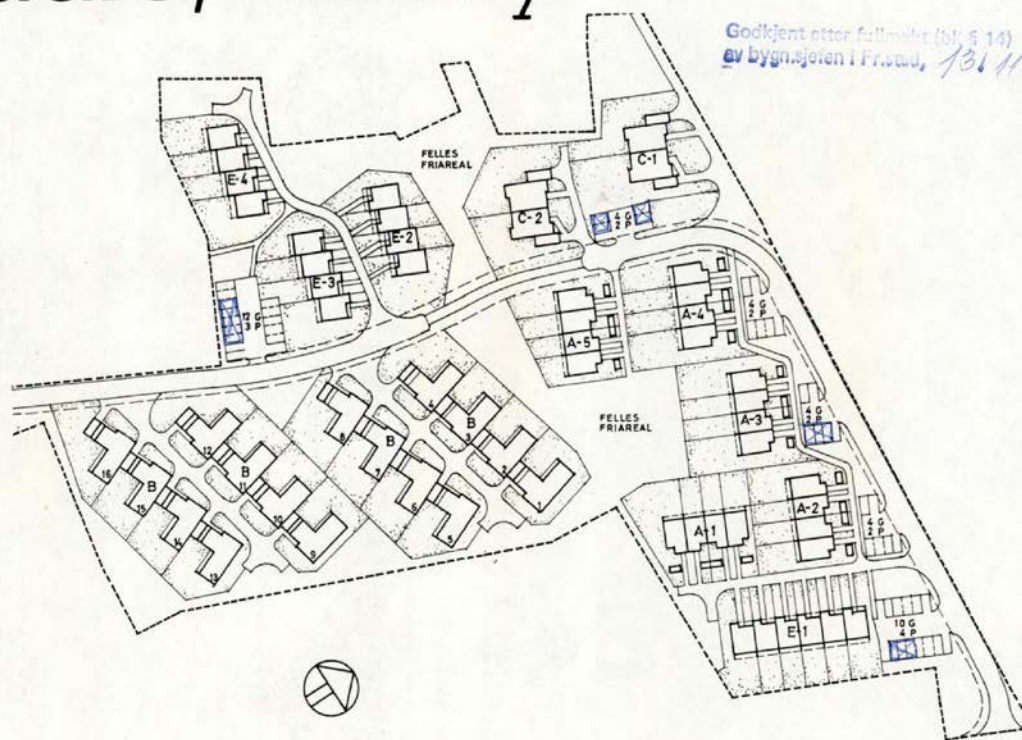
Lillegaard, Lisleby

B. R. L.

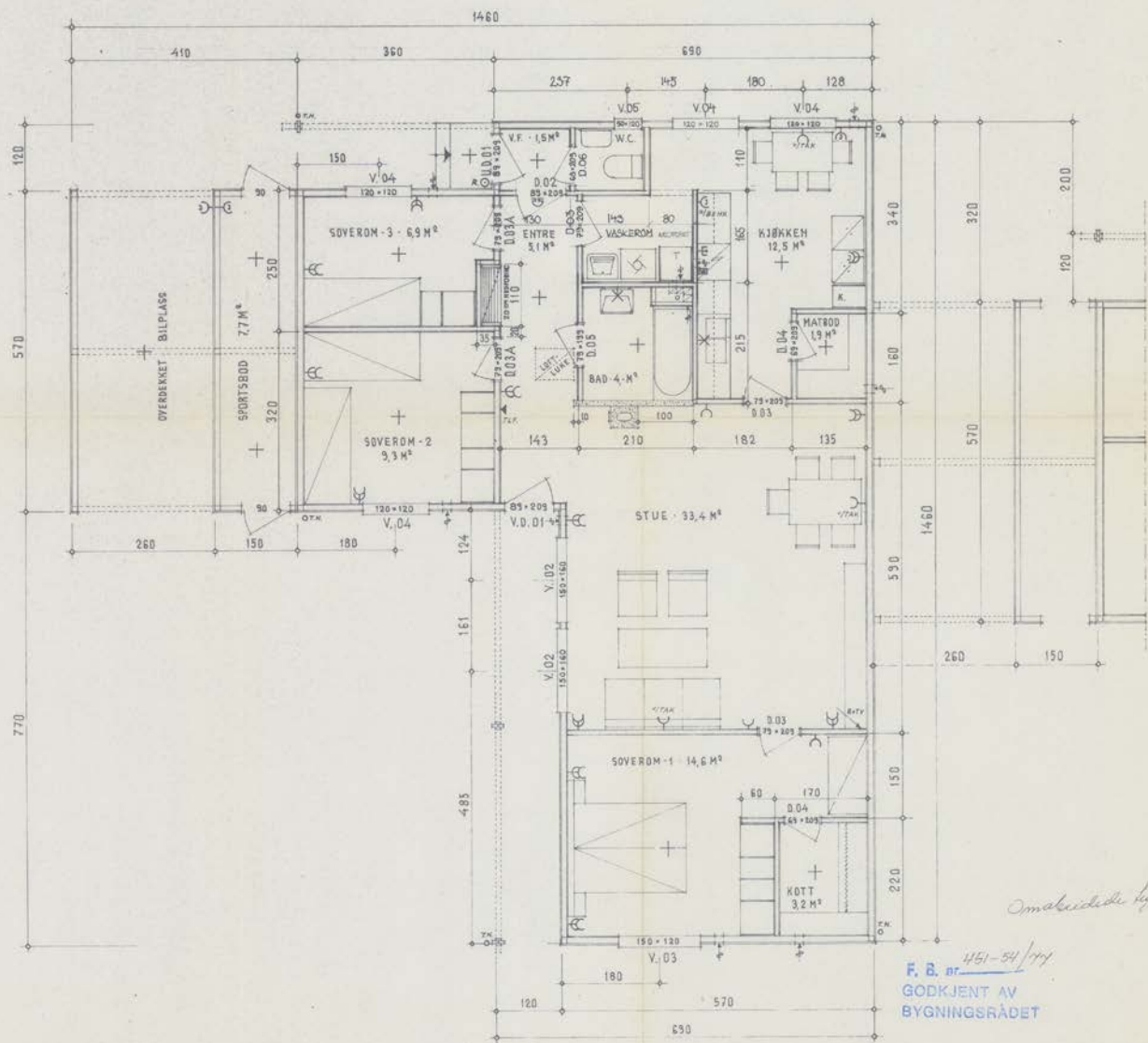
F. B. nr. 664/80

F. B. V. 30/10-80
I. nr. 1376

Godkjent etter fullmakt (bl. 5 14)
av byggesjefen i Fretted, 13/11 19 80



FREDRIKSTAD OG OMEGN BOLIGBYGGELAG



LEIEAREAL = 94,7 M²

OPPDR. GIVER
FREDRIKSTAD OG
OMEGN B. B. L.
LILLEGAARD.

TEGN. TITEL
ETASJEPLAN.

