

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lillegaard 49, 1618 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 203, bnr. 200

 Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 30.12.2025

Rapportdato: 05.01.2026

Oppdragsnr.: 11411-2876

Referansenummer: HQ9057

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus på 2 etasjer beliggende i Lillegaard 49. Boligen har en utvendig bod.

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

Boligen varmes opp med varpempumpe, vedovn og panelovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bod

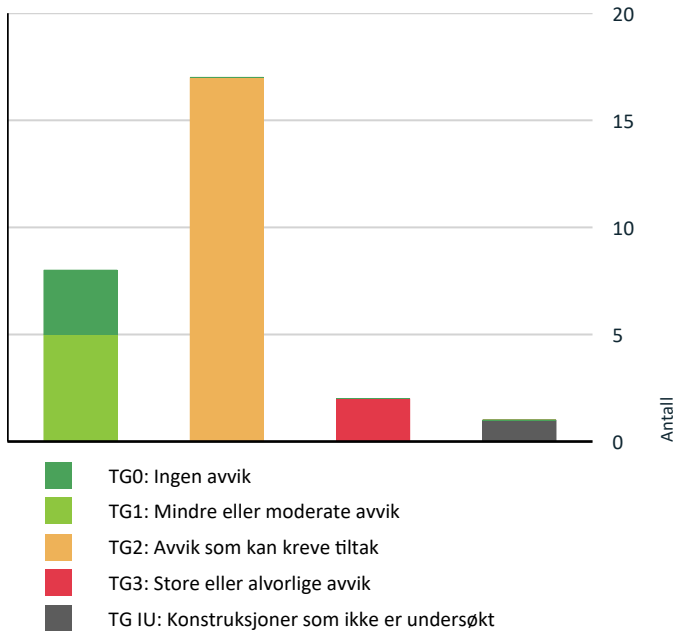
- Det foreligger ikke tegninger

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

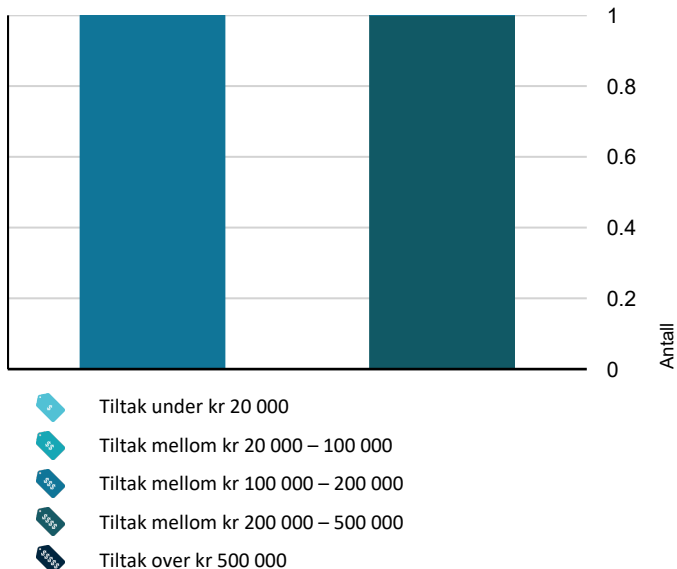
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til syne før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekker og undertak.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder på konstruksjonen. Noe tørkesprekker i panel enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutak plater. Utlufting ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonen er undersøkt fra takluke. Loft har vannskelig adkomst med lav takhøyde og manglene gulv. Dette er en sikkerhetsrisiko som gjør det vanskelig og inspisere hele loftet. Det er også en risiko for å skade konstruksjonen når det ikke er gangbart gulv.

Isolasjon går noen steder helt ut til undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

Vinduer

Isolerglass i teramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Vinduer opplyses malt utvendig i 2022-2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe kondensmerker på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet. Når et vindusglass er punktert er det oppstått en lekkasje, som gjør at forseglingen mellom glasslagene er brutt. Glasset er ikke lenger tett, og gassen mellom lagene siver ut. Da blir det varmetap fra vinduet og det kan forekomme dug på glassruten. Er glasset punktert, har man to alternativer. Enten skifte glass, eller bytte hele vinduet.

Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass. Utvendige dører opplyses malt utvendig i 2022-2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 22m² oppsatt i trekonstruksjoner.
Det er også en frittstående terrasse foran inngangsparti på ca 4m².

Fra soverom i 2.etg er det utgang til en balkong på ca 7m² oppsatt i trekonstruksjoner.

Det opplyses at Borettslaget har byttet noen bord på den største terrasse i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har laminat, fliser og belegg på gulv.
Vegger er med tapet, panel, strie og malte plater.
Himling er med malt plate.

Det opplyses at boligen har fått nye overflater på alle vegger i alle rom, bortsett fra bad i 2022.
Det er også lagt flere nye gulv i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i gulvene noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er tatt målinger i stue og gang med høydeforskjell på 8-13mm.
Og gang og soverom i 2.etg med høtdeforskjell på 10-12mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Elemetpipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører. Det opplyses at alle, bortsett fra 1 dør er byttet av eier i

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

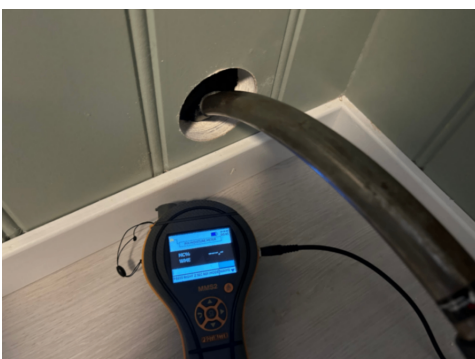
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter med og uten glass. Frittstående hvitevarer bestående av komfyr, kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri. Det er lys under overskap på kjøkken med stikkontakt på vegg.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvis merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelse kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask. Det opplyses at det er montert ny vask i 2022.

Vurdering av avvik:

- 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

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Det opplyses at det er montert ny stoppekran for utekran og ny stoppekran til vaskemaskin i 2022, utført av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle rørløpninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg / himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft.

TG 1 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Vvb på ca 180lplisert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

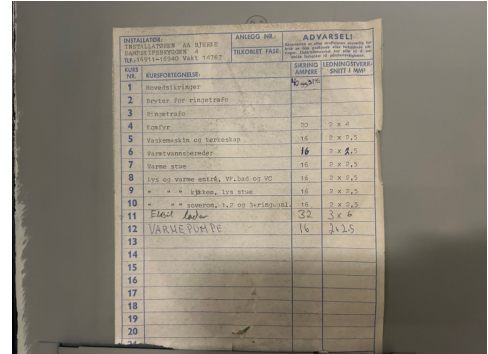
Ja

11. 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 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 bygnings sakkyndig 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. På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det er registrert ujordet stikk i boligen. Disse anbefales byttet til jordede stikkontakter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert på faste masser.

! TG 2 Fuktisikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årværk tilstand.

! TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Åpning i rekkverk er 11cm og 1 cm mer enn krav på 90cm.

Rekkverkhøyde på rekkverk på balkong er på 0,92 og er noen få cm under kravet på 1m.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Bod har en normal standard.

Vedlikehold

Bod er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod er oppsatt i trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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 optas 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55			55	26
2.Etasje	50			50	7
SUM	105				33
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bod, vaskerom, trapperom, stue, kjøkken		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig. Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort. Det foreligger ingen garanti på utført arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

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)
Bod	0	6
Rekkehus	102	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.12.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	200		0	14479 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lillegaard 49

Hjemmelshaver

Lillegaard Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEGAARD BORETTSLAG	948863235			Sten Johnny

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

44

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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."
- 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/HQ9057>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Lillegaard 49, 1618 FREDRIKSTAD

22 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lillegaard 49	Lillegaard 49	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

02.06.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra 02.06.2021

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Sten, Johnny

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut vask i toalettrom og satt inn ny. Montert nye rør til dusjkabinett. Koblet avløp servant bad. Plugget rør bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arne Nilsen/Even o jensen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny kurs til varmpumpe.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

R.M.elinstallasjon A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny innvendig hoved stopperen Montert ny stoppekran for utekran

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Even o jensen



13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert ny varmpumpe i stue

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tobben varmpumpesenter

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95322392

Egenerklærings skjema

Name

Sten, Johnny

Date

2026-02-22

Identification

 **bankID** Sten, Johnny



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Sten, Johnny

22/02-2026
19:12:34

BANKID

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948863235 Andelsnr.: 44

Lillegaard Borettslag

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 11.09.2025 kl. 10.54

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/876985-1/200
15.07.2021 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: -

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

STEN JOHNNY

IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/876992-1/200
15.07.2021 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: -

PANTHAVER : DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

PANTHAVER : DNB

BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20231-1/201
20.11.2006

REGISTRERE NY
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 203 Bnr.: 200 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Lillegaard 30
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 32
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 33
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 34
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 35
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 36
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 37
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 39
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 41
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 43
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 45
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 47
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 49
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 51
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 53
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 55
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 57
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 59
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 61
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 63
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 65
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 67
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 69
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 71
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 73
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 75
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 77
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 79
Gatenr: 23200

Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 81
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Gateadresse: Lillegaard 83
Gatenr: 23200
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk
Oppdatert per: 11.09.2025 kl.
10.54

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1993/7466-1/86 26.08.1993 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG:
Omsetningstype: Annet
Lillegaard Borettslag
ORG.NR: 948 863 235

PENGEHEFTELSE

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

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

1984/9158-1/86 17.09.1984 OBLIGASJON

Beløp:
Panthaver: FREDRIKSTAD OG
OMEGN BOLIGBYGGELAG
AL
LØPENR: 7232293
ANFØRT PRIORITET:
ETTER BYGGELÅN OG FASTE
LÅN SOM ER NØDVENDIG
FOR GJENNOM-
FØRING AV BYGGE OG
FINANSIERINGSPLANEN
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
203 BNR: 200 F
**

1994/11343-1/86 14.10.1994 PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON
1993/1928-1
**

2005/7325-1/86 07.06.2005 PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR:
PANTEDOKUMENT
2002/14696-1
VEKET FOR:
PANTEDOKUMENT 2005/6836-
1

2005/6836-1/86 27.05.2005 PANTEDOKUMENT
Beløp:
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2014/845465-1/200 03.10.2014 PANTEDOKUMENT
Beløp:
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1993/7466-2/86 26.08.1993	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse omanlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Bestemmelse om gjerde
---------------------------	---

GRUNNDATA

1978/4025-2/86 23.10.1978	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 203 BNR: 120 DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 3 BNR 183 HOVEDBRUKET ER UTGÅTT
1991/119-1/86 08.01.1991	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 203 BNR: 397
1991/120-1/86 08.01.1991	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 203 BNR: 400 EIENDOMMEN ER GATEGRUNN
1993/7465-1/86 26.08.1993	MÅLEBREV
1993/7465-2/86 26.08.1993	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1579873-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 203 BNR: 200

2024/759694-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 203 BNR: 200

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 200	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Lillegaard 49 ▼		
Areal:	1ca. 4479 m ² *	Arealet gjelder for hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 104 Del av Lillegård og en del av Evjeveien 16 154 Del av Nøkleby (industriomr.) 292 Hjørgunn gård med omegn	Formål/Hensynssone: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 320 - Gang-/sykkelvei 611 - Parkbelte i industriområde 780 - Felles grøntareal 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 320 - Gang-/sykkelvei 611 - Parkbelte i industriområde 780 - Felles grøntareal 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 310 - Kjørevei 320 - Gang-/sykkelvei 611 - Parkbelte i industriområde 780 - Felles grøntareal	Godkjent/vedtatt: desember 22, 1977 februar 16, 1982 juni 15, 1989
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 154_130.pdf Regbest292_140.pdf Regbest104_120.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



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 203 / 200 / 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

Kommuneplan

Adresse: Lillegaard 49, 1618 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 203/200/0/0

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

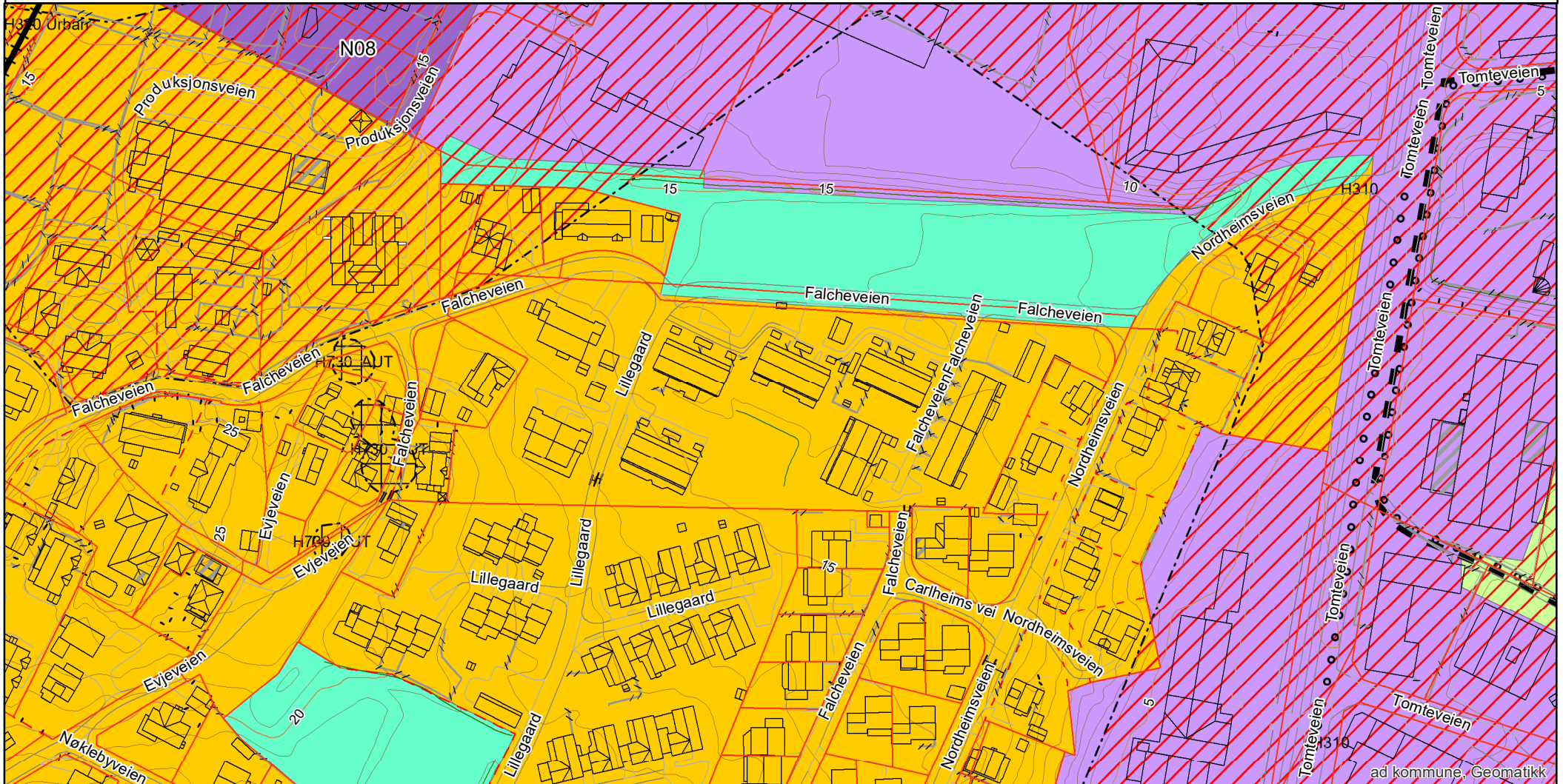
Leveransedato: 2025-09-11



Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

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



Reguleringsplan

Adresse: Lillegaard 49, 1618 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 203/200/0/0

Planident: 292,154,104

Krafttredelsesdato: 16.2.1982,22.12.1977,15.6.1989

Plannavn: Hjørgunn gård med omegn, Del av Lillegaard og en del av Evjeveien 16, Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.

Datakilde: Geovekst, FKB Del av Nøkleby (industriomr.)

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

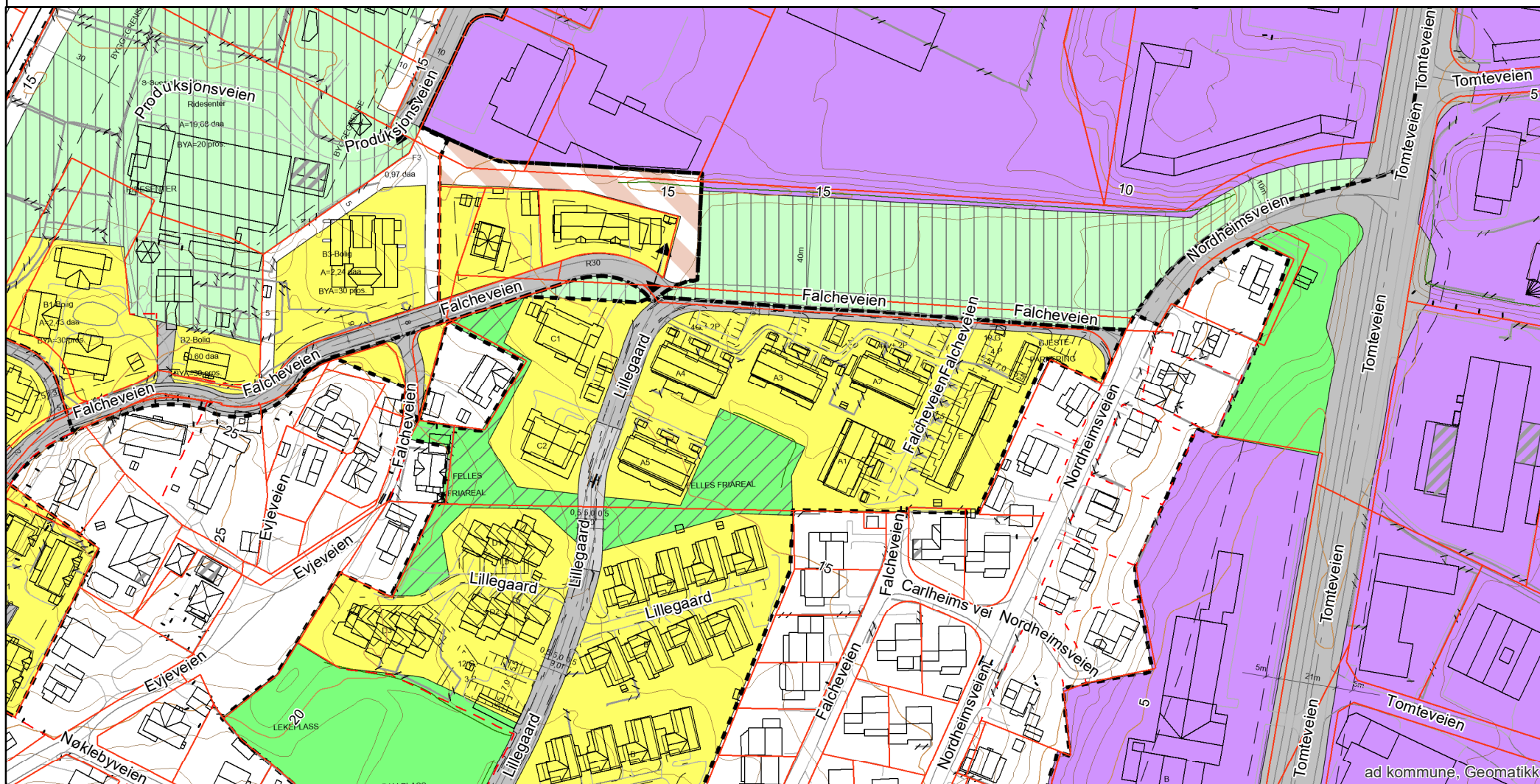
Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2025-09-11



Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.



Plan nr.: 292

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
"HJØRGUNN GÅRD MED OMEGN". FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringsgrense skal arealene disponeres etter de angitte formål.
- § 2 I området for bolig kan oppføres bolighus i inntil 1,5 etasje med tilhørende garasje. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 20% av tomtens bruttoareal.
- § 3 Garasje/bod kan oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus. Garasje/bod kan bare oppføres i en etasje med grunnflate ikke over 38 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn på materialvalg., form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
- Plassering av garasje skal være vist på situasjonskart som følger byggemelding for bolighuset. Selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- § 4 Boligene skal ha saltak med møne i husets lengderetning, som vist på planen. Takvinkel skal være minimum 34 grader og ikke overstige 40 grader.
- § 5 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6 Gjerder og levegger skal meldes til bygningsrådet, som skal godkjenne utførelsen.
- § 7 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

SPESIALOMRÅDER:

- § 8 Isolasjonsbelte skal utformes som effektiv skjerm mot boligområdet ved egnet voll/vegetasjon/trebeplantning. Ellers kan området utformes for lek.

HAVNEHAGE rundt Hjørgunn Gård kan utformes og nyttes til den aktivitet med dyr som er knyttet til virksomheten ved dette gårdsanlegg. Eksisterende vegetasjon skal beholdes.