B. 5-6-7-8-
13-14-15-16.

18.8.77 (A)
DATC

1:50

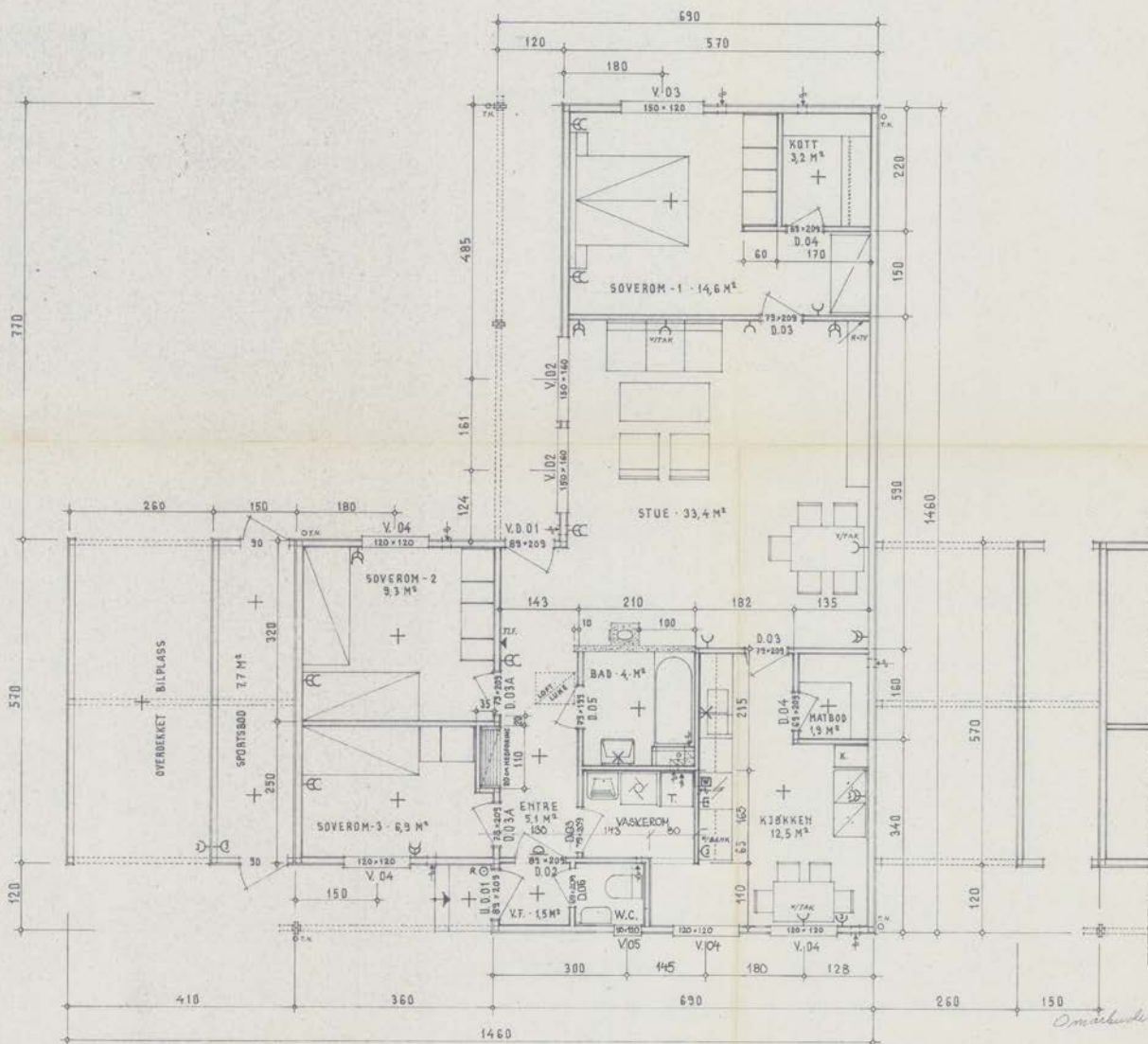
TEGN. NR.

Ø.7213-202

B. 28+

NBBL A.L. NORSKE BYGNINGSBYRÅD
LÅNDSTYRELSEN
ØSTFOLDKONTORET
ELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL. 23.3.76
TEGNET. 23.3.76
SIGN.



LEIEAREAL = 947 M²

OPPD. GIVER
FREDRIKSTAD OG
OMEGN B. B. L.
LILLEGAARD.

TEGN. TITEL
ETASJEPLAN.
B.1-2-3-4-9-
10-11-12.

F. B. nr. 451-64/77
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

B.28 ÷

NSBL A.L. NORSKE BULBYRTELAS
LANDSFÖRBUND
ØSTFOLDKONTORET
-ELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:50
TEGNET: 23-3-76
SIGN: R.44

TEGN. NR.
Ø.7213-209
18 8 77 14
DATG.



Christina Marie B Rubach

Lillegaard 17
1618 Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2025/81358	5	MDAN	204/219	21.08.2025

Ferdigattest - Endre to boder til hoveddel - Lillegaard 17 - Eiendom 204/219

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1192/25

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 20.08.2025. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 06.08.2025.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Lillegaard 17, 1618 Fredrikstad

Eiendom: 204/219/0/0

Byggetiltak:

- Endre to boder til hoveddel.

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

Magne Danielsen
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.: 69 30 60 26

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Lillegaard, 17-19-21-23.

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Lillegaard Lisleby, husrekke B 5-8		G.nr.4 / B.nr.219		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	21/3-77	4/7 1977	452/77
Byggherre		Adresse		Tlf.
Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag		Dampskipsbrygga 10		15347
Anmelder	Adresse			Tlf.
NBBL	Pellygt.61 1700 Sarpsborg			031 51674
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Eivind Normann Nilsen A/S		Boks 280, 1601 Fr.stad		35705

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Isolasjon av himling i samtlige hus må gåes over.
Husnummerskilt.

Alle søylesko må gåes over (spikres).

Planering av tomter med fall ifra husene.

Det skal dessuten foreligge ferdigattest fra Brannvesen
og Sanitærkontrollen.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	Fredrikstad bygningsvesen
21/9 1979	<i>Jan Erik Engh</i> Underskrift

Sendes til

Brannvesen og Sanitærkontrollen

☒ Byggherre

☒ Anmelder

☒ Ansvarshavende

☒ Byggesøknadsmyndighet

☐

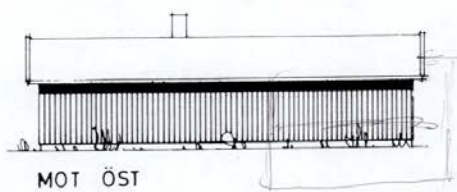
Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77

Kontrollert Fredrikstad brannvesen 5/10 1979.

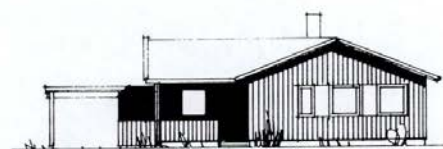
Ingen ~~an~~ anmerkninger.

Anka ellement pipe til hver enebolig.