INDUSTRIOMRÅDE:

- § 9 Innenfor industriområder kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- § 10 Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- § 11 Langs jernbanen påligger det eieren av industritomter å etablere en effektiv skjerm mot innsyn ved beplantning, fortrinnsvis trebeplantning. Eventuelt gjerde skal plasseres mellom tomt og beplantning.
- § 12 I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- § 13 Bebyggelsen skal føres av branntrygge materialer og ikke overstige to etasjer eller 10 meter.
- § 14 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot vei kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- § 15 Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate og pr. 200 m² gulvflate for lager.
- § 16 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Plan nr.: 154

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
NØKLEBY, FREDRIKSTAD KOMMUNE

- § 1 Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- § 2. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- § 3. Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke benyttes til lagring.
- § 4. Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 10 meter.
- § 5. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom, helserådet samtykker.
- § 6. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Isolasjonsbelte mot gate (veg) kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- § 7. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate og pr. 200 m² gulvflate for lager.
- § 8. Unntak fra disse bestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet : 16.februar 1982

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

Arealplaner under arbeid

Adresse: Lillegaard 49, 1618 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 203/200/0/0

Planident:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



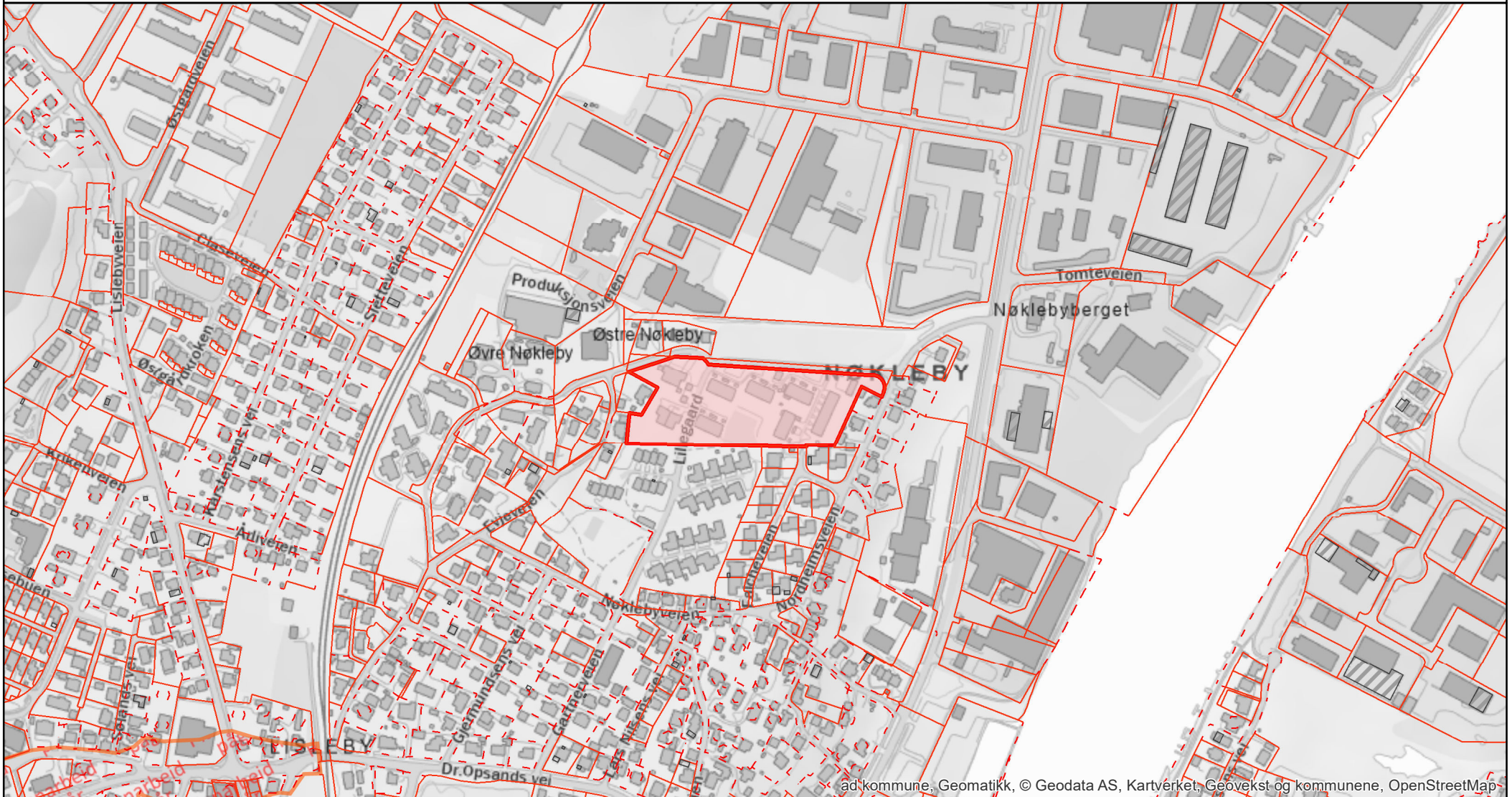
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2025-09-11



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





Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	203	Bnr.:	200	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lillegård 49						

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 08.08.2016	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 02.1.2017	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Lillegaard Borettslag

Gamle Drammensvei 40

1369 Stabekk

Adresse: Lillegaard 49 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6262430
Eiendom: 203 / 200 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 08.08.2016
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 12.09.2025
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.

Oversiktskart

Adresse: Lillegaard 49, 1618 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 203/200/0/0

Datakilde: Geovekst, FKB

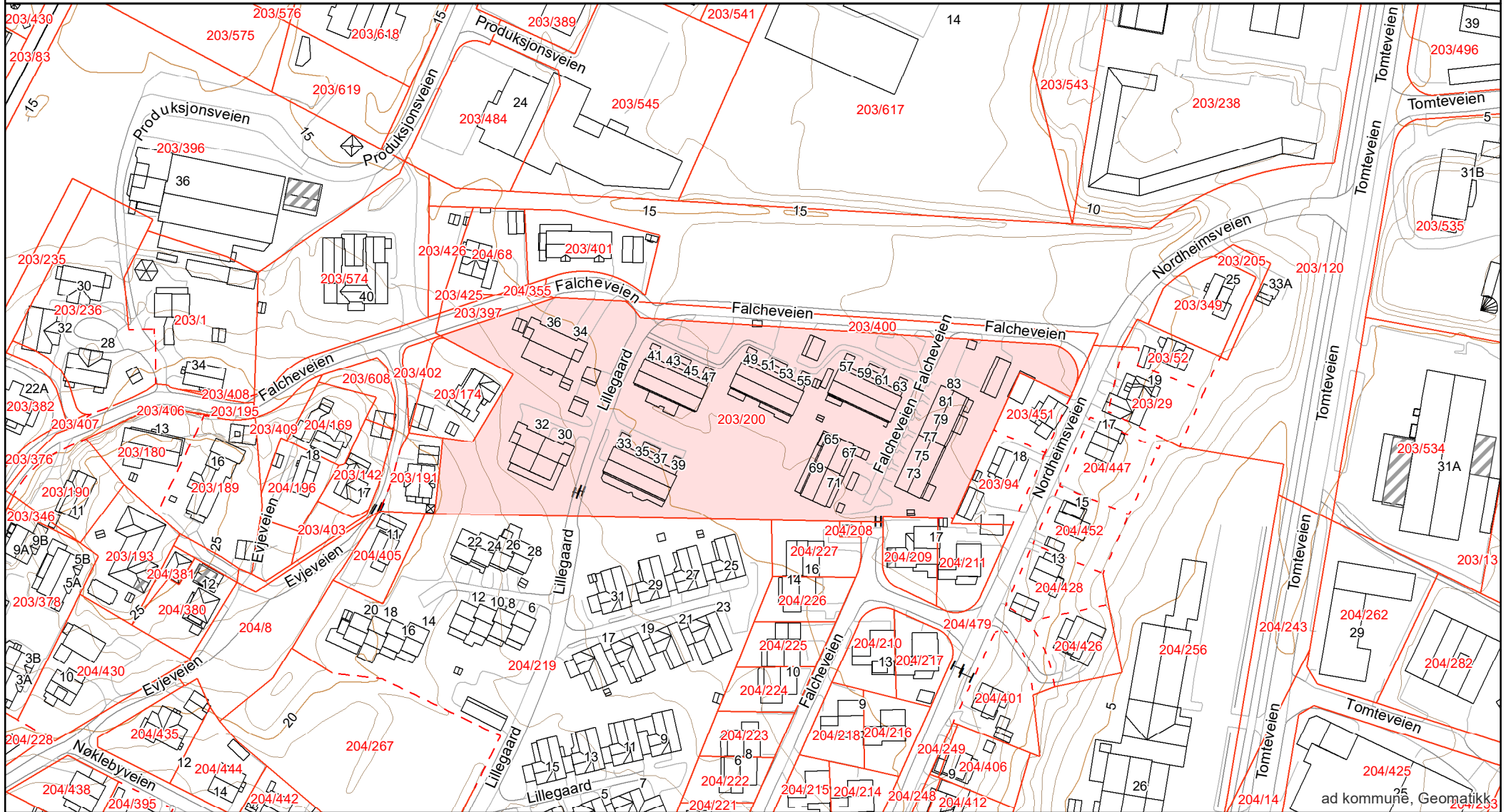
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2025-09-11



Matrikkelkart

Adresse: Lillegaard 49, 1618 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 203/200/0/0

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

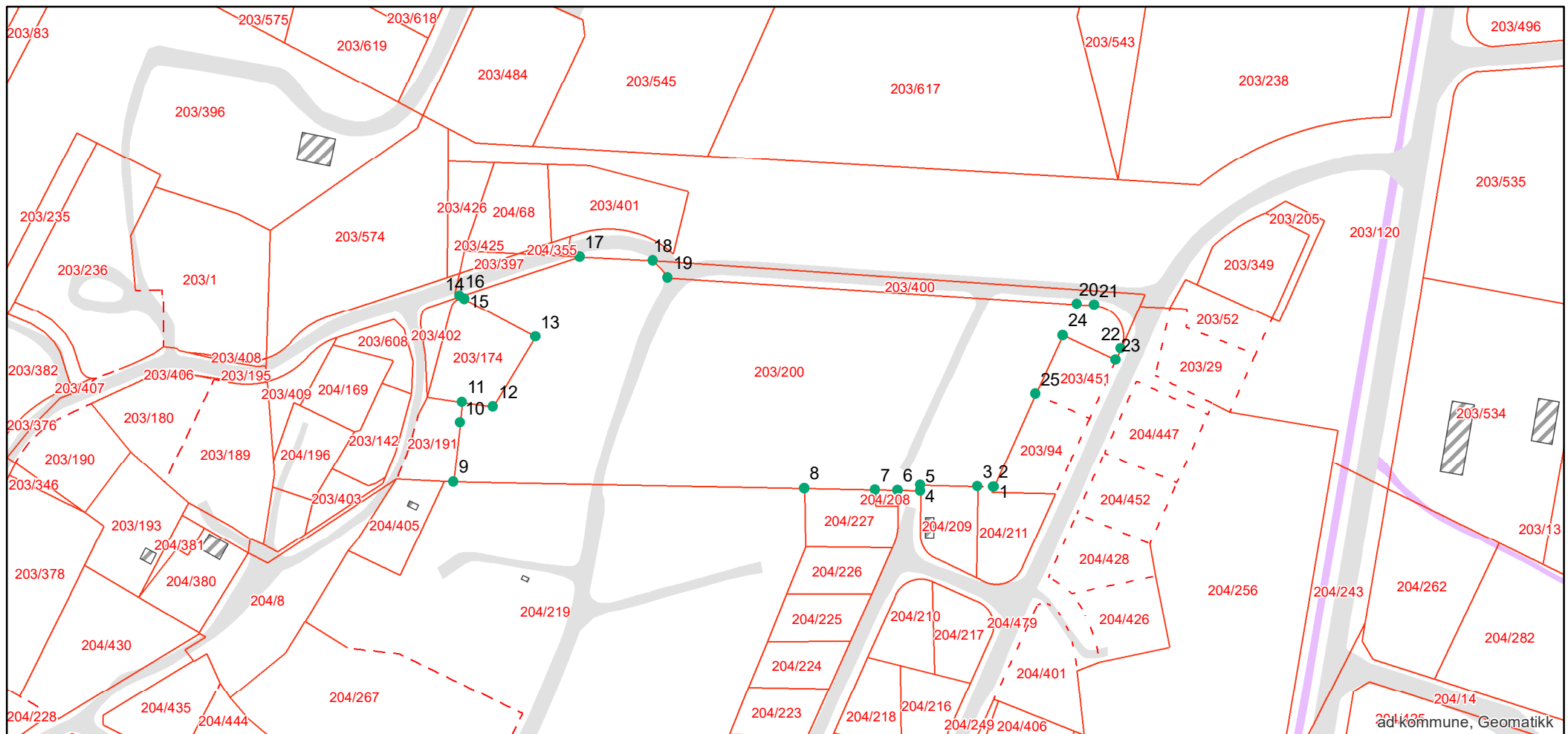
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2025-09-11