Sharmad Torgersen



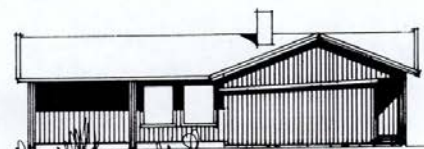
MOT ÖST



MOT SYD



MOT NORD

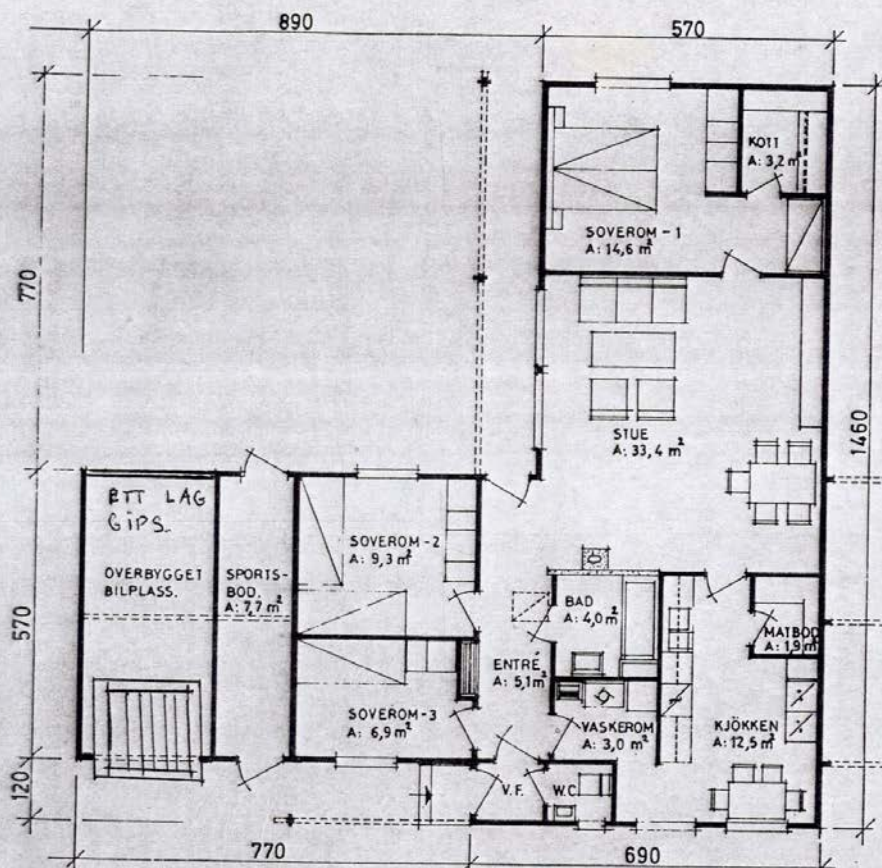


MOT VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
EVAL. OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1346/95	15.12.95

LILLEGAARD, LISLEBY

HUS B± - 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12.
FA SADER. M=1: 200.



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
SERVITUTT	
BYGNINGSSAMVÅRING	
BRUKSNUMMER	BEHANDLINGSNUMMER
1346/95	15.12.95

FREDRIKSTAD KOMMUNE
BYGNINGSSAMVÅRING
JUNE
9. MAY 95

X
LILLEGAARD, LISLEBY
HUSTYPE B: M=1:100
ETASJEPLAN REKKE-1-4, 9-12.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. juli 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 219 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Lillegaard Borettslag

Gamle Drammensvei 40

1369 Stabekk

Adresse: Lillegaard 17 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6262678
Eiendom: 203 / 200 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 29.06.2016
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 07.07.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Tom Vidar Westlund
Avtale nr: 8393

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	204	Bnr.:	219	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Lillegaard 17					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	☒	Sist tilsyn, dato: ila - 2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	☒
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist feiet/sjekket, dato: ila - 2025	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/200/0/0

Eierrepresentant: Lillegaard Borettslag

Regningsmottaker: Lillegaard Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	EVJEVEIEN 16 A	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	200	Oppgitt areal	14160 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	14479 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 30)

Adresse	Lillegaard 30 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 79 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 77 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 75 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 73 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 71 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 69 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 67 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 65 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 63 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 61 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 59 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 57 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 55 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 53 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 51 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 49 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 47 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 45 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 43 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 41 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 39 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby

Adresse	Lillegaard 37 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby
Adresse	Lillegaard 36 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby
Adresse	Lillegaard 35 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby
Adresse	Lillegaard 34 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby
Adresse	Lillegaard 33 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby
Adresse	Lillegaard 32 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby
Adresse	Lillegaard 81 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby
Adresse	Lillegaard 83 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Nøkleby syd	Kirkesogn Valgkrets	Gamle Glemmen Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 9)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193887066	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0
193987656	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0
6262767	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		110
6262414	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6262422	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6262430	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6262449	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		107
6262457	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		107
6262813	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		112

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Lillegaard Borettslag	Gamle Drammensvei 40		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	45,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 20 970,00
1130 RENOVASJON - 660 L	14,00 660 L	kr 10 329,00	01.10.2025	1/1	0	kr 180 758,00
60 ES katt Bolig	78 150 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 250 080,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	58,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 85 309,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	58,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 138 869,00
4350 AKONTO AVLØP	7 960,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 294 576,00
4250 AKONTO VANN	7 960,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 153 787,00

kr 1 124 349,00

VANNMÅLERE

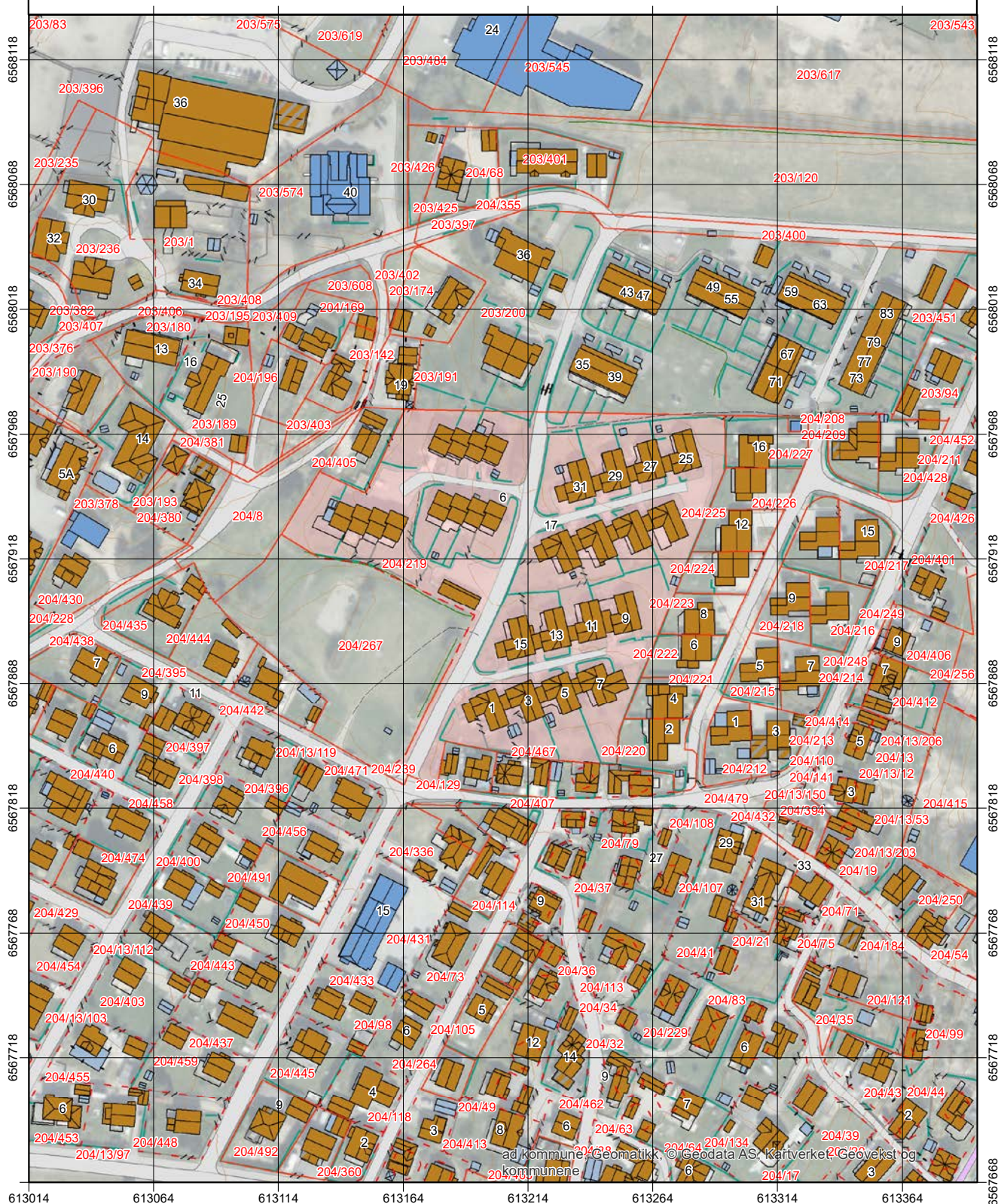
Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2475194	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	677	31083
2475344	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	634	30619
2475640	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	864	35287
2505615	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	343	28487
2505626	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	248	27704
2505903	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	598	24715
2506080	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	465	25228
2506525	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	123	7104

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2506526	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	648	33915
2506527	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	504	27778
9990014	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	691	38688
9990016	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	179	11668
9990017	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	640	33747
9990061	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	621	48549
9990062	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	750	27906

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-07-04

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

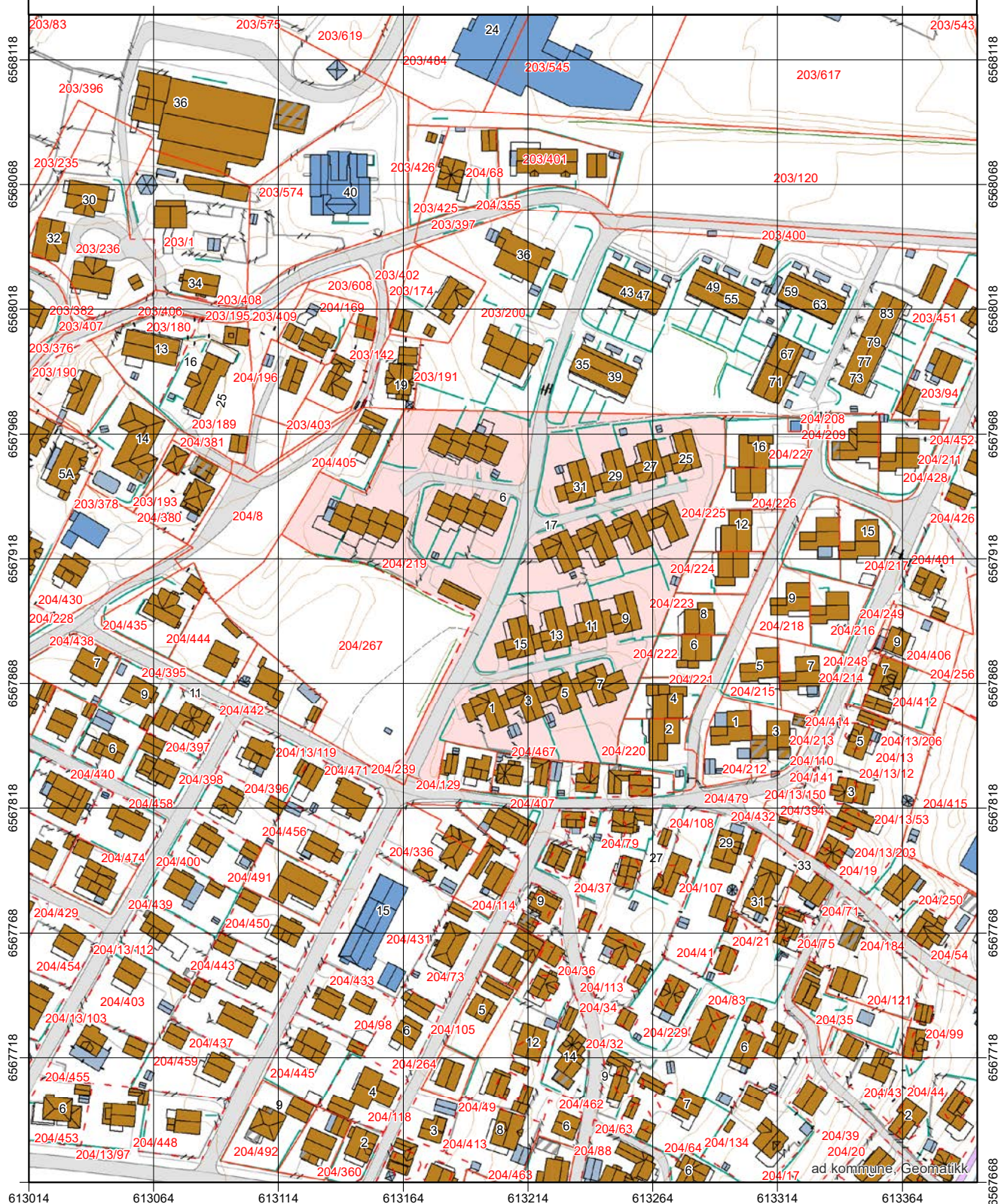


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-07-04

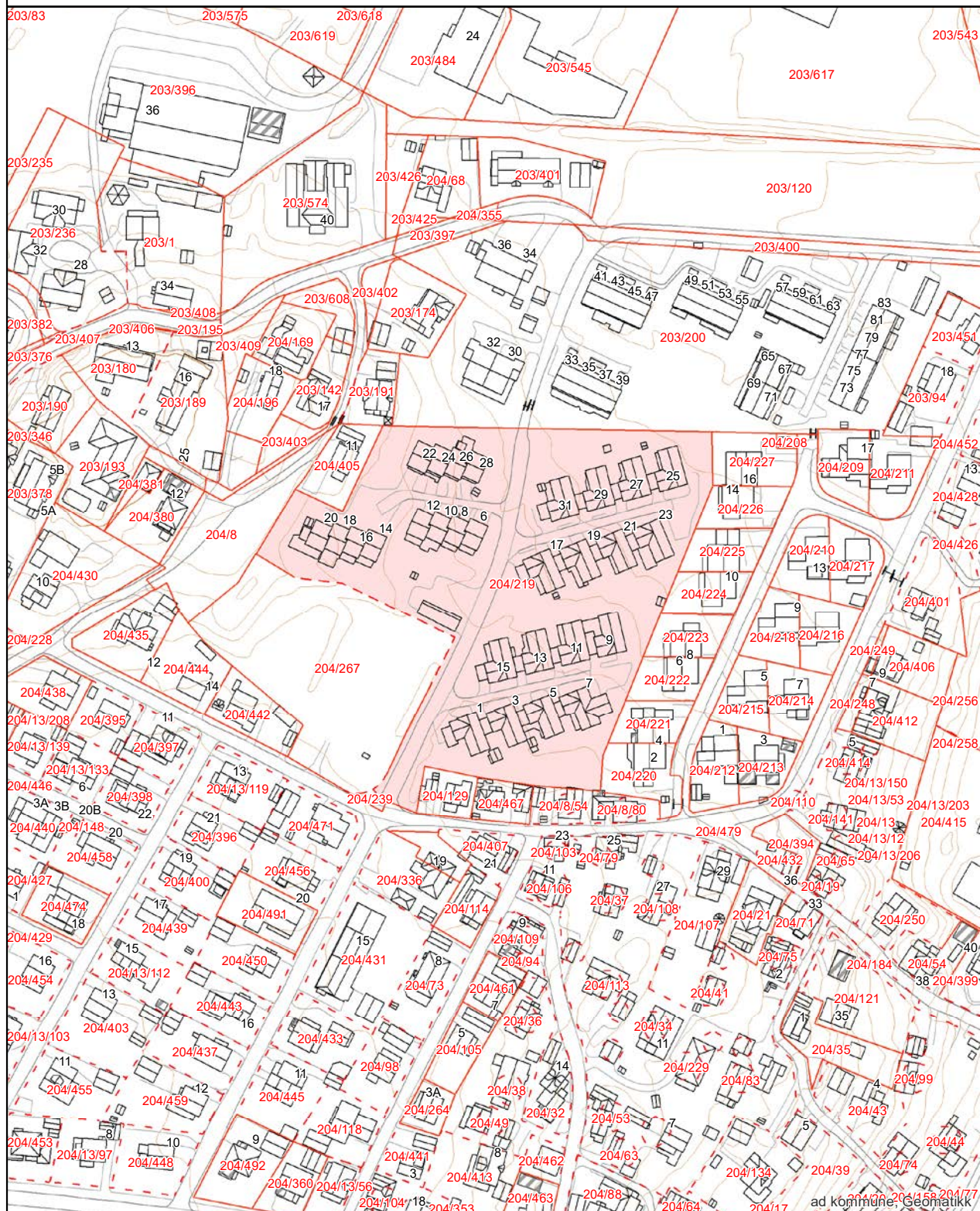


Datkilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-07-04

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



Matrikkelkart

Adresse: Lillegaard 17, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/219/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-07-04



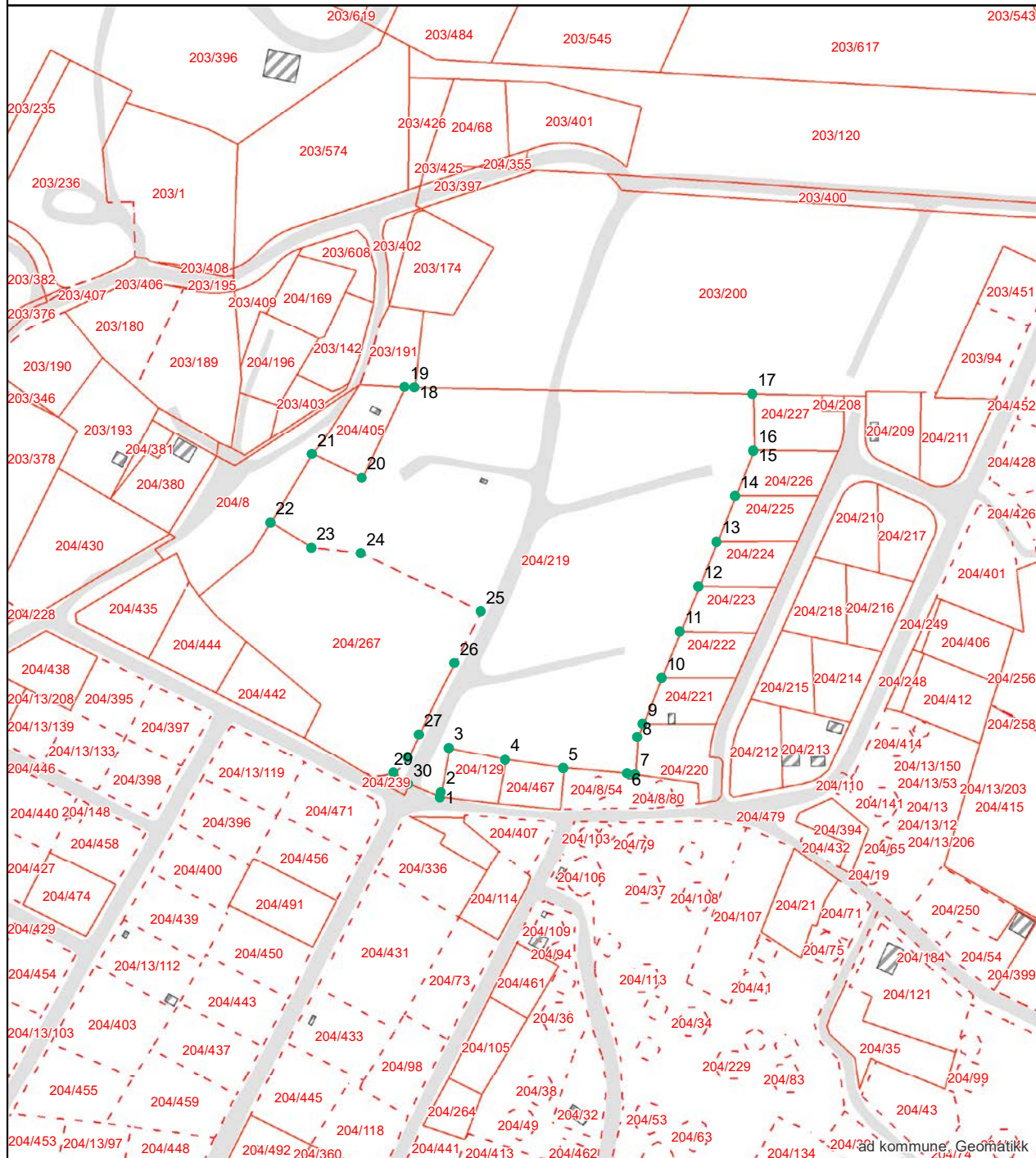
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
15774.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567826.59497	613177.771541	Ikke spesifisert	2	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6567828.57289	613178.114883	Ikke spesifisert	16.51	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6567844.81247	613181.024771	Ikke spesifisert	21.24	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567840.58929	613201.838756	Ikke spesifisert	21.65	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6567837.45344	613223.247076	Ikke spesifisert	23.5	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6567835.46102	613246.649675	Ikke spesifisert	2.97	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