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 11.9.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
14479.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 11.9.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567975.91755	613360.353211	Ikke spesifisert	0.13	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6567975.91582	613360.222901	Ikke spesifisert	5.6	Ukjent		Terrengmålt	51	0
3	6567976.04252	613354.621535	Ikke spesifisert	20.41	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567976.43941	613334.223113	Ikke spesifisert	2	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6567974.44225	613334.222725	Ikke spesifisert	8	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6567974.59403	613326.230581	Ikke spesifisert	8.02	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6567974.83449	613318.220397	Ikke spesifisert	25.31	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6567975.3721	613292.931893	Ikke spesifisert	124.75	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
9	6567977.72778	613168.255635	Ikke spesifisert	21.03	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6567998.61903	613170.554979	Ikke spesifisert	7.45	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
11	6568006.03433	613171.320814	Ikke spesifisert	11.11	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6568004.43727	613182.313623	Ikke spesifisert	29.04	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
13	6568029.27659	613197.333231	Ikke spesifisert	28.57	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
14	6568042.76077	613172.160811	Ikke spesifisert	0.07	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
15	6568042.78524	613172.098388	Ikke spesifisert	1.89	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
16	6568043.68942	613170.441164	Ikke spesifisert	44.93	Umerket		Totalstasjon	14	0
17	6568057.81385	613213.072826	Ikke spesifisert	26.04	Umerket		Totalstasjon	14	0
18	6568056.39623	613239.062962	Ikke spesifisert	8.13	Geometrisk hjelpепunkt		Teodolitt med målebånd	14	26.017
19	6568050.35876	613244.44513	Ikke spesifisert	145.99	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6568040.79096	613390.064779	Ikke spesifisert	5.97	Umerket		Totalstasjon	14	0
21	6568040.50568	613396.021678	Ikke spesifisert	21.3	Ukjent		Teodolitt med målebånd	14	11.005
22	6568025.10954	613405.570378	Ikke spesifisert	4.5	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grensepunkttrapport

Rapportdato : 11.9.2025

23	6568020.99332	613403.774164	Ikke spesifisert	20.81	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
24	6568029.91621	613384.994721	Ikke spesifisert	23.09	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
25	6568008.99536	613375.251492	Ikke spesifisert	36.3	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/200/0

Bruksnavn	EVJEVEIEN 16 A	Beregnet areal	14 479.0
Etablert dato	23.10.1978	Historisk oppgitt areal	14 160.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> 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	22.05.2015	22.05.2015		
AF - Annen forretningstype	29.12.2010	29.12.2010		
AF - Annen forretningstype	28.09.2010	28.09.2010		
AF - Annen forretningstype	28.09.2010	28.09.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	05.09.1990			
DL - Kart- og delingsforretning	05.09.1990			
DL - Kart- og delingsforretning	30.04.1981			
NM - Nymatrikulering	23.10.1978			
XX - Planlagt fradeling	23.10.1978			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		14 479.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6262414	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262422	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262430	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262449	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262457	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
6262767	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
6262813	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
6262848	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
6262856	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
6262864	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
6262872	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193887066	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
193987656	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 6262414: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	428.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1978	15.11.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	225.0	0.0	225.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0

Bygning 6262422: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	428.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	225.0	0.0	225.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0

Bygning 6262430: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	428.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1979	15.12.1979

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	225.0	0.0	225.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0

Bygning 6262449: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	428.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	225.0	0.0	225.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0

Bygning 6262457: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	428.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	428.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	107.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	225.0	0.0	225.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0

Bygning 6262767: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	220.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	220.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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	110.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	220.0	0.0	220.0	0.0

Bygning 6262813: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	672.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	672.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	318.0	0.0	318.0	0.0
H02	0	354.0	0.0	354.0	0.0

Bygning 6262848: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	76.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	76.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1980	15.12.1980

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	76.0	76.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6262848-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	34.0	34.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.01.2005	07.03.2005
IG - Igangsettingstillatelse	31.01.2005	07.03.2005
TB - Tatt i bruk	31.01.2005	23.01.2018

Bygning 6262856: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1980	15.12.1980

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	42.0	42.0	0.0

Bygning 6262864: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	28.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	28.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1980	15.12.1980

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	28.0	28.0	0.0

Bygning 6262872: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	28.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	28.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1980	15.12.1980

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	28.0	28.0	0.0

Bygning 193887066: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.11.2022	14.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Bygning 193987656: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	15.11.2022	15.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lillegaard	30		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	32		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	33		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	34		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	35		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	36		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	37		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	39		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	41		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	43		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	45		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	47		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	49		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	51		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	53		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	55		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	57		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	59		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	61		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	63		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	65		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	67		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	69		1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	71		1618 FREDRIKSTAD

Lillegaard	73	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	75	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	77	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	79	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	81	1618 FREDRIKSTAD
Lillegaard	83	1618 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Lillegaard 41,43, 45, 47.

Trykt på selvkopierende papir	Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
	Lillegaard, Lisleby husrekke A 4		G.nr.3/B.nr.183		
	Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
	Nybygg	Boligbygg	21/3-77	4/7 1977	449/77
	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:

Leilighet nr.38, kledningsbord ved vindu i 2 etg.på veranda må skiftes.

Beslag ved overgang tak/vegg må monteres.

Søylesko må gåes over (spikres).

Skyvedører bør justeres.

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.

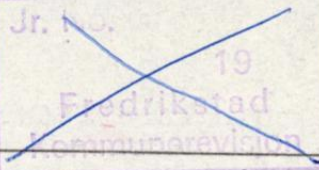
Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	Fredrikstad bygningsvesen
8/10 1979	<i>Jan Erik Eikeren</i>
	Underskrift

Sendes til	Brannvesen og Sanitærkontrollen
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input checked="" type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet
	<input type="checkbox"/>

Kontrollert Fredrikstad brannvesen 7/11 1979.

Ingen anm. Anka element pipe til hmer leilighet.

Thasmod Tangen.



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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Lillegaard, Lisleby husrekke A 3		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) G.nr. 3 / B.nr. 183		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Boligbygg	Dato for søknad 21/3-77	Dato for vedtak 4/7 1977	Sak nr. 448/77
Byggherre Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag		Adresse Dampskipsbrygga 10		Tlf. 15347
Anmelder NBBL		Adresse Pellygt. 61 1700 Sarpsborg		Tlf. 031 51674
Ansvarshavende Eivind Normann Nilsen A/S		Adresse Boks 280, 1601 Fr. stad		Tlf. 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:

- Leilighet nr. 42-43, søylesko må spikres.
- Leilighet nr. 44, manglende bord i balkonggulv må monteres.
- Manglende beslag må monteres.
- Husnummerskilt.
- Isolasjon av himling i samtlige hus må gåes over.
- 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 Fredrikstad	Stempel Fredrikstad bygningsvesen
22/11 1979	<i>Jan Erik Eriksen</i> Underskrift

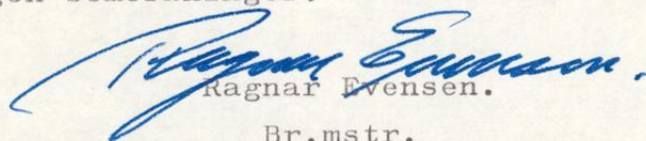
Sendes til Brannvesen og Sanitærkontrollen

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvermyndighet

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

Ildstedskontroll ble foretatt 27 desember 1979.

Ingen bemerkninger.


Ragnar Evensen.

Br.mstr.

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		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 79 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 77 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 75 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 73 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 71 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 69 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 67 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 65 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 63 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 61 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 59 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 57 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 55 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 53 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 51 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 49 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 47 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 45 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 43 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 41 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Lisleby
Adresse	Lillegaard 39 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Nøkleby syd	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 ESkatt 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 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 85 309,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	58,00 Boenh.	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