7	6567835.21658	613249.612218	Ikke spesifisert	13.72	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
8	6567848.89744	613250.525104	Ikke spesifisert	5.27	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
9	6567853.78361	613252.512758	Ikke spesifisert	18.18	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
10	6567870.6179	613259.343136	Ikke spesifisert	18.5	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
11	6567887.76251	613266.275969	Ikke spesifisert	18.05	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
12	6567904.48191	613273.056498	Ikke spesifisert	17.71	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
13	6567920.87834	613279.705603	Ikke spesifisert	18.16	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
14	6567937.70268	613286.536872	Ikke spesifisert	17.89	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
15	6567954.26647	613293.26119	Ikke spesifisert	0.29	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
16	6567954.55695	613293.255043	Ikke spesifisert	20.82	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
17	6567975.3721	613292.931893	Ikke spesifisert	124.75	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
18	6567977.72778	613168.255635	Ikke spesifisert	3.45	Ukjent		Totalstasjon	14	0
19	6567977.88927	613164.818863	Ikke spesifisert	37.04	Ukjent		Totalstasjon	14	0
20	6567944.40941	613149.023569	Ikke spesifisert	20.35	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
21	6567953.08591	613130.627696	Ikke spesifisert	29.5	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
22	6567927.8803	613115.330036	Ikke spesifisert	17.63	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

23	6567918.69017	613130.370139	Ikke spesifisert	18.53	Umerket	Totalstasjon	14	0
24	6567916.51641	613148.761174	Ikke spesifisert	48.97	Umerket	Terrengmålt	51	0
25	6567895.23406	613192.832246	Ikke spesifisert	21.49	Umerket	Terrengmålt	51	0
26	6567876.08054	613183.100112	Ikke spesifisert	29.47	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	376.07
27	6567849.7252	613169.963531	Ikke spesifisert	9.31	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
28	6567841.36822	613165.880554	Ikke spesifisert	7.76	Ukjent	Teodolitt med målebånd	14	12.008
29	6567835.80997	613160.671864	Ikke spesifisert	6.92	Geometrisk hjelpunkt	Terrengmålt	51	0
30	6567831.52258	613166.096778	Ikke spesifisert	12.67	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-204/219/0

Bruksnavn	NØKLEBY ØSTRE	Beregnet areal	15 774.2
Etablert dato	04.09.1972	Historisk oppgitt areal	15 817.8
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Lillegaard Borettslag	948863235	H - Hjemmelshaver		c/o Sefbo Forvaltning AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	22.05.2015	22.05.2015		
AF - Annen forretningstype	20.12.2012	20.12.2012		
AF - Annen forretningstype	19.12.2012	19.12.2012		
AF - Annen forretningstype	19.12.2012	19.12.2012		
AF - Annen forretningstype	19.12.2012	19.12.2012		
AF - Annen forretningstype	28.09.2010	28.09.2010		
AF - Annen forretningstype	28.09.2010	28.09.2010		
DL - Kart- og delingsforretning	12.06.2008	12.06.2008	Jnr 264/2008	
GJ - Grensejustering	04.08.1999			
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	28.03.1983			
DL - Kart- og delingsforretning	04.09.1972			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		15 774.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6262465	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262473	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262481	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262627	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262635	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262643	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262651	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262678	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262686	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262694	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262708	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262716	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262724	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk

6262732	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262740	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
6262783	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262791	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262805	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262821	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193887058	0	133 - Kjede/atriumhus	TB - Tatt i bruk
193992056	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992072	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992080	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992099	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992102	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992110	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992129	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992137	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193992145	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
300814794	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FS - Fritatt for søknadsplikt

Bygning 6262465: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262473: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262481: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262627: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262635: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262643: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262651: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262678: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262686: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262694: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262708: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262716: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262724: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262732: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262740: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 6262783: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978
EB - Endre bygningsdata	14.12.2020	14.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 6262791: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 6262805: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 6262821: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	70.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	70.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1978	15.12.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	70.0	70.0	0.0

Bygning 193887058: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	114.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	114.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	114.0	0.0	114.0	0.0

Bygning 193992056: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992072: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992080: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992099: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992102: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992110: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992129: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.12.2020	14.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992137: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.12.2020	14.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 193992145: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	112.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	112.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.12.2020	14.12.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0101	112.0	6	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

Bygning 300814794: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	3.5
Antall etasjer	1	BRA Totalt	3.5
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	03.07.2020	05.07.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	3.5	3.5	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lillegaard	1		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	3		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	5		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	6		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	7		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	8		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	9		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	10		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	11		1618 FREDRIKSTAD

Lillegaard	12	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	13	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	14	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	15	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	16	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	17	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	18	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	19	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	20	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	21	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	22	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	23	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	24	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	25	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	26	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	27	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	28	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	29	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	31	1618 FREDRIKSTAD

Desbok 3023
Fredrikstad Byfogedsboks
nr. JK/ST.4 SEPT. 1972
nr. JK/ST.

Fredrikstad Oppmålingsvesen

MÅLEBREV

Kart: Prt.koll **XXVII** side 174

Tekst „ „

J.-nr.

År 1972 den 11. august ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av g.nr. 4 b.nr. 8, Nøkleby Østre.

Kjøper: Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag A/L.

Forretningen var rekvirert av grunneieren Odvar Fjeld, ble administrert av oppmålingssjefen og etter bemyndigelse utført av Tor Heines og vitne var Thorbjørn Wiik.

Alle vedkommende var varslet ved berømmelse, løpenr. 576 dat. 8. august 1972.

Av disse møtte Lars Ivar Fjeld.

Grensene ble stukket ut etter gjeldende reguleringsplan og deretter målt. De går fram av etterstående kart i målestokk 1:1000 og måler i meter:

Mot sydvest 12.67 og 43.54, mot nordvest 2.00, mot sydvest 50.10 og 10.05, mot nordvest 25.19 og 42.75, mot nordøst 20.33, mot nordvest 37.09, mot nord 128.02, mot øst 21.12, mot sydøst 113.73, mot øst 13.99, mot syd 2.65, 23.50, 21.60 og 21.10 og mot øst 16.50 og 2.00.

Aralet er: 20.571.1 m².

Koordinatene refererer seg til byens koordinatsystem.

Forretningen sluttet.



Tor Heines
sign.

Arne Straume
sign.

Thorbjørn Wiik
sign.

204/219



173

År 19 72 den 11. august ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av g.nr. 4 b.nr. 8, Nøkleby Østre.

Kjøper: Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag A/L.

Forretningen var rekvirert av grunneieren Odvar Fjeld, ble administrert av oppmålingssjefen og etter bemyndigelse utført av Tor Heines og vitne var Thorbjørn Wiik.

Alle vedkommende var varslet ved berammelse, løpenr. 576 dat. 8. august 1972.

Av disse møtte Lars Ivar Fjeld.

Grensene ble stukket ut etter gjeldende reguleringsplan og deretter målt. De går fram av etterstående kart i målestokk 1:1000 og måler i meter:

Mot sydvest 12.67 og 43.54, mot nordvest 2.00, mot sydvest 50.10 og 10.05, mot nordvest 25.19 og 42.75, mot nordøst 20.33, mot nordvest 37.09, mot nord 128.02, mot øst 21.12, mot sydøst 113.73, mot øst 13.99, mot syd 2.65, 23.50, 21.60, og 21.10 og mot øst 16.50 og 2.00.

Arealet er: 20.571.1 m².

Koordinatene refererer seg til byens koordinatsystem.

Forretningen sluttet.

*T. Heines**L. I. Fjeld*

Doknr: 9113 Tinglyst: 24.08.1999 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

I henhold til kart- og oppmålingsforretning den 16. juni 1978 ble det fraskilt q.nr. 4/219, Nøkleby Østre en parsell 4-3-4-5-6-7 A-B-C-D-E-F-G med areal 4926.3 m² som gikk inn i Nøklebyveien 20. Gjenværende areal av q.nr. 4/219 er: 15.644.8 m². Eget målebrev er utstedt.

Fredrikstad Oppmålingsvesen, 6/7-1978
[Signature]

Påtegning: Den 28.07.99 ble det tillagt g.nr.204, b.nr.219 et areal betegnet med punktene D,K,L,C på 172.8 m² fra g.nr.204, b.nr.267.