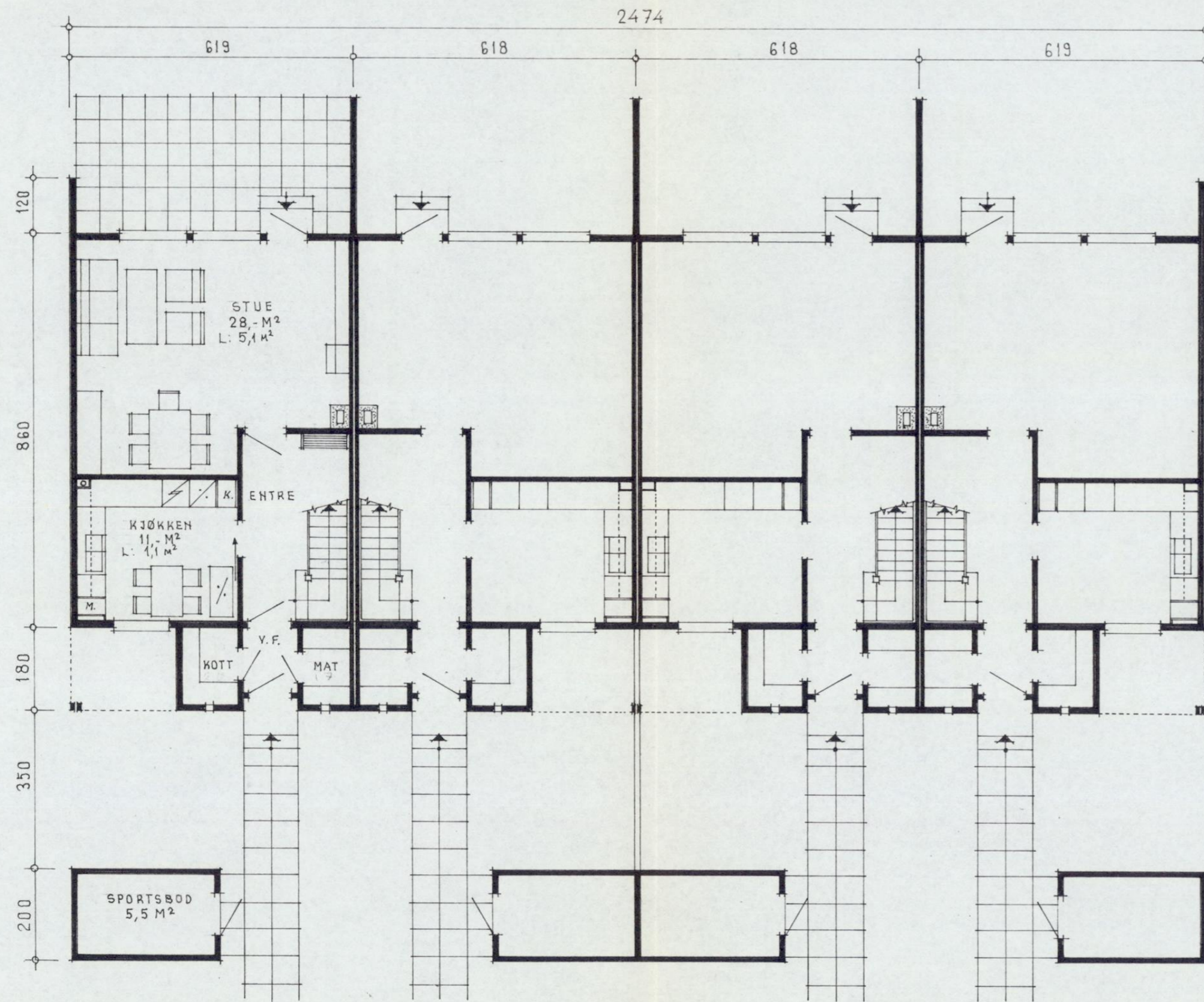
kr 1 124 349,00

VANNMÅLERE

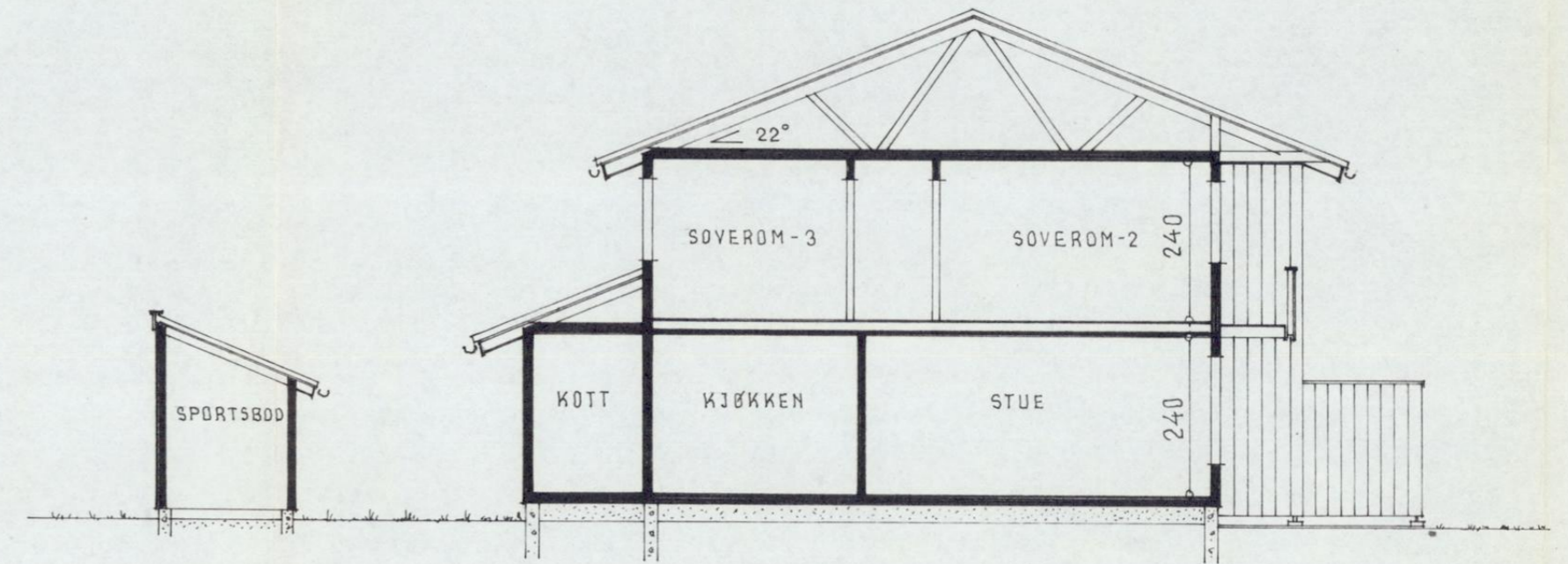
Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2475194	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	677	31083
2475344	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	634	30619
2475640	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	864	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

Målernummer	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



BRUTTO AREAL = 266,85 M²
 LEIEAREAL = 4 × 49,7 = 198,85 M²



F. B. nr. 448/77

GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

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

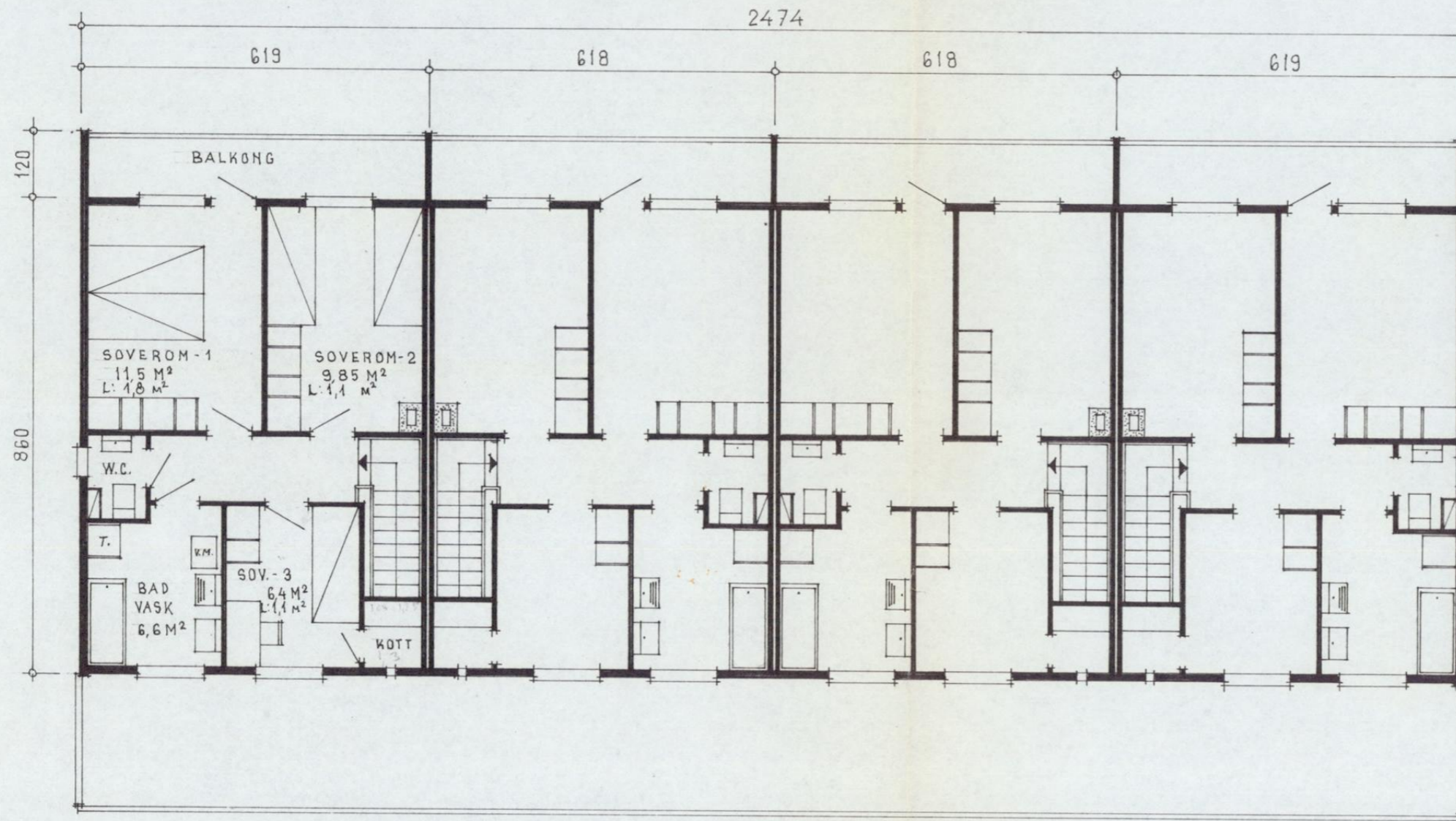
TEGN. TITEL
 1. ETASJE.
 SNITT.

NBBL A. L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 2-1-75
 SIGN: K.A.A.

RETTET
 TEGN. NR. Ø.7213-101
 DATO

A.3



F. B. nr. 448/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

BRUTTO AREAL = 212,76 M²
 LEIE AREAL = 4 × 49,7 = 198,85 M²

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

TEGN. TITEL
 2. ETASJE

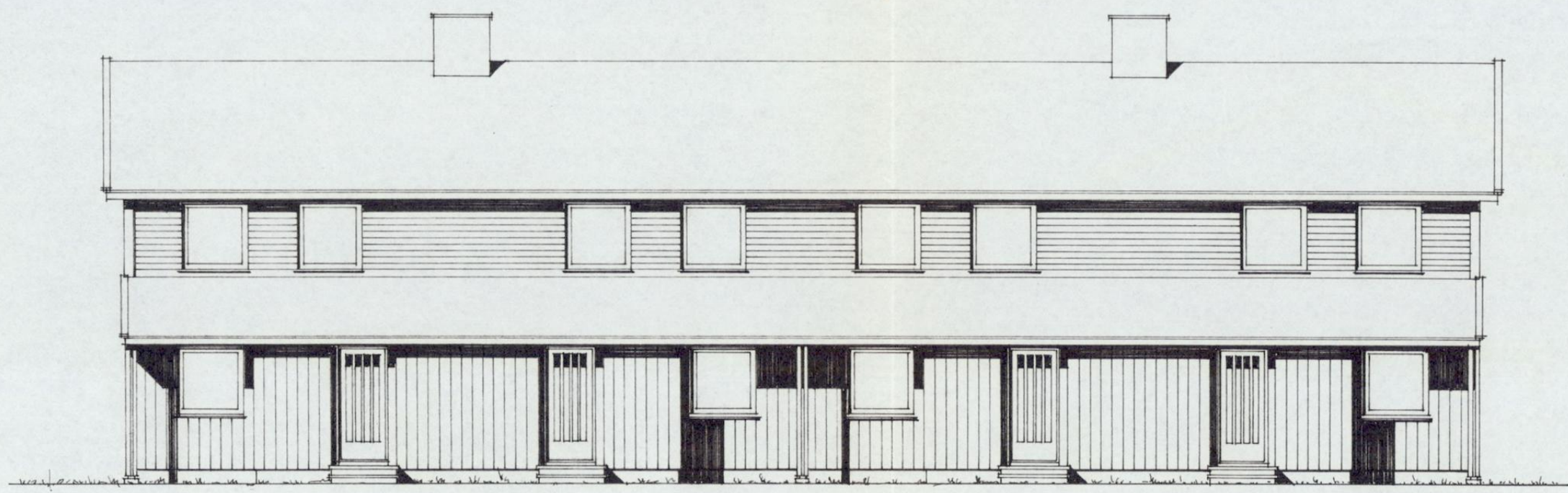


NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYG. 61, 1700 SARPSBORG

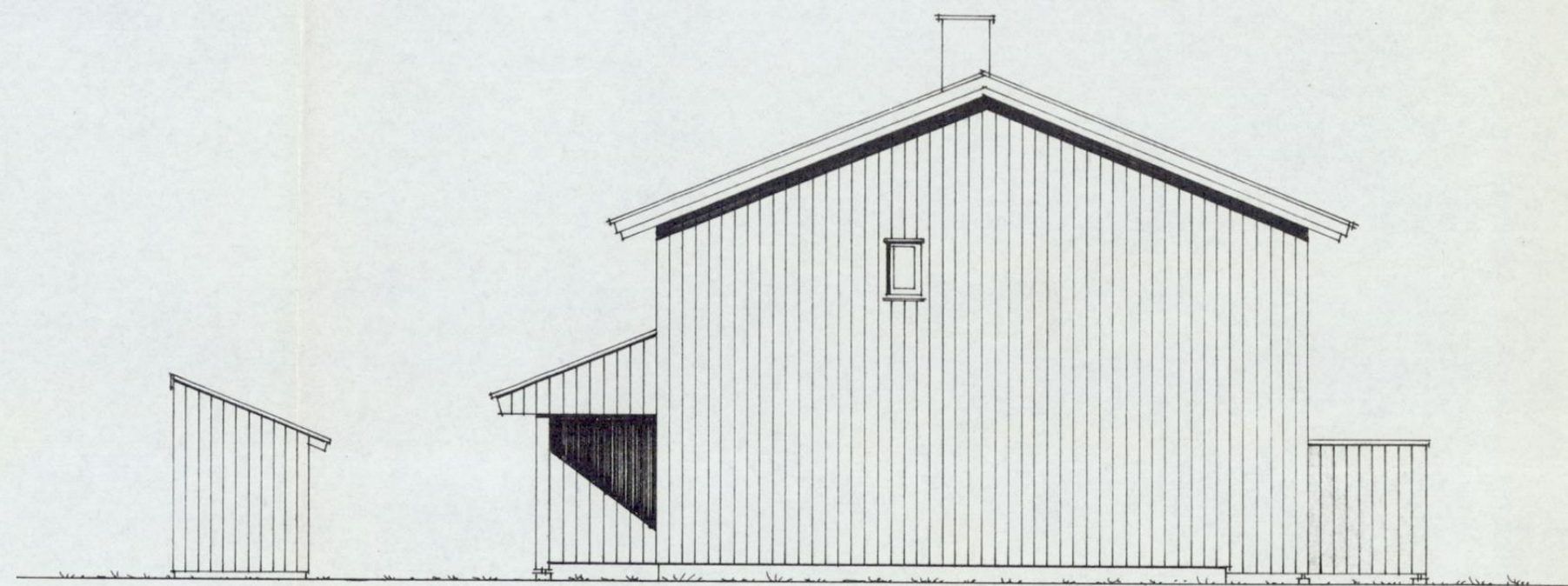
MÅL: 1:100
 TEGNET: 2-1-75
 SIGN: K.AA.

RETTET
 TEGN. NR.
 Ø.7213-102

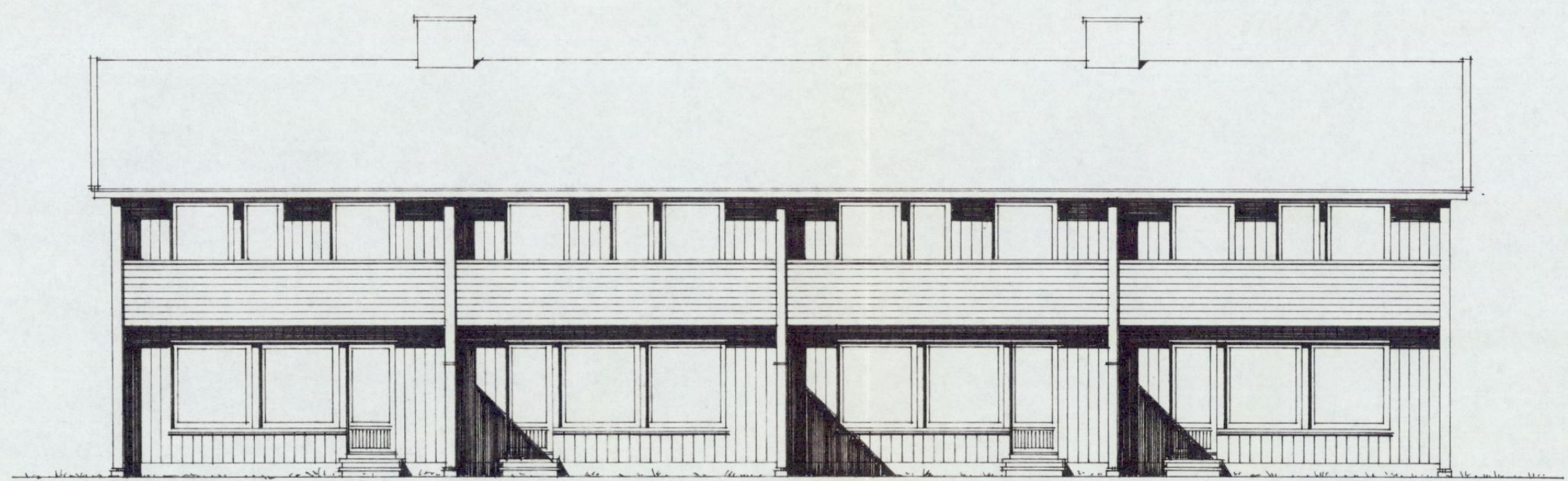
DATO



INNGANGSSIDE



GAVL



HAGESIDE

F. B. nr. 446/77

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

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

TEGN. TITEL
FASADER.
A.1-2-3-4-5.

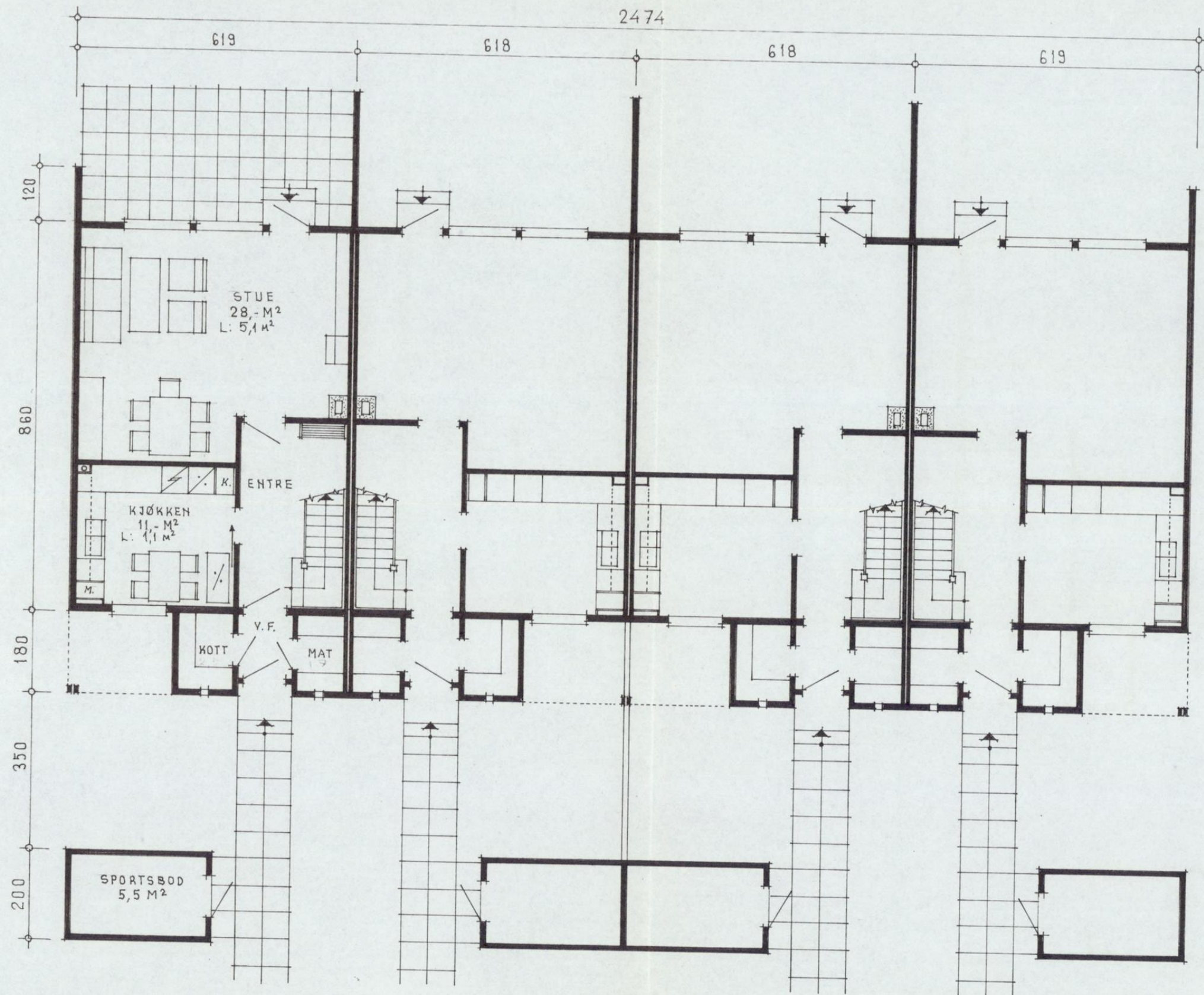
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLEGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
TEGNET: 2-1-75
SIGN: K.AA.

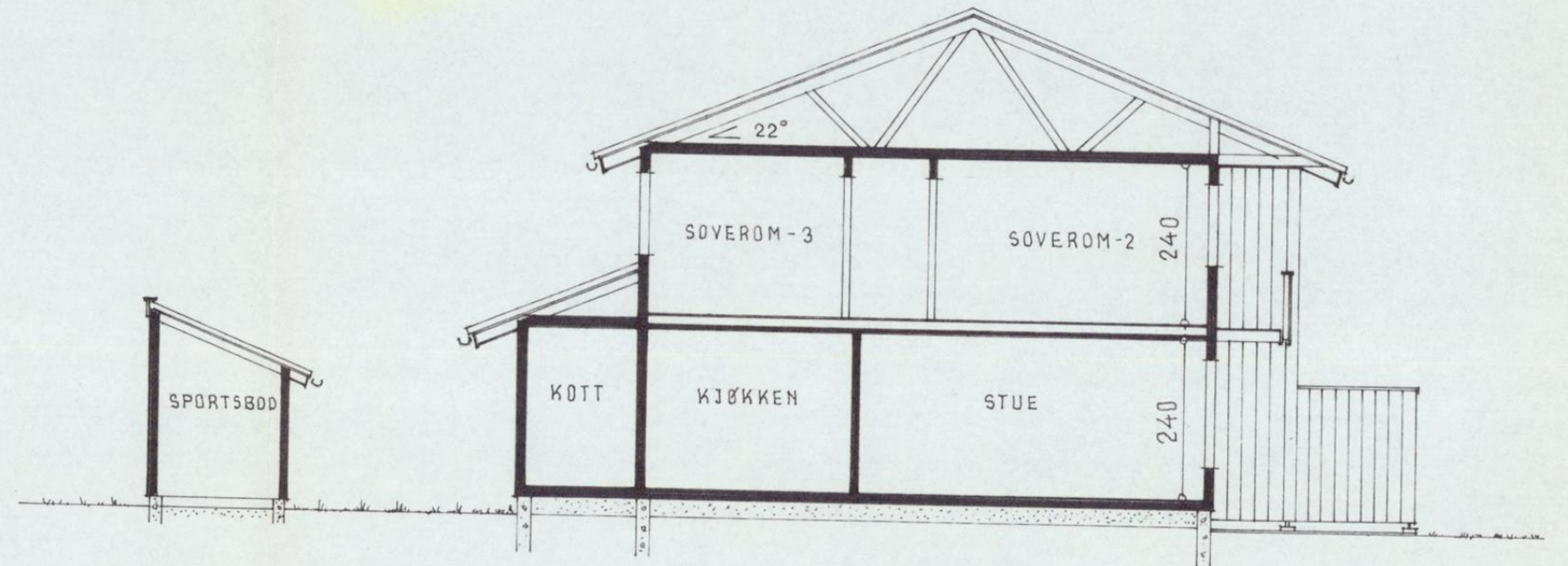
RETTET DATO
TEGN. NR.

Ø.7213-103

A.3



BRUTTO AREAL = 266,85 M²
 LEIEAREAL = 4 × 49,7 = 198,85 M²



F. B. nr. 449/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

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

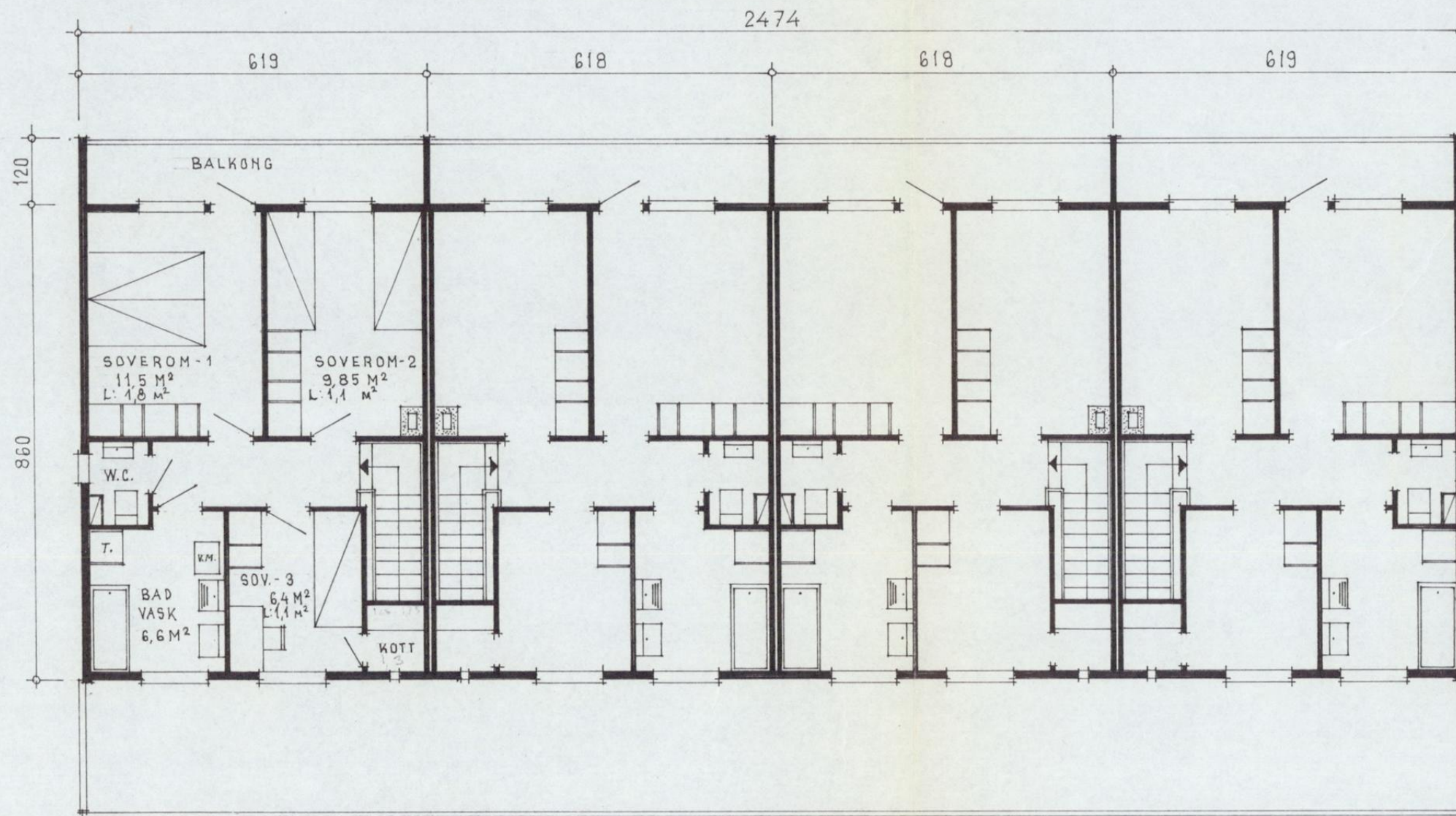
TEGN. TITEL
 1. ETASJE.
 SNITT.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYG. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 2-1-75
 SIGN: K.A.A.

RETTET
 TEGN. NR.
 Ø.7213-101
 DATO

A.3

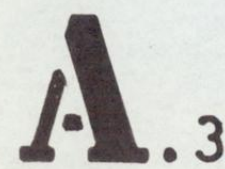


F. B. nr. 449/77
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

BRUTTO AREAL = 212,76 M²
 LEIE AREAL = 4 × 49,7 = 198,85 M²

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

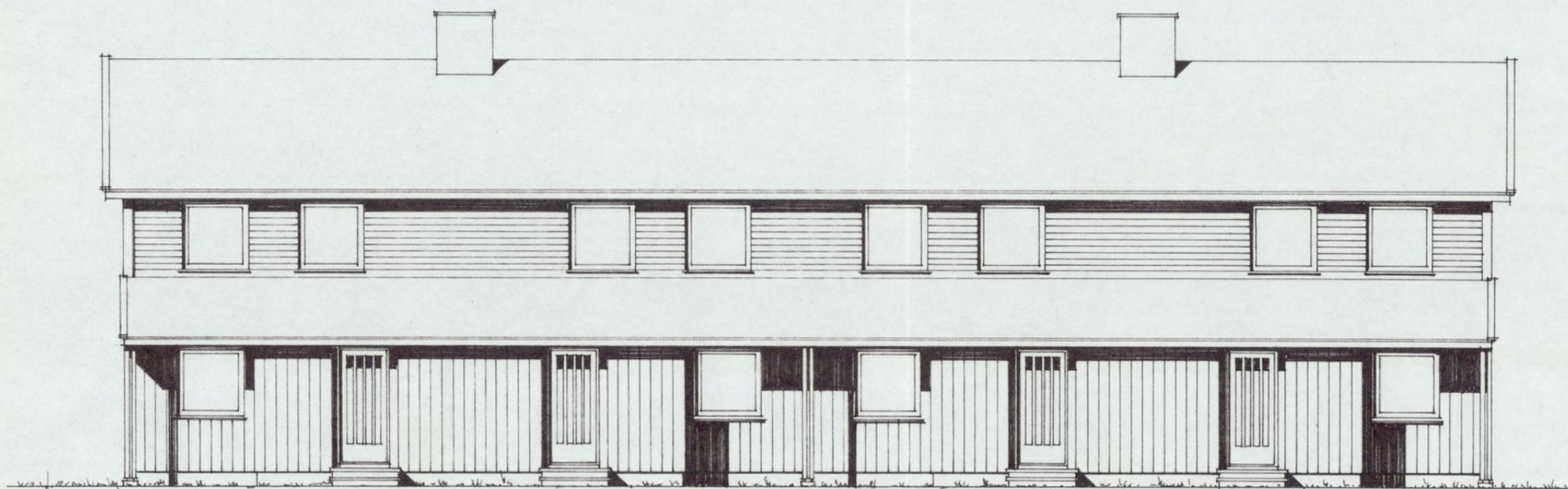
TEGN. TITEL
 2. ETASJE



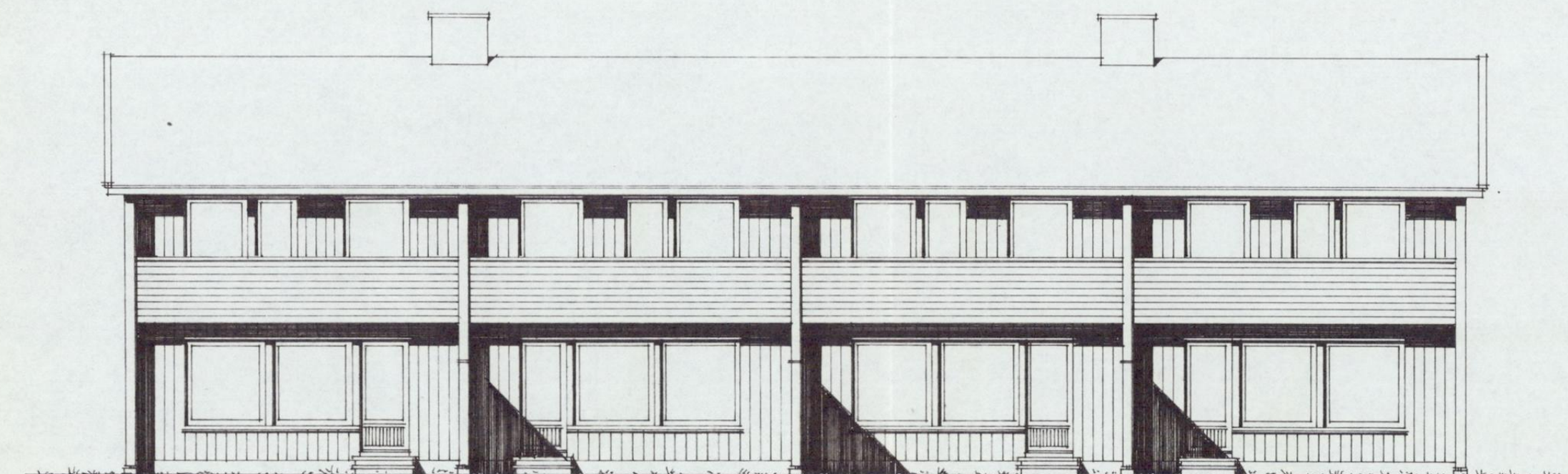
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 2-1-75
 SIGN: K.AA.

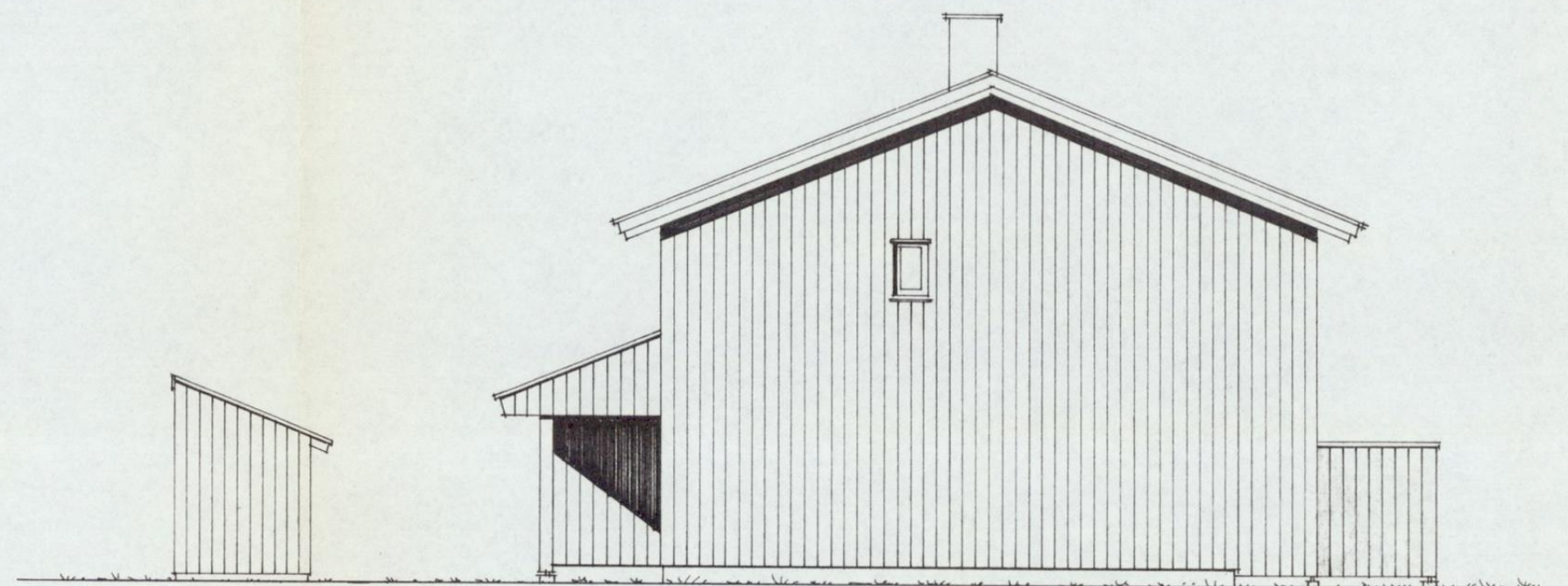
RETTET	DATE
TEGN. NR.	
Ø.7213-102	



INNGANGSSIDE



HAGESIDE



GAVL

F. B. nr. 449/27
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

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

TEGN. TITEL
 FASADER.
 A.1-2-3-4-5.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100
 TEGNET: 2-1-75
 SIGN: K.AA.

RETTET DATO
 TEGN. NR.

Ø.7213-103

A.3

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. september 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 200 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Lillegaard 49, 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

Se vedlegg. Vi finner ikke dokumentasjon på at pålegget er utført.

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.



PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 11.11.25

Boligopplysninger

Andel: 44
Boligselskap: Lillegaard Borettslag
Adresse: Lillegaard 49, 1618 Fredrikstad
Areal:
Eier(e): Johnny Sten
Bolignr.:
Etasje: 1.etg

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03	2026-04
Felleskostnader	4 635	4 635	4 635	4 635	4 635	4 635

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
OBOS-Banken AS 5,84% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	5 322 291	89 934	30.06.23 - 30.10.39
Husbanken 2,90% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	2	2 262 130	38 224	30.01.23 - 30.05.51
Total		7 584 421	128 158	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
OBOS-Banken AS - 5,84% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	5 322 291	30.06.23 - 30.10.39
Husbanken - 2,90% Annuitetslån, Info pr 30.06.25	2	2 262 130	30.01.23 - 30.05.51

Selskap og eiendom

Selskap: Lillegaard Borettslag (orgnr. 948863235)
Antall enheter: 58
Styrets e-post: ni-mager@outlook.com
Styreleder: Tone Christin Nordmark (90582491)
Forsikring: Fremtind forsikring (Polise 4129610)
Festet tomt:
Gnr/Bnr: 204/219
Dyrehold: Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer

informasjon.
Forkjøpsrett: Ingen

Skattemelding 2024

Gjeld: kr 132 990,00
Formue: kr 27 504,00

Andre inntekter: kr 416,00
Utgifter: kr 6 572,00

Merknader

- 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.

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøper, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m²).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvise seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.570,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

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 ansettelse.

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. 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 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/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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir ett rettvisende 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 budsjettert til kr. 3 291 528,- for 2025. I tillegg er garasjeleien budsjettert til 33 600,-, noe som gjør at totale budsjetterte inntekter for 2025 ender på Kr 3 325 128,-.

På kostnadssiden budsjettes 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 budsjettert 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	290 460

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
Forskuddstreck (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
Revisjonsnummer 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

FORSLAG

1. Forslag vedr. tømmerarbeid 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 utskiftinger 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 hjertestarterer 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 tømmerarbeid

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

Dato

Navn

Dato

Skappel, Kristoffer G

2025-05-22

Ekstrøm, Andreas

2025-05-22

Identifikasjon

Identifikasjon

 Skappel, Kristoffer G

 Ekstrøm, Andreas

Til årsmøtet i
Lillegaard Borettslag

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

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsvæien 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



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 signatørens 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.

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(boret) 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) Neker 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 boligbyggelagens 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. Boret 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 en 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- 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

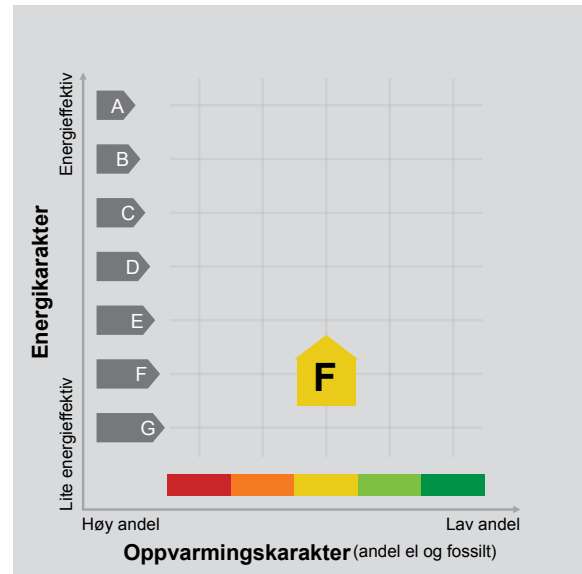
Vedtatt på generalforsamlingen 30.4.2008

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 henges 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Lillegaard 49
Postnummer	1618
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6262430
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-168721
Dato	15.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.



Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Lillegaard 49 - Nabolaget Nøkleby - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tomteveien 32 Linje 8	5 min	0.4 km
Lisleby fergeleie Linje 804	9 min	0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min	4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min	4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min	

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	15 min	1.3 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	4 min	2.2 km
Glemmen vgs - Lisleby	6 min	
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Glemmen VGS avd. Lisleby - Østfold ...	5 min
Produksjonsveien	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

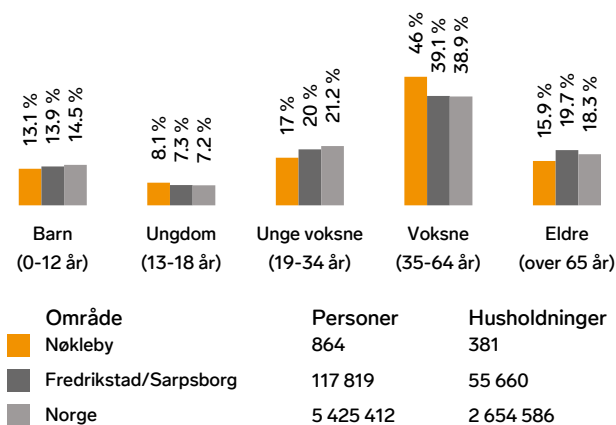
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	3 min	0.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	14 min	1.1 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	20 min	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	9 min	0.8 km
Meny Østfoldhallene	4 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Gateparkering

Lett 79/100



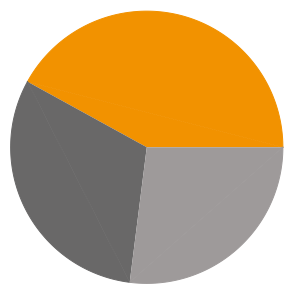
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 77/100

Sport

Nedre Glomma Turnhall Turnhall	5 min	0.5 km
Nøklebystranda balløkke Ballspill	7 min	0.6 km
SKY Fitness Lisleby	8 min	
Blekkspruten Østfold	11 min	

Boligmasse



42% enebolig
31% rekkehus
27% annet

«Trygt og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Østfoldhallene	4 min
Apotek 1 Østfoldhallen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

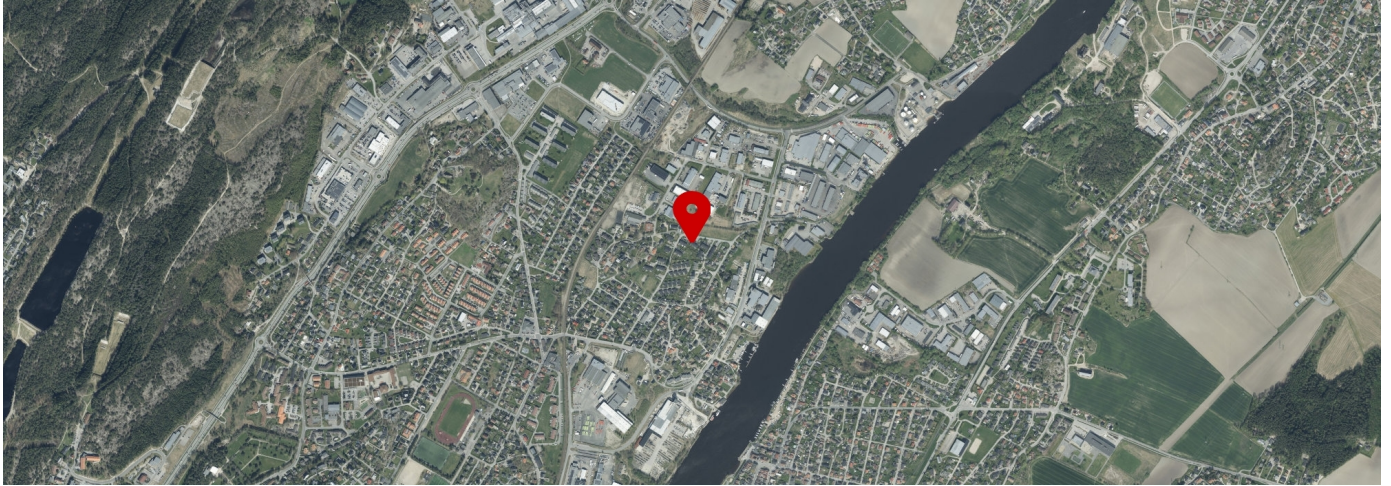
Nøkleby

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.