204/219

174

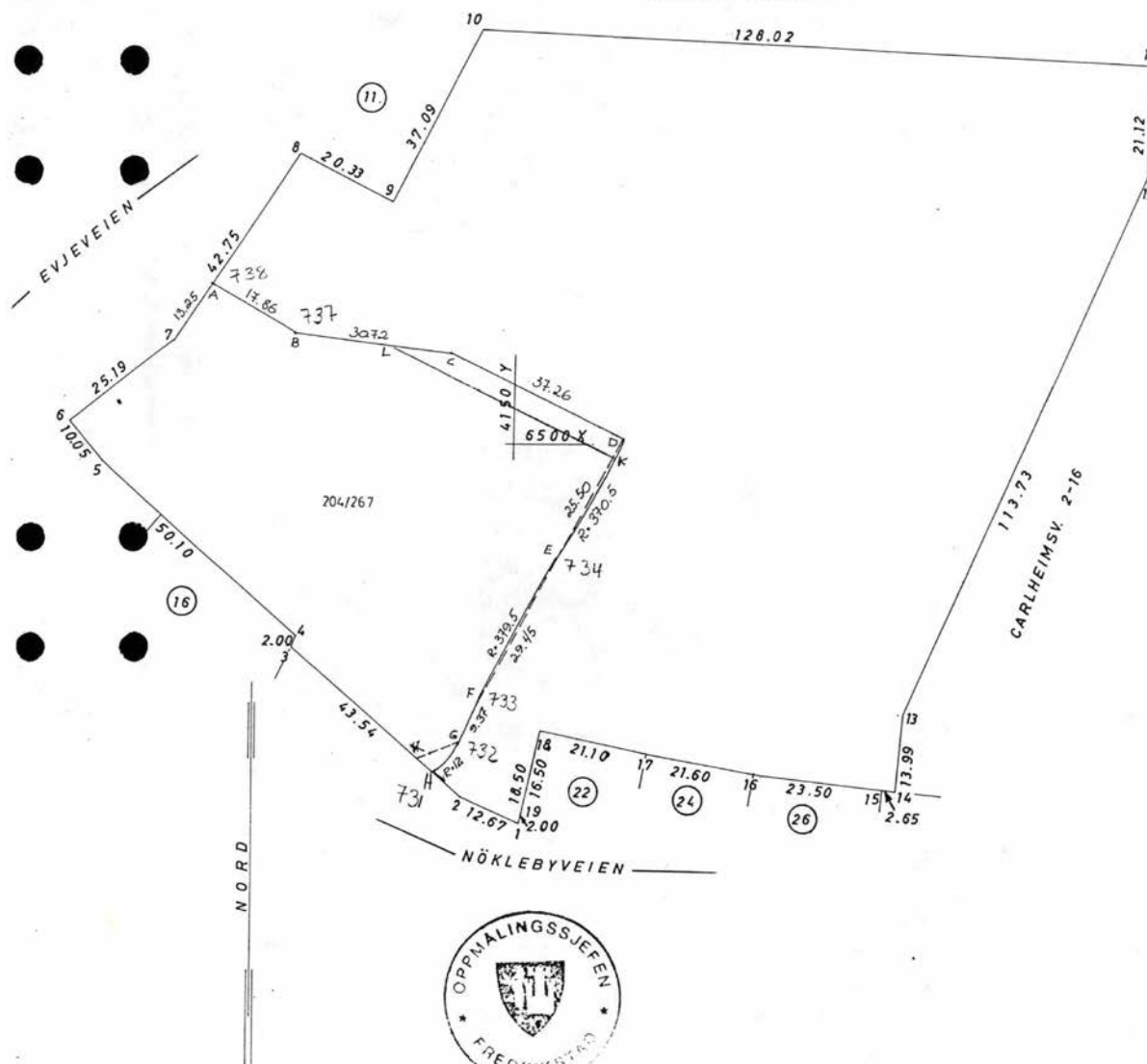
Kart over en parsell av g.nr. 4 b.nr. 8, Nøkleby Østre.

Kjøper: Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag A/L.

Areal: 20.571.1 m²

M = 1:1000

FR. STAD KOMMUNE



A. Sharma



MÅLEBREV

Fredrikstad Oppmålingsvesen

Kart: Prt.koll XXXIII side 178

Tekst „ DAGBOKFØRT

J.-nr. 28.MAR 83 02788

FREDRIKSTAD
BYRETT

År 19 78 den 16. juni

ble det i medhold av § 62 i bygnings-

loven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over 4926.3 m² av g.nr. 4, b.nr. 219, Nøkleby Østre og 313.5 m² av g.nr. 4, b.nr. 239, Nøklebyveien 18, som gis betegnelsen Nøklebyveien 20.

Eier: henholdsvis Lillegaard Borettslag A/L og Fredrikstad kommune.

Forretningen som var rekvirert av grunneierene ble administrert av oppmålingssjefen og etter bemyndigelse utført av Øivind Olsen og vitne var Alf Ketil Andresen.

Alle vedkommende var varslet ved berømmelse, løpenr. 944 dat. 9/6-1978.

Av disse møtte ingen.

Grensene ble stukket ut etter gjeldende reguleringsplan og deretter målt.

De går fram av etterstående kart i målestokk 1:500 og måler i meter:

mot syd 25.55, mot vest 15.38, mot sydvest 50.10 og 10.05,
mot nordvest 25.19, mot vest 13.25, mot nord-nordøst 17.86,
mot nord 30.72, mot nordøst 37.26, mot sydøst følger grensen en
kurve R = 370.5, kordeavstand = 25.50, videre i samme retning
langs en kurve R = 379.5, kordeavstand 29.45, og mot syd-sydvest
langs en kurve R = 12.0, kordeavstand 17.31.

Totalt areal er: 5239.8 m²

Koordinatene refererer seg til byens koordinatsystem.

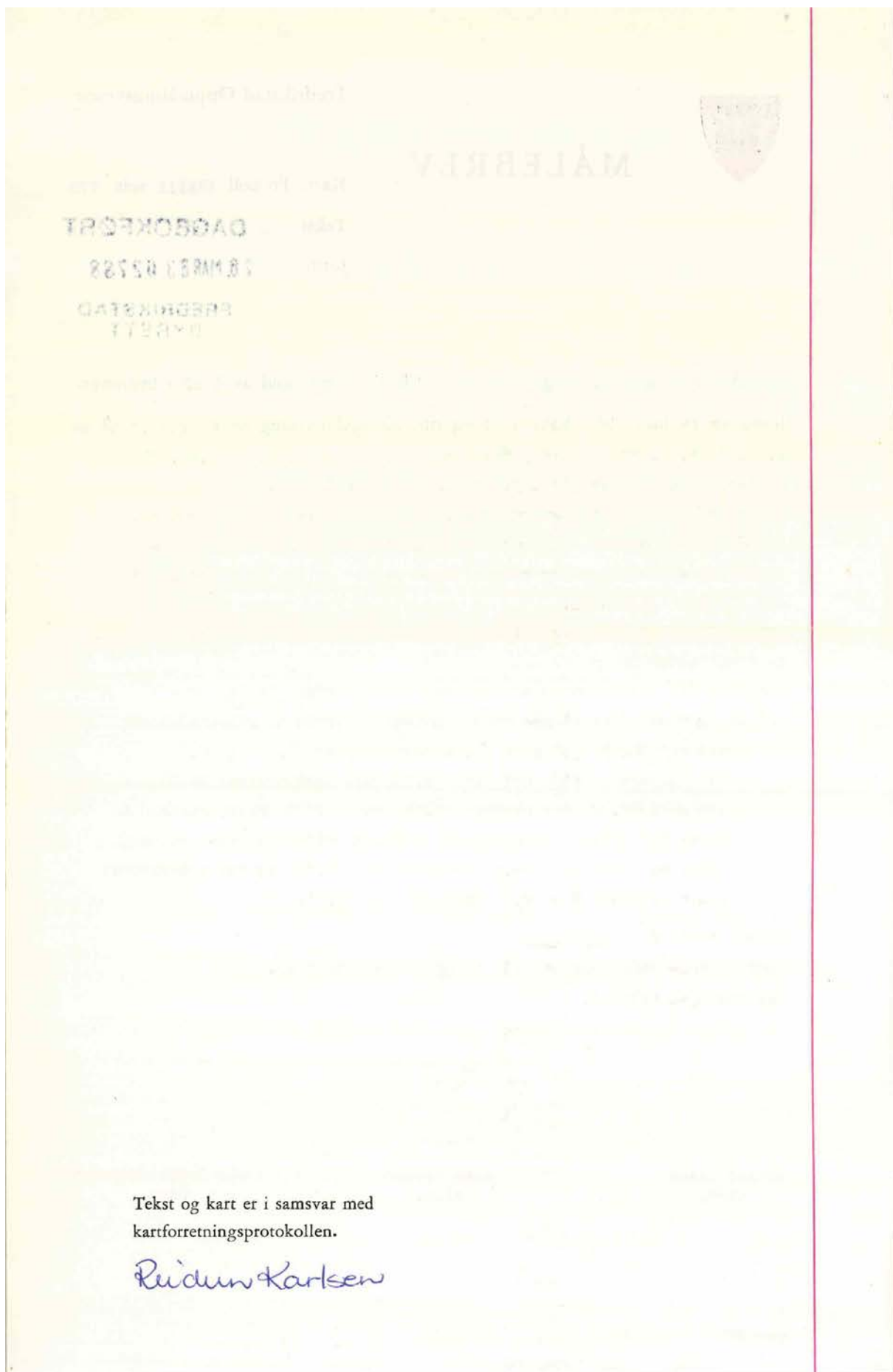
Forretningen sluttet.



Øivind Olsen
sign.

Arne Straume
sign.

Alf Ketil Andresen
sign.



Kart over _____

Areal: _____

M = _____

Koordinater:

	Y	X
1.	4123.77	6437.29
2.	4101.31	6449.48
3.	4108.56	6463.04
4.	4071.00	6496.19
5.	4064.62	6503.95
6.	4084.53	6519.38
7.	4091.78	6530.47
8.	4106.80	6520.80
9.	4137.20	6516.40
10.	4170.36	6499.40
11.	4158.22	6476.97
12.	4144.40	6450.96
13.	4140.26	6442.55

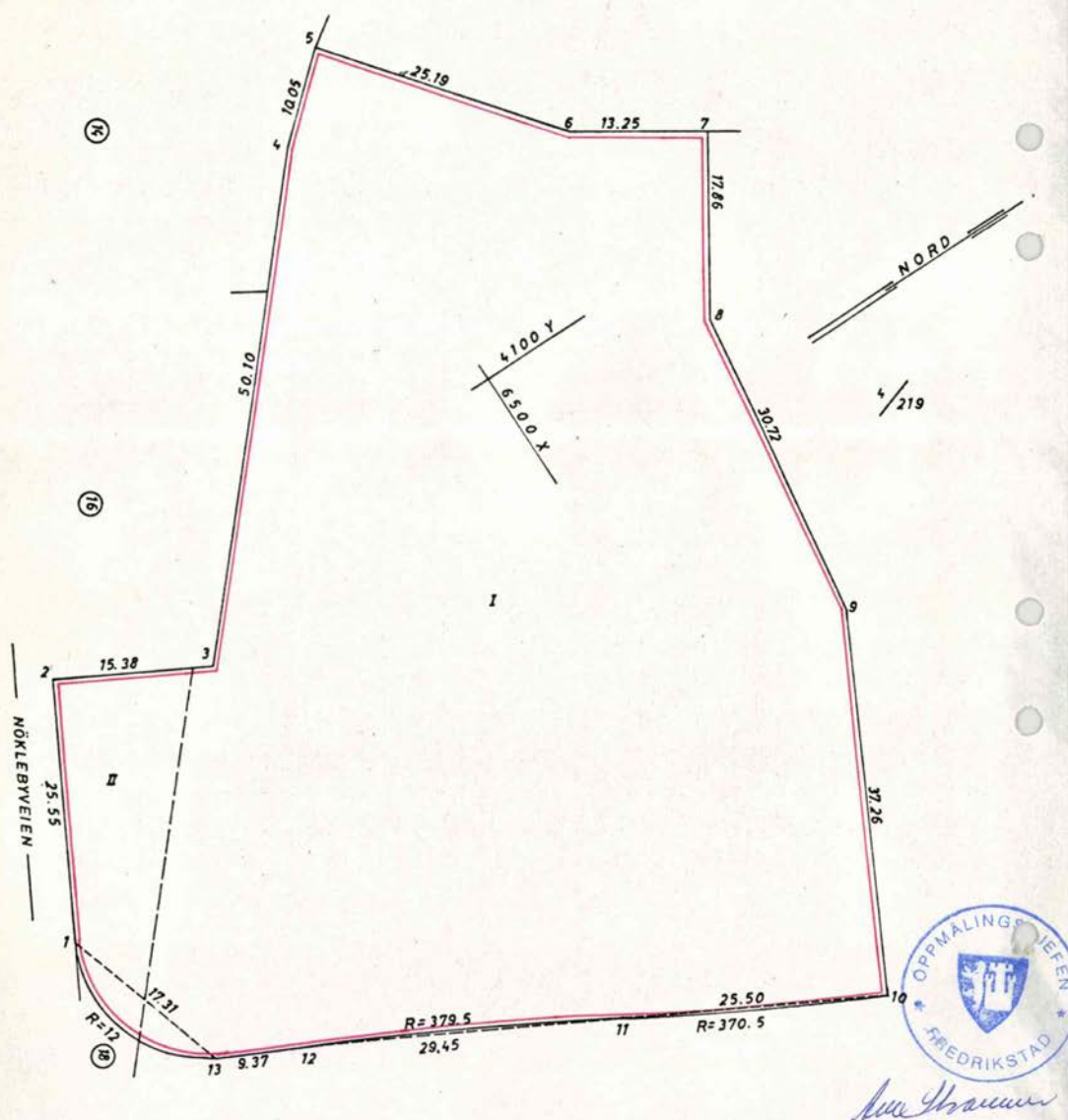
*Per Strøm*

178

Kart over 4926.3 m² av g.nr. 4, b.nr. 219 Nøkleby Østre og 313.5 m² av g.nr. 4, b.nr. 239, Nøklebyveien 18, som gis betegnelsen Nøklebyveien 20.

Areal: 5239.8 m²

M = 1:500



Grundformen er gitt betegnelsen gm. 4. Cnr. 267
 Fredriksholm Opmålingsvesen, 22/3. 1983. Jone Strømme



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Lillegaard 17
1618 FREDRIKSTAD

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre