NORDVIK

Fabelveien 80

3 soverom | 83 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Fabelveien 80

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Egenerklæringsskjema
33	Tilstandsrapport
53	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, moderne og romslig 4-roms endeleilighet fra 2022!
Garasjeplass m/lader - Stor balkong på 11m² - Populær beliggenhet

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 380,-**
Totalpris	**5 331 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 433,-**
BRA-i	**83 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Fabelveien 80, presentert av Martin Eilertsen i Nordvik Bolig!
Dette er en nyere og lekker 4-roms endeleilighet med fin, intern beliggenhet i 2. etasje. Leiligheten har balansert ventilasjon, vannbåren varme og god standard. Her er det entré med stor skyvedørsgarderobe, stue i åpen løsning mot kjøkkenet, tre soverom og et delikat bad.

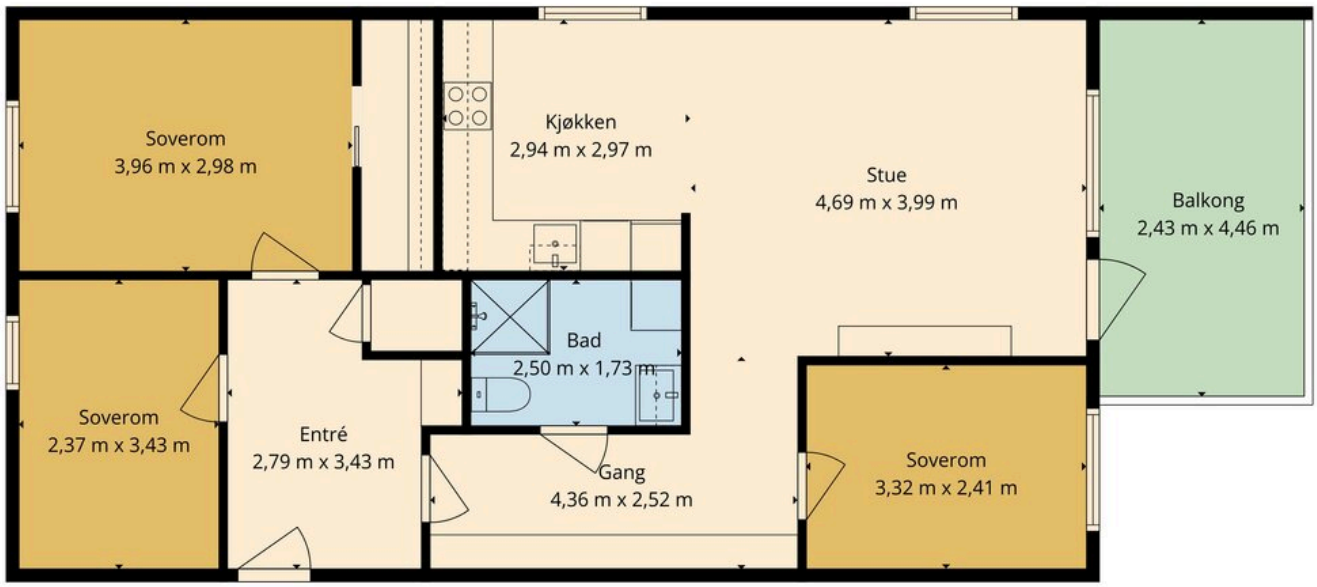
Området er sentralt, med kort avstand til tog, butikker, skole, barnehage og idrettsanlegg for å nevne noe. Beliggenheten på Frogner er perfekt for deg som ønsker ro rundt deg, men nærhet til Lillestrøm by, Jessheim, Oslo lufthavn og Oslo.

Kort fortalt:

- Lekker 4-roms fra 2022
- Herlig balkong på 11 m²
- Disponerer garasjeplass med lader
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Kort gangavstand til tog

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil


80







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0120/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fabelveien 80, 2016 FROGNER
Gnr 272, bnr 10, snr 77 (ideell andel 1/1) / Gnr 272, bnr 13 (ideell andel 657/162934) i Lillestrøm kommune

Selgere
Martin Leigland
Ingrid Strand Ruud

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 344 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
2. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Kjøkken/stue, bad, entré, tre soverom, gang, kott, garderobe
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
2. etasje BRA-i 83 m²: 3 soverom, bod, teknisk rom, bad, stue og kjøkken

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med lader
- Kjellerbod på 5 m²

Standard
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en stor og romslig entré, med plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeløsning. Fra gangen er det inngang til en praktisk bod med ekstra lagringsplass. I tillegg disponeres en kjellerbod på 5 m².

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har lys parkett på gulvet, samt pent malte veggflater. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på hele 11 m². Her

ute er det plass til utemøbler, samt gass-/elektrisk grill. På balkongen er det montert utebelysning.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har pene hvite fronter med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert integrert oppvaskmaskin, kombiskap, stekeovn og nedfelt platetopp. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator. Kjøkkenet byr på godt med benk- og skapplass.

Bad:
Boligens bad har fliser på gulv og vegger. Innredningen består av
underskap med skuffer, overskap med speilfronter, servant og stikk. Videre er det etablert en dusjsone, det er også opplegg for vaskemaskin og tilkoblet et vannklosett.

Soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til garderobeløsning. Fra rommet er det skyvedør inn til en bod innredet som walk in-garderobe - her er det rikelig med oppbevaringsplass! Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i sameiets felles garasjeanlegg. Det er etablert elbillader på plassen, og kjøper må tegne abonnement for å kunne benytte ladeboksen. Det påløper kr. 150,- i månedlige felleskostnader for garasjeplassen.

Garasjeplassene er tinglyst som 657/1629-del på gnr. 272, bnr. 13.

Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Fabeltunet Boligsameie. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Kjøper oppfordres til å undersøke parkeringsplassen på visning. Ta kontakt med megler rundt dette.

Sammendrag selgers egenerklæring
Ingen kommenatarer.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 14.04.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel.

Vinduer:
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

Dører:
En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021
Innerdører i trekarm med malt listverk.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på 11m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

VVS-installasjoner:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Boligen har vannbåren varme.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon.

Elkraft:
Anlegg med automatsikringer.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Svertesopp er registrert. Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet, dvs kjøleskap og oppvaskmaskin + stekeovn med platetopp
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin
Lamper i alle rom, inkl vegghengte lamper, vegghengt speil i stue, hyller over vasken, bokhyller på barnerom, oppbevaringshyller med skuffer på barnerom, nattbord medfølger ikke boligen ved salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 8500 kWh | Strømkostnad forrige år: 9100 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 01.10.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 433,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer renhold oppgang blokker, tillegg ventilasjon/brann, kabel-tv/bredbånd grunnpakke, a konto felles strøm, drift og vedlikehold, forretningsførsel, revisor, forsikring, kommunale avgifter (forbruk, ikke faste avgifter) mm. Listen er ikke uttømmende.

De månedlige felleskostnadene fordeles slik:
- Akonto felles strøm: kr. 445,-
- Faste avgifter kommunale avgifter fakturert via sameiet: kr. 669,-
- Felleskostnader: kr. 1 267,-
- Garasjeplass: kr. 150,-
- Kabel-TV/Bredbånd: kr. 415,-
- Tilleggstjenester leiligheter, renhold, heis, ventilasjon mm.: kr. 487,-

Blokkleilighetene har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter faktisk forbruk. Dette kommer utenom felleskostnadene.

Kommunale avgifter
Betales gjennom felleskostnadene.

Velavgift
Det er ikke kjent at eiendommen er tilknyttet velforening.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 187 461,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 749 843,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tjenesten leveres av Telia, betales via felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fabeltunet Boligsameie, orgnr. 930365432

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Eiendommen er seksjonert og leiligheten er tilknyttet Fabeltunet boligsameie med sameiebrøk 1314/162934.
- Sameiet består av 198 boligseksjoner fordelt på 52 rekkehus og 146 leiligheter fordelt på 4 blokker, på gnr.272, bnr. 10 i Lillestrøm kommune.
- Sameiet har et felles garasjeanlegg med 205 parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene.
- Forretningsfører er Bori Boligbyggelag.
- Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeide:
Styrets sammensetning har gitt god bredde i kompetanse og har vært preget av et godt samarbeidsklima. Styret har arbeidet som et team, men vekt på kapasitet og bidragsvilje, mer enn formelle rolle. To av varamedlemmene har vært spesielt aktive. Styret har lagt opp til stor grad av selvbetjening for beboere gjennom introskivet «Velkommen hjem». Informasjonen er sendt ut til alle eiere på e-post, lagt i FB og Heime. Dette skrivet har jevnlig blitt oppdatert etter hvert som nye behov for informasjon har dukket opp.

De siste fellesområdene er overtatt høsten 2024. Styret har brukt mye tid for å få oversikt over avtaler og sameiets tekniske løsninger. Reduksjon i bemanningen hos Bakke AS har gjort kommunikasjon med Bakke AS som utbygger krevende. Det er i løpet av året kommet et titall klager til styret. Dette gjelder brudd på vedtekter, bla. ulovlig oppsatte platter. Det er også klager ved brudd på ordensreglene. Det kommer også tidvis ønsker om strengere ordensregler. Styret er av den oppfatning at det ikke er reglene som er mangelfulle, men noe mangel på hensynsfullhet og omtanke blant naboer. Naboklager bør i første omgang løses på lavest mulig nivå gjennom dialog.

Økonomi:
Boligselskapets inntekter var i perioden kr 6 285 452 mot budsjetterte inntekter på kr 7 142 359, som er 856 907kr mindre enn budsjettert. Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 5 759 112 mot budsjetterte kostnader på kr 6 869 861, som er1 110 749 kr mindre enn budsjettert. Periodens resultat etter finansposter var kr 532 577 mot budsjettert kr 272 498, som er 260 079 kr høyere enn budsjettert.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 1 927 181. Varer og tjenester blir stadig dyrere, men innsats fra styremedlemmer etter dugnadsprinsippet bidrar til å holde kostnadene nede.

Inntektene har hovedsakelig kommet fra felleskostnader og salg av energi. Fellesutgiftene har inkludert vedlikehold av fellesområder, kommunale avgifter, vedlikeholdsavtaler, administrasjon og forretningsførsel, samt strøm og forsikringer.

Styret har også gått gjennom tidligere betalte fakturaer. Dette har resultert i tilbakebetaling fra Bygårdservice AS på ca. 200.000 kr, og Orona AS på ca. 30000 kr. Økonomien ellers preges av at sameiet ikke har vært drevet fullt i 2024. Alle boligene har ikke vært solgt. Inntektene fra rekkehusene er derfor ikke i henhold til budsjett.

Inntektene fra garasjeplassene har også sviktet, da forretningsfører ikke har fått overlevert oversikt over eierskapet til de alle garasjeplassene i 2024. Det skal være 173 betalende p-plasser (30 gjesteplasser i garasjen). Utgifter knyttet til garasjeanlegget (og boder) er betydelige. Bla drift og reparasjon av porter, ventilasjon og oppvarming, TV overvåking, P selskap, lys, vask og renhold samt forsikring.

Utgiftene til felles strøm har vært vanskelig å prediktere. Vi har i regnskapsåret fått etterbetalt strømstøtte for 2023 og 2024. Av sameiets 3 målere, er ett av dem også koblet opp mot Aneos ladeapparater i carportene. Her er ikke refusjon mottatt da Aneo anlegget ennå ikke er skilt ut som egen kurs.

Avlesing av energi og vann er endret midt i perioden, fra stipulert forbruk til faktisk forbruk. Innbetalt a-konto for vann og energi for 2023 er imidlertid tilbakebetalt/avregnet i 2024.

Vedlikehold og oppgraderinger:
Garanti for de første 5 årene har spart oss for større reparasjonsarbeider i 2024. Fellesområde Tun 2 og 3 ble overtatt i juli etter en noe konfliktfylt runde med utbygger. Det betyr at hele anlegget nå er overtatt. Feil og mangler blir fortløpende rapportert inn i Viscenario. De mest prioriterte utfordringene er:

- Blokk B og C samt sykkelboder har ikke blitt malt etter montering (kun grunnet). Panelet er ikke forseglet etter montering (spikerslag) og mange kutt flater står helt ubehandlet.
Status: Utbygger avviser at dette er en del av leveransen.
- Mange verandagulv er feil montert. Dette medfører at vann renner inn til panelene – ikke utover som forutsatt. Utbygger søker å rette dette ved å heve terskel til verandadør og montere nye beslag. Det er uklart om dette tiltaket er tilfredsstillende alle steder.
Status: Dørene er løftet på 6-8 leiligheter. Arbeidet fortsetter i 2025.
- Gulvet i garasjen er svært ujevnt. Det danner seg store vanndammer på utsatte steder. Maling er avskallet.
Status: Vi har krevd gulvet kontrollmålt og utbedret.
- Det lekker vann i taket til boder rundt bod 80 – 85. Dette er forsøkt reparert, men er ikke helt tett enda. Antatt feilkonstruksjon i fundament under rekkehusene over. Likeledes har det vært vanninntrengning langs vegger i hele garasjeanlegget.
Status: Dette er under reparasjon, men må overvåkes. Heissjaktene må følges med ift. begynnende rustdannelse i infrastruktur.
- Flere avvik etter heiskontroll.
Status: Disse er oversendt Bakke og Orona.
- Brukerfeil av heiser og ødeleggelser av lys pullerter koster mye, men blir ikke dekket av garanti. Ofte «hit and run» prosedyre fulgt.
Status: Bedre renhold av glidedørene (rens av skinne). Bedre merking av pullerter om vinter for å hindre påkjørsel.

Serviceavtaler:
Det er etablert serviceavtaler for følgende områder.
- Låser og dører – Lås &sikring AS
- Heiser – Orona AS
- Skadedyrkontroll - Pelia AS
- Parkering - Vestpark AS
- Vaktmester (Grønt, vinter, vask)- Bygårdservice AS
- Brannsikkerhet- NOHA AS
- Garasjedører- Assa Abloy AS
- Nærvarme/sprinkelanlegg- Rørteft AS
Det jobbes for å få en serviceavtale for tak og sluker på tak.

Sikkerhet:
På bakgrunn av risikoanalysen for sameiet er en rekke tiltak gjennomført i 2024.
- Netting over tak ved nedgang garasjeanlegg
- Oppgradering av håndsslukkere
- Bytte av låser på nødutganger
- ITV for hele garasjeanlegget
- Nøkkelsafer for servicepersonell
Ytterligere tiltak kan være sertifisering av lekeapparater og montering ev hjertestarter i deleboden tun 2. samt vannprøver av driftsvann ift. bakterieutvikling.

Planer for neste år:
For neste år planlegger vi å reforhandle serviceavtaler og abonnementer for å få rett pris og rett kvalitet. Først og fremst vaktmestertjenester med grønt stell og vintertjeneste. Det blir viktig å få opp en aktiv dugnadsgruppe. Det bør vurdere enøktiltak for garasjeanlegget (spill varme), samt organisere flere sosiale arrangementer. Det skal innhentes tilbud på forsikring med realistisk risikoprising. I dag er risiko og pris for garasjeanlegg satt lik blokkenes leiligheter. Vi stiller spørsmål til grunnlagsdokumentene for fastsettelse av risiko og verdi. Det bør etableres en fremtidig vedlikeholdsplan og bygges opp et fond for å kunne finansiere vedlikeholdet og forbedringer.

Styret opplyser per e-post 26.03.2026:
- Årsmøte for 2026 skal avholdes 07.05.26 - frist for innsendelse er 03.04, så saksliste er ikke opprettet enda.
- Det er ikke vedtatt økning av felleskostnader. Siste økning var 01.01.26. Det vil bli en årlig økning basert på index og økte kostnader.
- Nabovarsel: Vi har mottatt og svart ut ang. bygging av 56 nye enheter på området.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Seksjonen har ingen fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 892,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 532 577,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 135 848,-. Per mars 2026 er ikke budsjett for 2026 eller regnskap for 2025 klart.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke spesifisert i vedtektene om dyrehold er forbudt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA

Polisenr. 2982978-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Eiertomt
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra Fabeltunet er det ca 1 km til Frogner sentrum, hvor du kan gjøre unna dagligvarehandelen på Kiwi. Her finner du også tog og nærsenter som tilbyr både lege, tannlege, apotek, kafè, bibliotek og post m.m. Frogner har et aktivt idrettslag med mange muligheter, og Frogner sentrum byr på en ny, stor idrettspark. Frogner skole og kultursenter er ment å være et samlingspunkt for en god oppvekst på Frogner. Her finnes det fotballbane, skatepark, svømmehall, lekeplass, ny toppmoderne idrettshall med buldrevegg, klatrevegg, crossfit, skatepark m.m.

Ca. 8 minutters kjøretur til Skedsmo Senter med et rikt servicetilbud og vinmonopol. I Lillestrøm er det et stort utvalg av spisesteder og utesteder, samt kino, kjøpesenter og en hyggelig gågate. I tillegg er det ikke lange kjøreturen til verken Strømmen eller Jessheim storsenter, to av Norges største kjøpesentre.

For den aktivitetsglade, så er det kort vei til skog og mark. Leira byr på gode fiskemuligheter, og det er kort avstand til turområder i Romeriksåsen og på Vilbergfjellet. I tillegg er det en kort kjøretur til Høyt og lavt klatrepark, samt til populære badeplasser ved Stampetjern og Nordbytjern. Golf kan du spille på Miklargard golfbane, Hauger golfbane, eller ved Lillestrøm by.

For togpendleren er det kort vei, ca. 2 minutters kjøring til togstasjon på Frogner med bil, der er det også innfartsparkering. Gode togforbindelser til Lillestrøm, Lørenskog, Strømmen, Oslo, Drammen og Kongsberg/Dal. Fra Frogner er det lett adkomst til E6 og dermed muligheter for rask ferdsel videre. Området ligger gunstig plassert i forhold til både Oslo og Gardermoen. 25 min til Oslo S, 12 min til Lillestrøm stasjon og 16 min til Gardermoen. Nærmeste bussholdeplass heter "Frogner bedehus", som ligger ca. 4 minutters gange unna boligen.

Fra boligen er det kort kjøreavstand til Frogner skole. Frogner barne- og ungdomsskole var ny høsten 2016. Videre ligger Vesterskaun skole og Asak skole på Leirsund godt innen rekkevidde. Flere videregående skoler i nærliggende områder som Lillestrøm, Skedsmo og Sørumsand. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til Hoppensprett Frogneralléen barnehage. OsloMet har en campus på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.08.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til boligbebyggelse. Nærliggende områder er regulert til lekeplass, friområde, kombinert bebyggelse og anleggsformål, frittliggende småhus, allmennytting barnehage, jernbane og kjørevei.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting - nåværende, LNRF - tiltak for steb. nærig - nåværende, kollektivnett - nåværende, hovedvei og faresone.

På Fabeltunet skal det bygges 54 nye boliger i løpet av de neste årene. Det må påregnes støy og pågående byggearbeider i nærområdet pga. dette.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_62. Hensynssone gjelder ras- og skredfare. Nærliggende områder er berørt av hensynssone H570_, H730.

Hensynssone gjelder særlig hensyn til kulturmiljø og felles planlegging, og områder båndlagt etter lov om kulturminner. Dette berører ikke eiendommen.

I henhold til DOK-analyse av Lillestrøm kommune fremkommer det at boligen ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire. Det er mottatt temakart i forbindelse med marin grense, eiendommen ligger under marin grense. Temakart for støyforurensning viser at eiendommen berøres av rød og gul støysone. Aktsomhetskartet for kvikkleireskred viser at eiendommen berøres av et slikt aktsomhetsområde. Fare for kvikkleireskred deles inn i risikoklasser, der denne boligen ligger i et område berørt av risikoklasse 4. DOK-analyse kan man få tilsendt ved henvendelse til megler.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Lillestrøm kommune sine nettsider: https://lillestroem.kommunegis.no/. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Styret i sameiet har opplyst om at de har mottatt nabovarsel om bebyggelse i området. Kjøper må påregne byggetrafikk og -støy i forbindelse med arbeidene.

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

2021/1090305-1/200 03.09.2021 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse. Bestemmelse om transport og ferdsel. Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3205 GNR: 272 BNR: 10
Kommentar: Overenskomst mellom Elvia AS og Frogner Prosjektutvikling AS om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

2022/1233371-1/200 01.11.2022 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 77
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 823/162934

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp

ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 200,-
Utlegg takstmann og fotograf kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 125,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 23.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 14.04.2026
- Energiattest, datert 23.03.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 13.03.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 08.05.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 13.03.2026
- Kommuneplankart, datert 13.03.2026
- Ferdigattest, datert 30.08.2024
- Byggemeldte tegninger, datert 23.04.2021
- Servitutter
- Seksjonering

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Megler
Martin Eilertsen , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99274585

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fabelveien 80

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 975 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 9.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 10.1 km

Sport

Frogner idrettspark	15 min
Frognerhallen - Trippel flerbr...	16 min
Avancia Sport Center Skedsmoko...	7 min
Centerklinikken	9 min

Offentlig transport

Frogner bedehus Linje 365, 425	4 min 0.3 km
Frogner stasjon Linje R13	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 30 km
Oslo Gardermoen	17 min

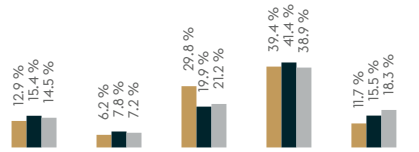
Barnehager

Frogner aktivitetsbarnehage (0... 32 barn	4 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km
Brusletta barnehage (0-5 år) 66 barn	15 min 1.4 km

Dagligvare

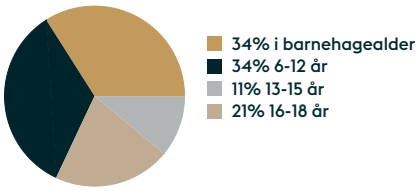
Kiwi Frogner Lillestrøm	13 min
Kiwi Fjellbo	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Leirad	324	148
Kommune: Lillestrøm	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



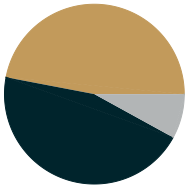
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Frogner Lillestrøm	13 min
Kiwi Fjellbo	6 min

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
60-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fabelveien 80, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Martin Leigland, Ingrid Strand Ruud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2982978-4.2
Forsikret i: Prorector Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0120/26

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Fabelveien 80, 2016 FROGNER

LILLESTRØM kommune

gnr. 272, bnr. 10, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3535 **Eiendomsverdi ref nr:** DM9243

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Norsk takst

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og brukslsitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon..
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.
En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021
Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 11m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

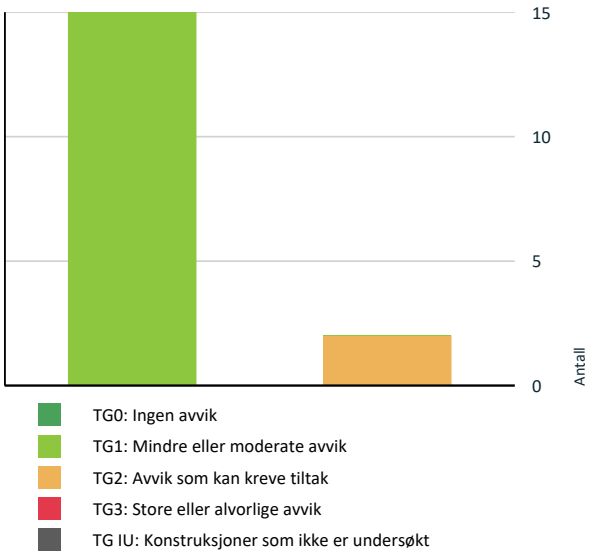
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis i bygget.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med panel

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2021

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

En B-30 og db-43 ytterdør med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 11m2.
Rekkverk i stål/aluminium med innfelt glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater og malte betongelementer. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er

montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte plater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Vurdering av avvik:
• Svertesopp er registrert

Svertesopp oppstår vanligvis i fuktige miljøer med begrenset ventilasjon. Det er ofte et tegn på høy luftfuktighet, kondens eller manglende rengjøring over tid.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Mykfuge bør fjernes og legges på ny.
Konsekvens:
Estetisk forringelse og risiko for videre biologisk vekst.
Kan utvikle seg til mer alvorlige fuktskader dersom årsaken (høy fuktighet) ikke utbedres.
Potensiell lukt og dårlig inneklima.

Tiltak:
Rengjøring av fuger med egnet middel (f.eks. klorin eller spesialmiddel mot sopp).
Kontroll av ventilasjon og luftgjennomstrømning i rommet.
Forebyggende tiltak: Sørg for god lufting og regelmessig vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Tg er gitt med tanke på alder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

5. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Opplysningen om at eiendommen ligger i et område for kvikkleire, er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

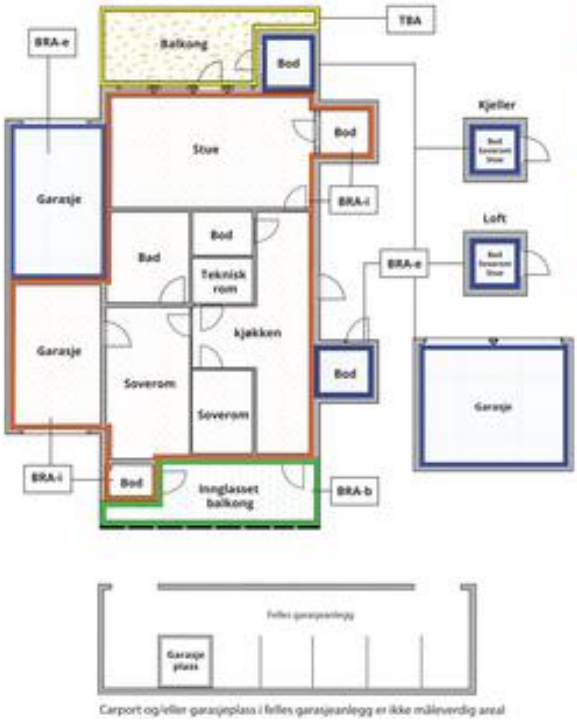
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	83			83	11
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**11**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, soverom 2, gang, kott, garderobe, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass i garasjeanlegg med opplegg for elbil- lader

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger for eiendommen. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Martin Leigland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	272	10	0	77	17820.2 m²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Fabelveien 80

Hjemmelshaver
Ruud Ingrid Strand, Leigland Martin

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
823 / 162934

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 17 820,2 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	24.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke gjennomgått		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

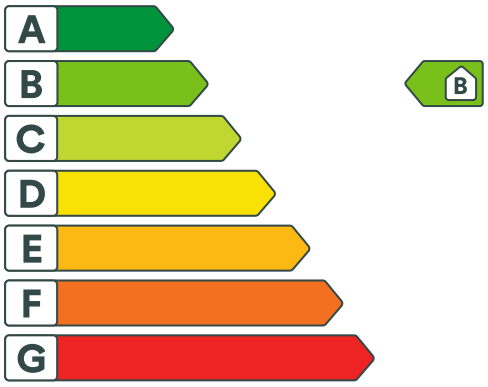
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.



Adresse	
Fabelveien 80, 2016 FROGNER	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273784**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300949771**
Gårdsnummer **272**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **77**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
100,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
108,11 kWh/m²	**8 865 kWh**



Fabelveien 80, 2016 FROGNER

Detaljering

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

Fabelveien 80, 2016 FROGNER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 13.03.26
Vår ref.: 5196 / 77
Meglers ref.: 60-0120/26

Boligopplysninger

Enhet	77	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	5196 Fabeltunet Boligsameie	**Etasje**	2.etg
Adresse	Fabelveien 80, 2016 FROGNER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Ingrid Strand Ruud, Martin Leigland	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 13.03.26: kr 6 866,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Akonto felles strøm	445	445	445	445	445	445
Fastavgifter kommunale avgifter fakturert via sameiet	669	669	669	669	669	669
Felleskostnader	1 267	1 267	1 267	1 267	1 267	1 267
Garasjeplass	150	150	150	150	150	150
Kabel-TV/Bredbånd	415	415	415	415	415	415
Tilleggstjenester leiligheter, renhold, heis, ventilasjon mm.	487	487	487	487	487	487
Total	3 433	3 433	3 433	3 433	3 433	3 433

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5196 Fabeltunet Boligsameie (orgnr. 930365432)
Antall enheter	198
Styrets e-post	Fabeltunet@borimail.no
Styreleder	Monica Karlsen (95766667)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2982978-1.1)
Festet tomt	Ja
Gnr/Bnr	272/10
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 54,00
Formue	kr 10 892,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Blokkleilighetene har månedlig forbruksfakturering av energi, varmtvann og kaldtvann etter faktisk forbruk. Ved omsetning av boliger må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til support@ista.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til support@ista.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

Innkalling til ordinær generalforsamling 08.05.2025 for 5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE.

Møtested: Frogner Samfunnshus
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Oppsigelse av OTTO bildeling
Sak 6: Oppsigelse av Heim app
Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Jan Espen Gjerde fra BORI BBL velges til møteleder. John Kenneth Nyhus signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 6 285 452 (mot budsjett 7 142 359)
Utgifter: 5 759 112 (mot budsjett 6 869 861)

Resultat: 532 577 (mot budsjett 272 498)

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 356 000

Sak 5: Oppsigelse av OTTO bildeling

Årsavgiften inkl lading er på ca 87.000 kr, kun 10 utleier i 2024 inntekt kr 13.000)
Foreslår å avslutte OTTO Bil og ladeavtalen termineres.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Avslutte OTTO bil og ladeavtale

Sak 6: Oppsigelse av Heim app

Koster 125 kr pr leilighet pr mnd, Utgjør årsavgift på 29.700 kr. Styret kommer tilbake til alternativ løsning.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Så snart et tilfredsstillende alternativ til Heime er funnet, termineres avtalen

Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

Introduksjon

Dette dokumentet presenterer årsrapporten for Sameie, som dekker perioden 1. januar til 31. Desember 2024. Styret har funnet det hensiktsmessig å gi ut årsrapport selv om dette ikke lenger er pålagt. Sameiet er nytt, og det har vist seg et stort behov for informasjon om sameiets utvikling og fremtidsplaner.

Fabeltunet Boligsameie ble stiftet 01.11.2022 og har organisasjonsnummer 930.365.432.

Sameiet består av 198 boligseksjoner, fordelt på 4 leilighetsbygg og 7 rekkehus bygninger. I tillegg er det 1 næringsseksjon i p-kjeller.

Eiendommen har gnr 272, bnr 10 og bnr. 13 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Styret i sameie (fra 1. april 2024) består av:

- Styreleder: John Kenneth Nyhus — På valg (flyttet)
- Nestleder: Willy Rydberg Olsen — Ett år igjen
- Styremedlemmer:
  - Mariam Jalill — Ett år igjen
  - Renate Færseth — På valg
  - David Tangen Myhrer — På valg
- Vara styremedlemmer
  - Monica Karlsen — På valg
  - Roy Erlandsen — På valg
  - Kajashny Jeya Abishan — 3. vara utgår i 25
- Valgkomite
  - Karina Emilie Lie — På valg (flyttet)
  - Lene Bråtsveen — På valg

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

Nåværende styret har avholdt totalt 5 styremøter i 24. Tidligere styret har avholdt 3 møter og et driftsmøte i perioden. All dokumentasjon for sameiet ligger i dokumentregisteret til styret, og mye er gjort tilgjengelig for eierne via Nabonett.no

Det har også regelmessig utsendt nyhetsbrev til alle enheter.

Styrets arbeide

Styrets sammensetning har gitt god bredde i kompetanse og har vært preget av et godt samarbeidsklima. Styret har arbeidet som et team, men vekt på kapasitet og bidragsvilje, mer enn formelle rolle. To av varamedlemmene har vært spesielt aktive.

Styret har lagt opp til stor grad av selvbetjening for beboere gjennom introskivet «Velkommen hjem». Informasjonen er sendt ut til alle eiere på e-post, lagt i FB og Heime. Dette skrivet har jevnlig blitt oppdatert etter hvert som nye behov for informasjon har dukket opp.

De siste fellesområdene er overtatt høsten 2024. Styret har brukt mye tid for å få oversikt over avtaler og sameiets tekniske løsninger. Reduksjon i bemanningen hos Bakke AS har gjort kommunikasjon med Bakke AS som utbygger krevende.

Det er i løpet av året kommet et titall klager til styret. Dette gjelder brudd på vedtekter, bla. ulovlig oppsatte platter. Det er også klager ved brudd på ordensreglene. Det kommer også tidvis ønsker om strengere ordensregler. Styret er av den oppfatning at det ikke er reglene som er mangelfulle, men noe mangel på hensynsfullhet og omtanke blant naboer. Naboklager bør i første omgang løses på lavest mulig nivå gjennom dialog.

Økonomi

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 6 285 452 mot budsjetterte inntekter på kr 7 142 359, som er 856 907kr mindre enn budsjettert.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 5 759 112 mot budsjetterte kostnader på kr 6 869 861, som er1 110 749 kr mindre enn budsjettert.

Periodens resultat etter finansposter var kr 532 577 mot budsjettert kr 272 498, som er 260 079 kr høyere enn budsjettert.

Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr 1 927 181. Varer og tjenester blir stadig dyrere, men innsats fra styremedlemmer etter dugnadsprinsippet bidrar til å holde kostnadene nede.

Inntektene har hovedsakelig kommet fra felleskostnader og salg av energi. Fellesutgiftene har inkludert vedlikehold av fellesområder, kommunale avgifter, vedlikeholdsavtaler, administrasjon og forretningsførsel, samt strøm og forsikringer.

Styret har også gått gjennom tidligere betalte fakturaer. Dette har resultert i tilbakebetaling fra Bygårdservice AS på ca. 200.000 kr, og Orona AS på ca. 30000 kr.

Økonomien ellers preges av at sameiet ikke har vært drevet fullt i 2024. Alle boligene har ikke vært solgt. Inntektene fra rekkehusene er derfor ikke i henhold til budsjett. Inntektene fra garasjeplassene har også sviktet, da forretningsfører ikke har fått overlevert oversikt over eierskapet til de alle garasjeplassene i 2024. Det skal være 173 betalende p-plasser (30 gjesteplasser i garasjen). Utgifter knyttet til garasjeanlegget (og boder) er betydelige. Bla drift og reparasjon av porter, ventilasjon og oppvarming, TV overvåking, P selskap, lys, vask og renhold samt forsikring.

Utgiftene til felles strøm har vært vanskelig å prediktere. Vi har i regnskapsåret fått etterbetalt strømstøtte for 2023 og 2024. Av sameiets 3 målere, er ett av dem også koblet opp mot Aneos ladeapparater i carportene. Her er ikke refusjon mottatt da Aneo anlegget ennå ikke er skilt ut som egen kurs.

Avlesing av energi og vann er endret midt i perioden, fra stipulert forbruk til faktisk forbruk. Innbetalt a-konto for vann og energi for 2023 er imidlertid tilbakebetalt/avregnet i 2024.

Vedlikehold og oppgraderinger

Garanti for de første 5 årene har spart oss for større reparasjonsarbeider i 2024.

Fellesområde Tun 2 og 3 ble overtatt i juli etter en noe konfliktfylt runde med utbygger. Det betyr at hele anlegget nå er overtatt. Feil og mangler blir fortløpende rapportert inn i Viscenario. De mest prioriterte utfordringene er:

- Blokk B og C samt sykkelboder har ikke blitt malt etter montering (kun grunnet). Panelet er ikke forseglet etter montering (spikerslag) og mange kutt flater står helt ubehandlet.
  Status: Utbygger avviser at dette er en del av leveransen.

- Mange verandagulv er feil montert. Dette medfører at vann renner inn til panelene – ikke utover som forutsatt. Utbygger søker å rette dette ved å heve terskel til verandadør og montere nye beslag. Det er uklart om dette tiltaket er tilfredsstillende alle steder.
  Status: Dørene er løftet på 6-8 leiligheter. Arbeidet fortsetter i 2025.

- Gulvet i garasjen er svært ujevnt. Det danner seg store vanndammer på utsatte steder. Maling er avskallet.
  Status: Vi har krevd gulvet kontrollmålt og utbedret.

- Det lekker vann i taket til boder rundt bod 80 – 85. Dette er forsøkt reparert, men er ikke helt tett enda. Antatt feilkonstruksjon i fundament under rekkehusene over. Likeledes har det vært vanninntrengning langs vegger i hele garasjeanlegget.
  Status: Dette er under reparasjon, men må overvåkes. Heissjaktene må følges med ift. begynnende rustdannelse i infrastruktur.

- Flere avvik etter heiskontroll.
  Status: Disse er oversendt Bakke og Orona.

- Brukerfeil av heiser og ødeleggelser av lys pullerter koster mye, men blir ikke dekket av garanti. Ofte «hit and run» prosedyre fulgt.
  Status: Bedre renhold av glidedørene (rens av skinne). Bedre merking av pullerter om vinter for å hindre påkjørsel.

Serviceavtaler

Det er etablert serviceavtaler for følgende områder.

- Låser og dører – Lås &sikring AS
- Heiser – Orona AS
- Skadedyrkontroll - Pelia AS
- Parkering - Vestpark AS
- Vaktmester (Grønt, vinter, vask)- Bygårdservice AS
- Brannsikkerhet- NOHA AS
- Garasjedører- Assa Abloy AS
- Nærvarme/sprinkelanlegg- Rørteft AS

Det jobbes for å få en serviceavtale for tak og sluker på tak.

Sikkerhet

På bakgrunn av risikoanalysen for sameiet er en rekke tiltak gjennomført i 2024.

- Netting over tak ved nedgang garasjeanlegg
- Oppgradering av håndsslukkere
- Bytte av låser på nødutganger
- ITV for hele garasjeanlegget
- Nøkkelsafer for servicepersonell

Ytterligere tiltak kan være sertifisering av lekeapparater og montering ev hjertestarter i deleboden tun 2. samt vannprøver av driftsvann ift. bakterieutvikling.

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

Sosiale aktiviteter

Sameiet har lagt energi i å få etablert en trivselsgruppe for gjennomføring av sosiale aktiviteter. Dette har ikke lyktes fullt ut. Styret har gjennomført julegrantenning og sommerfest.

Sosiale grupper gjennom «Heime» appen ligger også dødt, da det er få virksomme administratorer for de ulike gruppene. Det bør vurderes å slette de gruppene som er uten aktivitet, og så bygge opp noen færre grupper med motiverte medlemmer og en administrator.

Planer for neste år

For neste år planlegger vi å reforhandle serviceavtaler og abonnementer for å få rett pris og rett kvalitet. Først og fremst vaktmestertjenester med grønt stell og vintertjeneste.

Det blir viktig å få opp en aktiv dugnadsgruppe. Det bør vurdere enøktiltak for garasjeanlegget (spill varme), samt organisere flere sosiale arrangementer.

Det skal innhentes tilbud på forsikring med realistisk risikoprising. I dag er risiko og pris for garasjeanlegg satt lik blokkenes leiligheter. Vi stiller spørsmål til grunnlagsdokumentene for fastsettelse av risiko og verdi.

Det bør etableres en fremtidig vedlikeholdsplan og bygges opp et fond for å kunne finansiere vedlikeholdet og forbedringer.

Oppsummering

Året har vært preget av positive utviklinger. Barnesykdommene er identifisert og er under utbedring. Styringsverktøy er kommet på plass og mange kommer med gode tilbakemeldinger og forteller om god trivsel på Tunet.

Styret takker beboerne for samarbeidet og ser frem til et nytt og spennende år.

Revisjonsberetning

Revisjonen har gjennomgått sameiets regnskap og funnet dem i orden. Det foreligger ingen bemerkninger til årsmøtet.

Underskrifter

Godkjent av styret, den 20. april 2025.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Fabeltunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 179 203	3 085 705	7 072 359	6 907 309
Annen driftsinntekt	2	106 249	1 217 642	70 000	0
Sum driftsinntekter		**6 285 452**	**4 303 347**	**7 142 359**	**6 907 309**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	406 196	0	271 102	406 196
Konsulenttjenester	4	234 229	152 848	280 700	294 625
Kontingenter	5	3 100	2 900	54 000	3 500
Rep og vedlikehold	6	764 567	262 314	848 000	786 000
Forsikringer		428 038	308 313	537 000	528 230
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	924 030	454 056	850 000	1 710 000
Energi og fyring		1 519 715	330 830	2 240 559	1 011 000
Kabel-TV og telefoni		762 561	452 996	851 000	842 310
Driftskostnader	8	567 151	488 736	770 000	800 000
Leiekostnader		80 666	81 356	96 000	101 000
Andre driftskostnader	9	68 860	170 969	71 500	288 600
Sum driftskostnader		**5 759 112**	**2 705 317**	**6 869 861**	**6 771 461**
Driftsresultat før finansposter		**526 340**	**1 598 030**	**272 498**	**135 848**
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 863	7 839	0	0
Finanskostnad		625	13 216	0	0
Sum finansposter		**6 237**	**-5 376**	**0**	**0**
Årsresultat		**532 577**	**1 592 653**	**272 498**	**135 848**
Overført til annen egenkapital	11	532 577	1 592 653	0	0
Sum disponering		**532 577**	**1 592 653**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Fabeltunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	10	198 050	0
Sum varige driftsmidler		198 050	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**198 050**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		737 098	614 479
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	1 323 341
Kundefordringer		237 584	119 812
Sum fordringer		974 682	2 057 632
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 727 322	1 479 427
Sum omløpsmidler		**2 702 003**	**3 537 059**
SUM EIENDELER		**2 900 053**	**3 537 059**

Balanse 31.12.2024

Fabeltunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 125 231	1 592 653
Sum egenkapital		**2 125 231**	**1 592 653**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		395 304	365 469
Annen kortsiktig gjeld		379 519	1 578 937
Sum kortsiktig gjeld		774 823	1 944 406
Sum gjeld		**774 823**	**1 944 406**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 900 053**	**3 537 059**

Fabeltunet Boligsameie

John Kenneth Nyhus
Styrets leder

Renate Færseth
Styremedlem

David Tangen Myhrer
Styremedlem

Willy Rydberg Olsen
Styremedlem

Mariam Jalil
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	2 506 845	1 487 734	2 300 000	2 415 000
Kabel TV/bredbånd	750 612	540 981	851 000	842 310
Garasje	207 900	155 140	370 800	390 000
Kommunale avgifter	1 196 581	482 464	850 000	650 000
Renovasjon	0	0	0	1 059 999
Renhold	299 778	220 796	300 000	600 000
Ventilasjon	269 816	198 590	270 000	0
Fjernvarme	0	0	2 130 559	0
Strøm	947 672	0	0	950 000
Sum felleskostnader	**6 179 203**	**3 085 705**	**7 072 359**	**6 907 309**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Oppstartskapital	106 249	1 217 642	70 000	0
Sum andre driftsinntekter	**106 249**	**1 217 642**	**70 000**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	356 000	0	237 600	356 000
Arbeidsgiveravgift	50 196	0	33 502	50 196
Sum lønnskostnader	**406 196**	**0**	**271 102**	**406 196**

Utbetalt styrehonorar gjelder perioden 2023/2024. Styret har også fått dekket utgifter ifm med en julemiddag, ref note 9
Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	7 000	0	7 000	7 350
Forretningsførerhonorar	227 229	152 848	240 700	252 275
HMS	0	0	33 000	35 000
Sum konsulenttjenester	**234 229**	**152 848**	**280 700**	**294 625**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre kontingenter	3 100	2 900	54 000	3 500
Sum kontingenter	**3 100**	**2 900**	**54 000**	**3 500**

Kontingent gjelder Huseiernes Landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	76 949	27 615	165 000	174 000
Vedlikehold VVS	0	0	50 000	53 000
Vedlikehold elektro	72 829	0	50 000	53 000
Vedlikehold utvendig anlegg	109 955	0	0	0
Vedlikehold heis	312 400	167 795	238 000	328 000
Vedlikehold garasjer	72 164	8 009	55 000	58 000
Vedlikehold eiendom	0	0	220 000	0
Vedlikehold brannsikring	120 270	58 895	70 000	120 000
Sum vedlikeholdskostnader	**764 567**	**262 314**	**848 000**	**786 000**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	924 030	454 056	850 000	650 000
Vann og avløpsavgift	0	0	0	1 060 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**924 030**	**454 056**	**850 000**	**1 710 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	372 003	324 485	440 000	320 000
Renholdstjenester	194 804	164 251	330 000	200 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	344	0	0	280 000
Sum driftskostnader	**567 151**	**488 736**	**770 000**	**800 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	0	0	1 500	2 000
Verktøy og redskaper	3 401	0	5 000	6 000
Innkjøp av	0	6 776	0	200 000
Inventar	12 892	73 863	0	0
Nøkler, låser og skilt	29 858	44 584	22 000	24 000
Annet driftsmateriale	0	15 961	0	0
Kontorrekvisita	699	0	0	0
Møte, kurs, oppdatering	0	2 000	10 000	11 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	10 000	0
Generalforsamling/årsmøt	2 000	0	15 000	16 000
Velferdskostnader	10 467	12 931	0	20 000
Annen kontorkostnad	0	9 273	0	0
Øredifferanser	-57	-19	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	5 600	8 000	9 600
Sum andre driftskostnader	**68 860**	**170 969**	**71 500**	**288 600**

Velferdskostnadene inkluderer sommerfest og julegrantenning for beboere, samt julemiddag for styret

Note 10 Anleggsmidler

	Kameraovervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	198 050
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	198 050
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	198 050
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 592 653	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	532 577	1 592 653
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 125 231	1 592 653
Annen egenkapital 31.12	2 125 231	1 592 653
Sum egenkapital 31.12	**2 125 231**	**1 592 653**

Note 12 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 592 653**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	532 577	1 592 653
Årets investeringer	198 050	
B. Årets endring i arbeidskapital	334 527	1 592 653
C. Arbeidskapital 31.12	**1 927 181**	**1 592 653**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 702 003	3 537 059
- Kortsiktig gjeld	774 823	1 944 406
= Arbeidskapital 31.12	**1 927 181**	**1 592 653**

5196 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato
Færseth, Renate	**2025-03-25**

Identifikasjon

bankID Færseth, Renate

Navn	Dato
Jalil, Mariam	**2025-03-28**

Identifikasjon

bankID Jalil, Mariam

Navn	Dato
Olsen, Willy Rydberg	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Olsen, Willy Rydberg

Navn	Dato
Nyhus, John Kenneth	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Nyhus, John Kenneth

Navn	Dato
Myhrer, David Tangen	**2025-03-31**

Identifikasjon

bankID Myhrer, David Tangen

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

Til årsmøtet i Fabeltunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fabeltunet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 532 577. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 08.04.2025

BankID Signing
Jan Espen Gjerde
2025-05-09
BankID Signing
John Kenneth Nyhus
2025-05-09

P R O T O K O L L

fra ordinær årsmøte i Fabeltunet Boligsameie avholdes 8.mai 2025
Kl 18:00 , Frogner Samfunnshus

.

Fra forretningsfører BORI møtte: Jan Espen Gjerde

Den oppsatte saksliste ble referert

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Jan Espen Gjerde

B) Opptak av navnefortegnelse

Tilstede fra seksjonseierne: 56 seksjonseiere, 0 fullmakter,

totalt: 56 stemmeberettigede.

C) Valg av sekretær og seksjonseier til å undertegne protokollen.

Jan Espen Gjerde ble valgt til sekretær.

John Kenneth Nyhus

til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøte var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert.

Vedtak: Tas til etterretning

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskap for 2024
Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årets resultat overføres egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: 356 000,-

Vedtak: Godkjent

SAK 5 INNKOMNE SAKER

A): Oppsigelse av OTTO bildeling Årsavgiften inkl lading er på ca 87.000 kr, kun 10 utleier i 2024 inntekt kr 13.000) Foreslår å avslutte OTTO Bil og ladeavtalen termineres

Vedtak: Enstemmig godkjent

B): Oppsigelse av Heime app Koster 125 kr pr leilighet pr mnd, Utgjør årsavgift på 297.000 kr
Styret kommer tilbake til alternativ løsning.

Styrets innstilling: Så snart et tilfredsstillende alternativ til Heime er funnet, termineres avtalen.
Vedtak: Godkjent

SAK 6 VALG

Valgt ble :

A) Valg av styreleder for 2 år : Monica Karlsen
B) Valg av styremedlem for 2 år Roy Erlandsen
C) Valg av styremedlem for 2 år: Barbro Mangen
D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år Gyrd Noem og Stine Dehli
E) Valg av valgkomite for 1 år. Noreen Kahn og Lene Bråtsveen

Protokollen undertegnes av:

Jan Espen Gjerde (s)

Møteleder valgt av årsmøte

Jan Espen Gjerde (s)

Sekretær valgt av årsmøte

John Kenneth Nyhus (s)

Protokollvitne valgt av årsmøte

V E D T E K T E R

for

Fabeltunet Boligsameie
(org. nr. 930365432)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 24.04.2024

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Fabeltunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.11.2022.

Sameiet består av 198 boligseksjoner fordelt på 52 rekkehus og 146 leiligheter fordelt på 4 blokker, på gnr.272, bnr. 10 i Lillestrøm kommune. Felles garasjeanlegg med 205 parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene. Det blir anlagt felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten.

Seksjonerte tilleggsdeler for rekkehusleilighetene omfatter egne hageparseller. Alle leilighetene i første etasje får plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).

Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget blir organisert som en næringsseksjon N199, hvor hver garasjeplass representerer en ideellandel på 1/206 del.

Rekkehusene med seksjon 9-15 vil ha rett til en plass i felles carport løsning. Disse plassene vil bli tinglyst som tilleggsdel (Tillegg grunn TG) til seksjonene. Utbygger forbeholder seg retten til organiseringen av disse plassene. Rekkehusene med seksjon 1-8 og 16-23 har carport/biloppstillingsplass på egen grunn.

Sameiet vil være med å drifte og vedlikeholde carpool løsningen som er felles for hele området på Fabeltunet.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser/hager inngår i bruksenhetene for bolig. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Andeler for felles gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget overskjøtes til sameiets organisasjons nummer.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for området Fabeltunet (gnr 272/bnr 9 og 10 samt senere utskilte parseller), sameiet vil bli belastet med velavgift etter fordelingsnøkkel fastsatt av velforeningen og velforeningens vedtekter.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

En sameier blir fullt ansvarlig for leietakers handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet. Seksjonseier plikter å gi styret/forretningsfører beskjed om fremleie, slik at styret/forretningsfører til enhver tid har oversikt over hvem som blir i sameiet. Ved registrering av fremleie belastes eier et gebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

P-plasser tilpasset bevegelseshemmede (HC-plasser). Seksjonseierne med rett til parkering gjennom eierskap i næringsseksjon parkering, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand og som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser).

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, og eventuelt abonnement dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Seksjonseiere som skal ha el-bil lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere.

(4) I carportanlegg skal det benyttes samme type fabrikat/løsning.

(5) Kameraovervåking av fellesarealene i parkeringskjeller og bod-områder er tillatt. All form for overvåking av denne typen skal følge norsk lov, eventuelle forskrifter og retningslinjer for personvern.

2-4 Rettslig råderett over garasjer
Garasjeplasser kan bare selges og leies ut til seksjonseiere av Fabeltunet Boligsameie. Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget organiseres som en næringsseksjon snr. 199, med ideelle andeler 1/206 pr parkeringsplass, og alle boder med en eierandel på 1/206 som sameiet eier. Alle sameiere som har en ideell andel i næringsseksjonen har rett til en bestemt parkeringsplass i næringsseksjonen. Ved omsetning av garasjeplasser tillates fritt oppløsning av realkoblingen mot at denne ved samme skjøte knyttes til kjøper sin seksjon.

Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Utbygger tildeler garasjeplassene og har rett til å disponere fritt over (inkl. omsette) usolgte andeler (parkeringsplasser). Det er ikke bytterett av garasjeplass med unntak av punkt 2-2. Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet. Styret i Fabeltunet Boligsameie drifter og forvalter næringsseksjonen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Andel som gir rett bod er ikke omsettelig, og eies av sameiet Fabeltunet Boligsameie.

Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av bod eller garasjeplass.

Garasjeplasser med tilhørende bod bak kan kun selges til seksjonseier i Fabeltunet Boligsameie som har frittliggende bod. Dette fordi man ved salg av garasjeplass også må bytte bod da man ikke kan ha bod i bakkant av en garasjeplass man ikke selv eier.

Rekkehusleilighetene seksjon 9-15, som har carportplassene tinglyst som tillegg grunn (TG), har ikke bytterett av carportplass og kan ikke selge disse da de følger seksjonene. Utbygger tildeler carportplassene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som nevnt i punkt 3-1(4), skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal.

(7) Rekkehusene har vedlikeholdsplikt på seksjonerte uteareal. Hekker som plantes skal ikke bli høyere enn 2 m. Trær som plantes kan ikke bli høyere enn 3 meter og kan ikke plantes inntil vegg, eller i grensen til naboen. Det er seksjonseier som har ansvar for at trær og hekker klippes. Styret kan pålegge seksjonseier å klippe/trimme hekk og trær for seksjonseiers regning.

(8) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten forhåndsgodkjennelse av styret. Membranen til garasjeanlegget kan skades og seksjonseier vil bli ansvarlig for evt. skader opp mot sameiet. Sameiet har ansvar for vedlikehold og stell av eventuelle blomsterkasser/ levegger eller lignende installasjoner ut mot fellesareal ved inngangspartiet på blokkene.

(9) Alle eventuelle blomsterkasser på garasjedekke er fellesareal og beplantes og vedlikeholdes av sameiet.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Seksjonseier i rekkehusene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og brannanlegg.

Seksjonseiere i boligblokkene har vedlikeholdsansvar for eget ventilasjonsanlegg og har et tillegg på felleskostnadene til dekning av drift av felles brann- og sprinkelanlegg.

(4) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(5) Seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseier skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseiere i rekkehusene har felles vedlikeholdsansvar for hekker i grensen mellom seksjonene, maks høyde er 2 meter.

(8) Seksjonseierne av rekkehusene er selv ansvarlig/pliktig til å beise ett strøk innen 12 måneder etter første innflytting.

(9) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, og sluk på utearealer, som er del av fellesarealer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer vedlikehold av brann-/sprinkelanlegg, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, og ventilasjonsanlegg i felles garasjeanlegg i boligblokkene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet 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 seksjonseier eller annen bruker av seksjonen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(2) Kostnader til bredbånd og kabel-tv fordeles likt pr seksjon.

(3) Oppvarming og varmtvann i seksjonene i blokkene vil bli belastet etter avregningsdata fra leverandør og inngå som del av felleskostnadene, ved at det innbetales et à-konto beløp som avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning 1 – 2 ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier).

Umålt forbruk av varmetap i blokkene skal dekkes av seksjonseierne i blokkene etter blokkenes samlede sameiebrøk (BRA).

(4) Strømforbruk i forbindelse med lading av el-bil vil bli fakturert direkte til de seksjonseierne som har tilkoblet strøm til elbil i forbindelse med sin parkeringsplass.

(5) Andel av kostnader for drift og vedlikehold av fellesarealer, fordeles etter fordelingsbrøk eller BRA. Dette vil kunne avleses av en undermåler dersom denne er inntallert.

(6) Seksjonseiere i blokkene blir fakturert et ekstra tillegg til vedlikehold og drift av felles brann- og sprinkelanlegg, vask av oppganger, drift og vedlikehold av oppvarming/fyrkjele, samt evt. kostnader til felles takterrasse for blokkene.

(7) Garasjeplass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

Øvrige kostnader som for eksempel drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget, forretningsfører, revisor, forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Fabeltunet Boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

(8) Andel av kostnader for drift av fellesarealer tilknyttet velforeningen fordeles med lik sum på hver seksjonseier.

(9) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

Styret representerer sameiet i velforening/driftsforening og anleggseiendom/garasjesameiet som er for området på Fabeltunet, gnr 272 bnr 9/10 samt senere utskilte parseller.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles og fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Næringsseksjonen er å anse som en støttefunksjon til boligene, og har således ikke stemmerett på årsmøtet.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift ol. Byggeaktivitet og byggestøy må påberegnes.

Utbygger har krav på tilgang på og over denne eiendommen, inntil alle byggetrinn er ferdigstilt.

ORDENSREGLER

FOR

FABELTUNET BOLIGSAMEIE

SIST ENDRET 23. 05. 25

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø.

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Vedtektene henviser til husordensregler, som ved senere anledninger kun kan endres med vedtak på årsmøtet. Seksjonseiere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen.

Vedtektene er styrende dersom ordensregler differere med husordensreglene.

All henvendelse til styret (forslag, klager o.l.) sendes skriftlig til:

styretfabeltunetboligsameie@gmail.com

2. BRUK AV BOLIGEN

Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for ro i boligen mellom klokken 23:00 og klokken 07:00. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskin i denne tiden. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt nabovarsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Støyende arbeider, som f.eks. oppussing, banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom klokken 07:00 og 21:00. Slike arbeider må ikke forekomme på røde dager. Søppeltømming (slamring med lokk) bør unngår mellom 2100 og 0700.

3. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET/REKKEHUS

Enhver ny seksjonseier eller leietaker meldes skriftlig inn til styret i sameiet. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Endringer av boligens

brannvarslingssystem, herunder avkobling av brannvarslere må ikke forekomme. Feilretting som resultat av inngripen på varslingssystemet vil bli fakturert eier.

Boder i garasjeanlegg skal merkes med leilighets nr. og navn

4. FELLESAREALER

Fellesarealet er til glede for alle beboere og en betydelig trivselsfaktor når det er pent og godt vedlikeholdt. Private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal ikke oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre seksjonseiere. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og oppførsel samt for felles ivaretakelse av sameiets grønt-areal. Fellesområder skal etterlates i samme tilstand som de ble funnet. Oppganger og garasjeanlegg skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass. Ballspill og støyende uteaktiviteter henvises til friområder og til ballplass. Bruk av åpen ild, og fyrverkeri er ikke tillatt på fellesområdene. Det er ikke tillatt med røyking innendørs eller i umiddelbar nærhet av inngangsparti eller ventilasjonsanlegg.

5. BRUK AV GARASJE, GARASJEPLASS, SPORTSBOD

Parkering skal primært foregå i garasje eller på oppmerkede p-plasser.

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Lagring av brennbart materiale er forbudt, for eksempel propan, bensin og parafin må ikke oppbevares i garasjeanleggene, ei heller i sportsbodene. Det er forbudt å belaste felles EL-anlegg uten etter avtale med styret.

6. GJESTEPARKERINGPLASSER OG KJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

Det må utvises mest mulig hensyn ovenfor naboene ved bruk av motorkjøretøy både med hensyn til støy og forurensing. Vask og reparasjoner av kjøretøy forurenser og skal ikke forekomme.

Kjøretøy må ikke parkeres på sameiets eiendom, utenom anviste parkeringsplasser. Kjøretøy som står feilparkert kan fjernes på eiers risiko og regning. Seksjonseiere har plikt til å informere sine gjester om de til enhver tid gjeldende regler for gjesteparkering og kjøring.

7. UTVENDIDIG ENDRINGER

Da fasaden med terrasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende.

Endringer som påvirker fasaden eller den arkitektoniske uttrykk skal godkjennes av styret før utførelse. For takterrasser skal kommunen godkjenne alle endringer av «skyline». Seksjonseiere som har takterrasse, er til enhver tid ansvarlig for at denne er i forsvarlig stand. Det er ikke tillatt med basseng/Jacuzzi på takterrassene. Det skal være åpne dreneringer for hage og takvann. Persienner / screens/markiser skal følge godkjent fargekode. Det er ikke tillat med trampoline, paraboler eller private antenner i sameiet.

Seksjonseiere som har hage forplikter å holde denne i alminnelig pen stand. Hekker, levegger og skjermer skal ikke overstige 180 cm. Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av åpen ild eller bålpanne er ikke tillat.

Det er ikke lov å legge snø på takene utenfor takterrassene. Legges snøen på takene utenfor takterrassene kan styret bestille snørydding for seksjonseiers regning. Det må varsles og vises særlig varsomhet om snø kastes ned fra terrasser.

For beboere som ønsker å oppføre eller endre platting, markiser, levegg/skillevegg, pergola eller varmepumpe, finnes det egne retningslinjer og informasjon tilgjengelig på nabonett. Beboere plikter å sette seg inn i disse før arbeidet igangsettes, og det skal sendes søknad til styret for godkjenning

8. SØPPEL

Lillestrøm kommune innførte i 2014 kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling.

Søppel skal ikke oppbevares utenfor egen inngangsdør, svalganger, terrasser eller andre steder ute.

9. DYREHOLD

Det er tillatt med smådyrehold i sameiet.

Seksjonseier er pliktig til å følge gjeldende lover og regler for dyrehold. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

- Hunder skal holdes i bånd på hele fellesområde.

- Ekskrementer som dyret legger fra seg på fellesområdet skal fjernes.
- Hunder må ikke være alene i leiligheter og hager om det er til sjenanse for andre seksjonseiere.
- Oppsett av fuglemater er ikke tillatt.

10.VEDLIKEHOLD

Hver enkelt seksjonseier har en vedlikeholdsplikt for sin egen seksjon. Det betyr at du selv har ansvar for å holde seksjonen din forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår ulempe eller skade for de andre sameierne. Hver seksjon består av en hoveddel, samt eventuelle tilleggsdeler. Typiske tilleggsdeler er hage og boder.

Ansvaret for vedlikehold av fellesareal hviler på alle sameierne i fellesskap. Vedtak om vedlikehold kan treffes med alminnelig flertall på årsmøter (mer enn 50 % flertall). Alternativt kan et vedlikeholds vedtak bli truffet av styret. Sameierne kan godt utføre vedlikeholdsarbeidet som en dugnad, men det er ikke mulighet for å innføre en dugnadsplikt.

11.ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endringer av husordensreglene skjer på årsmøtet etter retningslinjer nedfelt i vedtektene. Forslag om endringer skal behandles av styret før det legges frem på årsmøtet. Endringer og godkjenning av disse krever alminnelig flertall. Redaksjonelle endringer gjøres av styret.

Styret i Fabeltunet Boligsameie

6. juni 24	Forenklet.	
18. august	Redaksjonell endring	Punkmerket

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 272/10/0/77

Tegnforklaring:

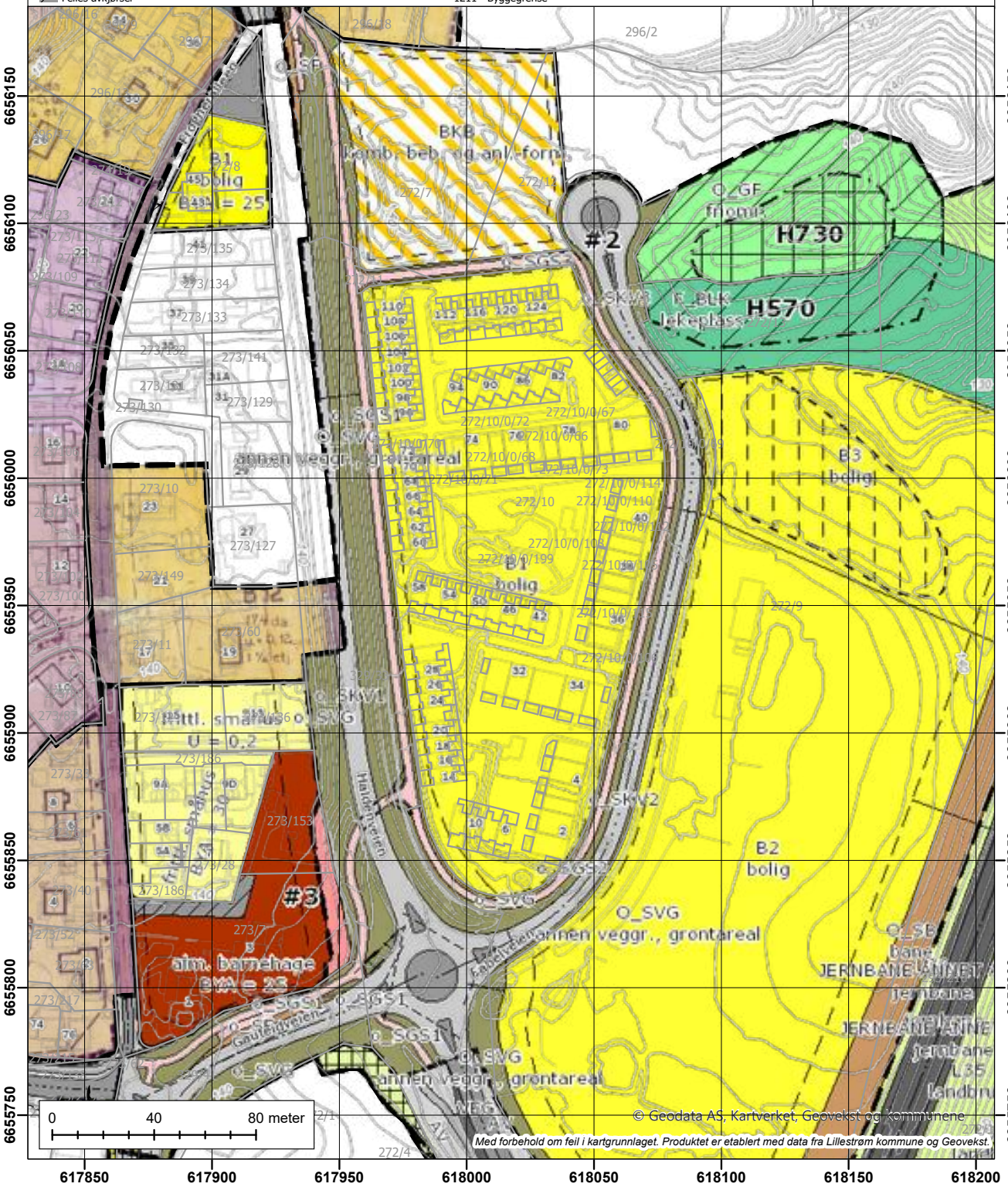
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Felles avkjørsel
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1165 - Forsamlingslokale UTGÅTT
- 1610 - Lekeplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2020 - Bane
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3040 - Friområde
- 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- RpSikringSone
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

272/10/0/77

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Kollektivnett, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

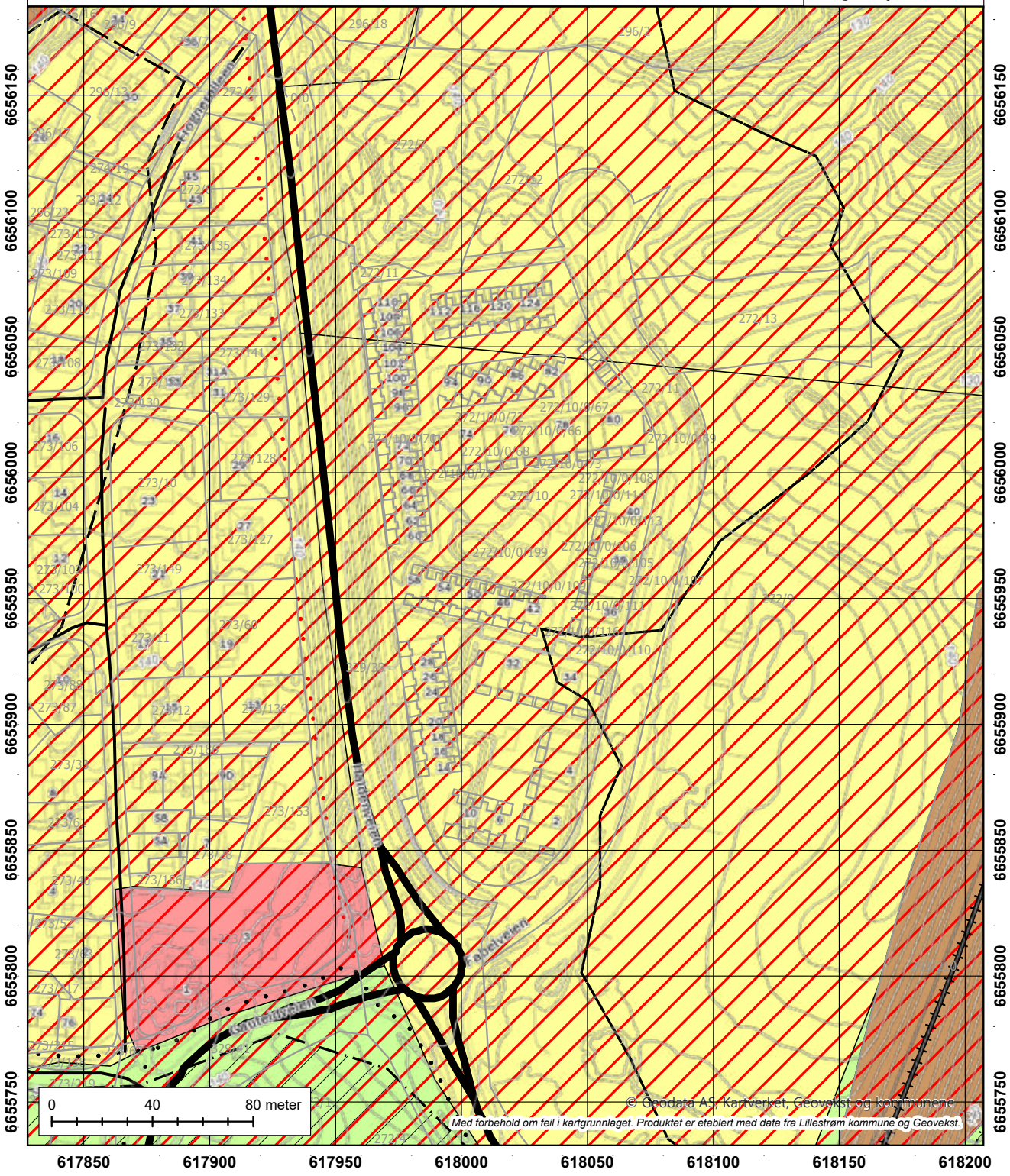
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune
Byggesak store bygg og anlegg

SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/01116-158
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.08.2024

272/10, Fabelveien/ Søndre Hval, Ferdigattest felt B1 og offentlig infrastruktur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	272 / 10 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TAG ARKITEKTER AS
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	FROGNER PROSJEKTUTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Boliger, parkeringskjeller og teknisk infrastruktur
BRA eksisterende:	0 m^2
BRA nytt:	27510 m^2
BRA total:	27510 m^2
BYA eksisterende:	0 m^2
BYA nytt:	8155 m^2
BYA total:	8155 m^2
Grad av utnytting (BYA):	38%-BYA
Antall nye boenheter:	198
Antall parkeringsplasser:	236

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for utbygging av boliger på felt B med tilhørende parkeringskjeller og teknisk infrastruktur.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for boliger, parkeringskjeller og teknisk infrastruktur mottatt 05.07.2024, og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 26.08.2024.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse datert 10.06.2020, samt senere vedtatt endringstillatelsen den 12.11.2021. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. Endringene omfatter:

- Etablering av p-plasser på nordsiden av bygg A.
- Mindre justering av utomhus ifm. plassering av vendehammer, lekeområdet, blomsterkasse og vannrenneplassering.
- Flytting av oppstillingsplass for brannbil.
- Pipe er inntegnet på rekkehus 40-48
- Mindre endringer i planløsning for rekkehus 40-48
- Etablering av støttemur for plassering av trafo. Denne overstiger ikke 1,5 m i høyde.

På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Byggverk, eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Morten Trydal
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
FROGNER PROSJEKTUTVIKLING AS


BYGG A
BYGG B
BYGG C
A-201
A-202
A-203
A-204
A-205
A-206
A-207
A-208
A-209
A-210
A-211
A-212
B-201
B-202
B-203
B-204
B-205
B-206
B-207
B-208
B-209
B-210
Kapittel 1
Kapittel 2
Kapittel 2
Kapittel 3
Rekkehus prosjektert av Bakke AS
(Se planskisser for hus 24-30)
Rekkehus prosjektert av Bakke AS
(Se planskisser for hus 31-39)
Fjordkjempene
Bygdøyallmenningen
Bygdøyallmenningen
0_SKISS
Plan 06
Plan 05
Plan 04
Plan 03
Plan 02
Plan 01
Plan U1
Bakke
Fabeltunet
Plan 2. Etasje Kapittel 2
E-015
A1
A

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613675654
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820710592	LILLESTRØM KOMMUNE	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
898998622	FROGNER PROSJEKTUTVIKLING AS		Finstadhagan 17, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3030	272	10

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	1	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	2	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	3	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	4	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	5	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	6	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	7	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	8	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	9	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	10	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 1233371 Tinglyst: 01.11.2022
STATENS KARTVERK

26.10.2022 09:24

Side 1 av 10

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	11	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	12	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	13	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	14	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	15	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	16	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	17	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	18	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	19	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	20	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	21	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	22	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	23	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	24	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	25	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	26	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	27	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	28	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja

26.10.2022 09:24 Side 2 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1233371/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 08:50

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	29	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	30	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	31	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	32	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	33	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	34	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	35	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	36	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	37	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	38	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	39	1033 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	40	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	41	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	42	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	43	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	44	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	45	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	46	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	47	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	48	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	49	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	50	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	51	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	52	1314 / 162934	Boligseksjon	Ja	Ja
3030	272	10	0	53	389 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	54	497 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	55	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	56	807 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	57	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	58	757 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	59	805 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	60	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	61	756 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	62	805 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	63	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	64	394 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	65	376 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	66	428 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	67	497 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	68	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	69	826 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei

26.10.2022 09:24 Side 4 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1233371/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 08:50

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	70	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	71	755 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	72	829 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	73	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	74	754 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	75	828 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	76	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	77	823 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	78	427 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	79	497 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	80	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	81	804 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	82	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	83	755 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	84	805 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	85	657 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	86	752 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	87	735 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	88	823 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	89	846 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	90	734 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	91	759 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	92	844 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	93	848 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	94	849 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	95	849 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	96	871 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	97	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	98	684 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	99	810 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	100	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	101	759 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	102	810 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	103	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	104	1047 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	105	897 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	106	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	107	760 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	108	834 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	109	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	110	760 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	111	834 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	112	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	113	501 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	114	438 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	115	897 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	116	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	117	760 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	118	834 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	119	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	120	760 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	121	834 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	122	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	123	501 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	124	438 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	125	897 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	126	659 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	127	759 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	128	737 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	129	759 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	130	735 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	131	501 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	132	439 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	133	850 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	134	850 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	135	850 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	136	441 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	137	498 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	138	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	139	814 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	140	864 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	141	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	142	392 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	143	337 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	144	441 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	145	498 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	146	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	147	814 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	148	864 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	149	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	150	392 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	151	337 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	152	441 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	153	498 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	154	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	155	814 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	156	864 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	157	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	158	392 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	159	337 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	160	441 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	161	498 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	162	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	163	814 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1233371/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-13 08:50

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	164	864 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	165	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	166	392 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	167	337 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	168	839 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	169	839 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	170	888 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	171	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	172	748 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	173	748 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	174	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	175	497 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	176	400 / 162934	Boligseksjon	Nei	Ja
3030	272	10	0	177	888 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	178	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	179	748 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	180	748 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	181	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	182	497 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	183	443 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	184	888 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	185	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	186	748 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	187	748 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	188	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	189	497 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3030	272	10	0	190	443 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	191	888 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	192	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	193	748 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	194	651 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	195	497 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	196	443 / 162934	Boligseksjon	Nei	Nei
3030	272	10	0	197	839 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	198	839 / 162934	Boligseksjon	Ja	Nei
3030	272	10	0	199	565 / 162934	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

26.10.2022 09:24 Side 10 av 10

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lillestrøm	Postboks 313, 2001 Lillestrøm	Mia Lunstad

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Frogner Prosjektutvikling AS	898 998 622	ps@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Finstadhagan 17	1930	AURSKOG	41431013

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm Kommune	272	10	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
898 998 622	Frogner Prosjektutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1314	BG	13	B	1033	BG	25	B	1314	BG	37	B	1033	BG	49	B	1314	BG
2	B	1314	BG	14	B	1033	BG	26	B	1314	BG	38	B	1033	BG	50	B	1314	BG
3	B	1314	BG	15	B	1033	BG	27	B	1314	BG	39	B	1033	BG	51	B	1314	BG
4	B	1314	BG	16	B	1314	BG	28	B	1314	BG	40	B	1314	BG	52	B	1314	BG
5	B	1314	BG	17	B	1314	BG	29	B	1314	BG	41	B	1314	BG	53	B	389	G
6	B	1314	BG	18	B	1314	BG	30	B	1314	BG	42	B	1314	BG	54	B	497	G
7	B	1314	BG	19	B	1314	BG	31	B	1033	BG	43	B	1314	BG	55	B	657	G
8	B	1314	BG	20	B	1314	BG	32	B	1033	BG	44	B	1314	BG	56	B	807	G
9	B	1033	BG	21	B	1314	BG	33	B	1033	BG	45	B	1314	BG	57	B	657	G
10	B	1033	BG	22	B	1314	BG	34	B	1033	BG	46	B	1314	BG	58	B	757	G
11	B	1033	BG	23	B	1314	BG	35	B	1033	BG	47	B	1314	BG	59	B	805	G
12	B	1033	BG	24	B	1314	BG	36	B	1033	BG	48	B	1314	BG	60	B	657	G

Sum tellere: 162934 | Nevner = 162934

Dato	Innsenderens underskrift
03.05.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
03.05.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 03.05.2022	BPBjørgo	Bjørn Petter Bjørgo
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3030	Lillestrøm	272	10	

Dato	Underskrift	Stempel
17/10-22	Mia Lovstad	Lillestrøm kommune By- og stedsutvikling Postboks 313 2001 Lillestrøm

Dato	Innsenderens underskrift
03.05.2022	BPBjørgo

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	756	G	85	B	657		109	B	659		133	B	850	B	157	B	651	
62	B	805	G	86	B	752	B	110	B	760		134	B	850	B	158	B	392	
63	B	657	G	87	B	735	B	111	B	834		135	B	850	B	159	B	337	
64	B	394	G	88	B	823		112	B	659		136	B	441	G	160	B	441	
65	B	376	G	89	B	846	B	113	B	501		137	B	498	G	161	B	498	
66	B	428		90	B	734	B	114	B	438		138	B	651	G	162	B	651	
67	B	497		91	B	759	B	115	B	897		139	B	814	G	163	B	814	
68	B	657		92	B	844	B	116	B	659		140	B	864	G	164	B	864	
69	B	826		93	B	848		117	B	760		141	B	651	G	165	B	651	
70	B	657		94	B	849	B	118	B	834		142	B	392	G	166	B	392	
71	B	755		95	B	849		119	B	659		143	B	337	G	167	B	337	
72	B	829		96	B	871	G	120	B	760		144	B	441		168	B	839	B
73	B	657		97	B	659	G	121	B	834		145	B	498		169	B	839	B
74	B	754		98	B	684	G	122	B	659		146	B	651		170	B	888	G
75	B	828		99	B	810	G	123	B	501		147	B	814		171	B	651	G
76	B	657		100	B	659	G	124	B	438		148	B	864		172	B	748	G
77	B	823		101	B	759	G	125	B	897		149	B	651		173	B	748	G
78	B	427		102	B	810	G	126	B	659		150	B	392		174	B	651	G
79	B	497		103	B	659	G	127	B	759	B	151	B	337		175	B	497	G
80	B	657		104	B	1047	G	128	B	737	B	152	B	441		176	B	400	G
81	B	804		105	B	897		129	B	759	B	153	B	498		177	B	888	
82	B	657		106	B	659		130	B	735	B	154	B	651		178	B	651	
83	B	755		107	B	760		131	B	501		155	B	814		179	B	748	
84	B	805		108	B	834		132	B	439		156	B	864		180	B	748	
Sum tellere:		162934				Nevner =		162934											

Dato	Innsenderens underskrift
03.05.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

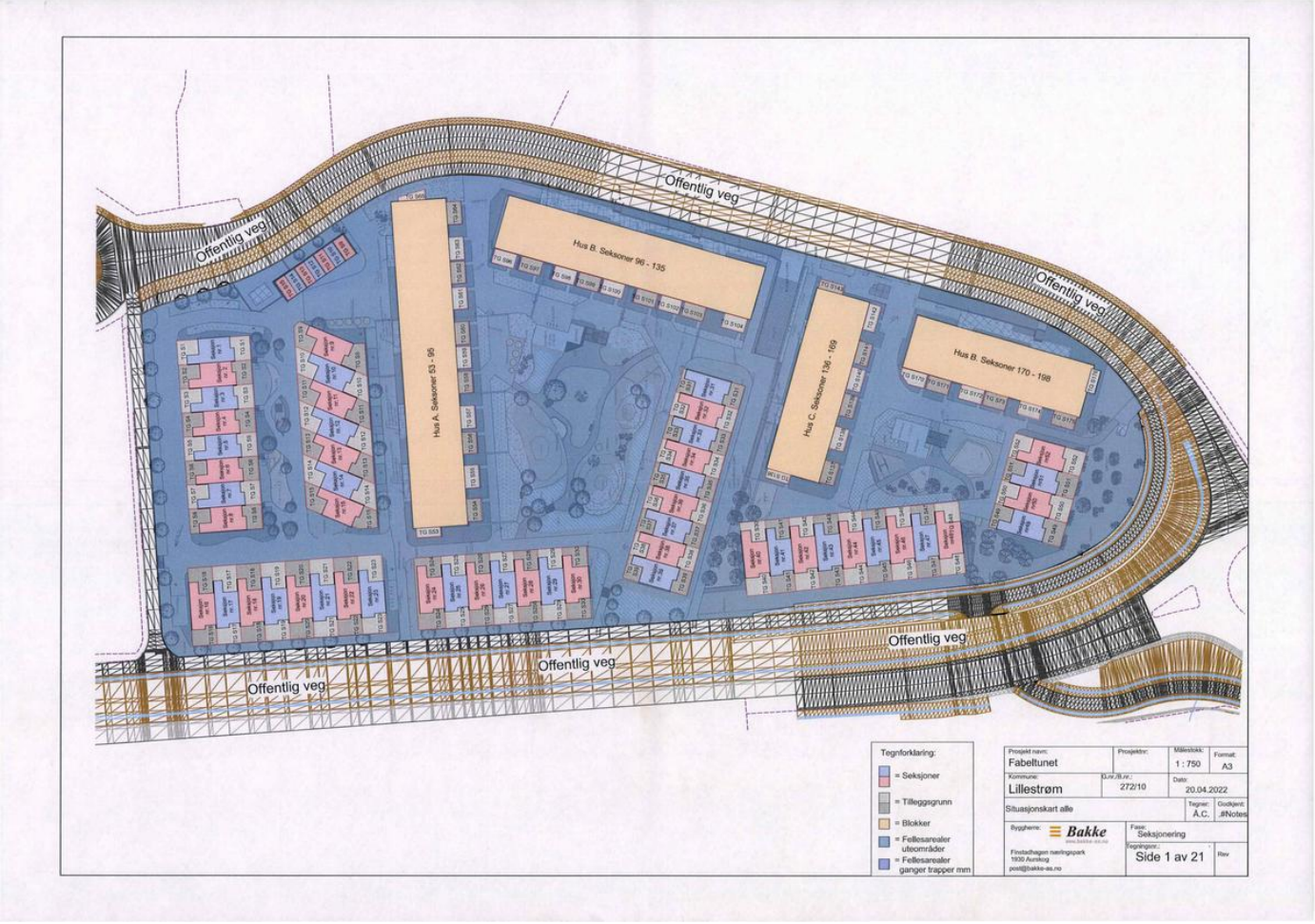
Side 4 av 4

Fortsettelse seksjoneringsbegjæring gnr 272 bnr 10 i 3030 Lillestrøm Kommune

Snr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal		
181	B	651			
182	B	497			
183	B	443			
184	B	888			
185	B	651			
186	B	748			
187	B	748			
188	B	651			
189	B	497			
190	B	443			
191	B	888			
192	B	651			
193	B	748	B		
194	B	651			
195	B	497			
196	B	443			
197	B	839	B		
198	B	839	B		
199	N	565			
Sum tellere:		162934		Nevner:	162934

Dato: 05.05.2022 Innsenderens underskrift: BJørgo

BJØRN PETTER BJØRGO


Offentlig veg
Offentlig veg
Offentlig veg
Offentlig veg
Offentlig veg
Offentlig veg
Hus A. Seksoner 53 - 95
Hus B. Seksoner 96 - 135
Hus C. Seksoner 136 - 169
Hus B. Seksoner 170 - 198
Tegnforklaring:
= Seksjoner
= Tilleggsgrunn
= Blokker
= Fellesarealer uteområder
= Fellesarealer ganger trapper mm
Prosjekt navn: Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk: 1 : 750
Format: A3
Kommune: Lillestrøm
Gnr./Bnr.: 272/10
Dato: 20.04.2022
Situasjonskart alle
Tegner: A.C.
Godkjent: .RNotes
Rygghems: Bakke
Fase: Seksjonering
Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog
post@bakke-as.no
Side 1 av 21
Rev


3. Etg
Terrasse
Bod
WC
Stue
Sov
Seksjon nr.8
Seksjon nr.7
Seksjon nr.6
Seksjon nr.5
Seksjon nr.4
Seksjon nr.3
Seksjon nr.2
Seksjon nr.1
2. Etg
Balkong
Sov
Bad/WC
Teknisk
Gang/trapp
1. Etg
Sportsbod
TB S 8
TB S 7
TB S 6
TB S 5
TB S 4
TB S 3
TB S 2
TB S 1
Gang
Stue/kjøkken
BRA = 131,4 m²
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format:
A3
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Plantegning seksjon 1 - 8
Tegnet:
Å.C.
Godkjent:
Byggherre:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
post@bakke-as.no
Tegningsnr.:
Side 2 av 21
Rev


2. Etg
Balkong
Sov
Bod
Gardr
Gang/trapp
Seksjon nr.15
Seksjon nr.14
Seksjon nr.13
Seksjon nr.12
Seksjon nr.11
Seksjon nr.10
Seksjon nr.9
1. Etg
Sportsbod
TBS 15
TBS 14
TBS 13
TBS 12
TBS 11
TBS 10
TBS 9
Gang
Bad/WC
Stue/kjøkken
Seksjon nr.15 BRA = 103,3 m²
Seksjon nr.14 BRA = 103,3 m²
Seksjon nr.13 BRA = 103,3 m²
Seksjon nr.12 BRA = 103,3 m²
Seksjon nr.11 BRA = 103,3 m²
Seksjon nr.10 BRA = 103,3 m²
Seksjon nr.9 BRA = 103,3 m²
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format:
A3
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Plantegning seksjon 9 - 15
Tegner:
A.C.
Godkjent:
Byggherre:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
post@bakke-as.no
Tegningsnr.:
Side 3 av 21
Rev

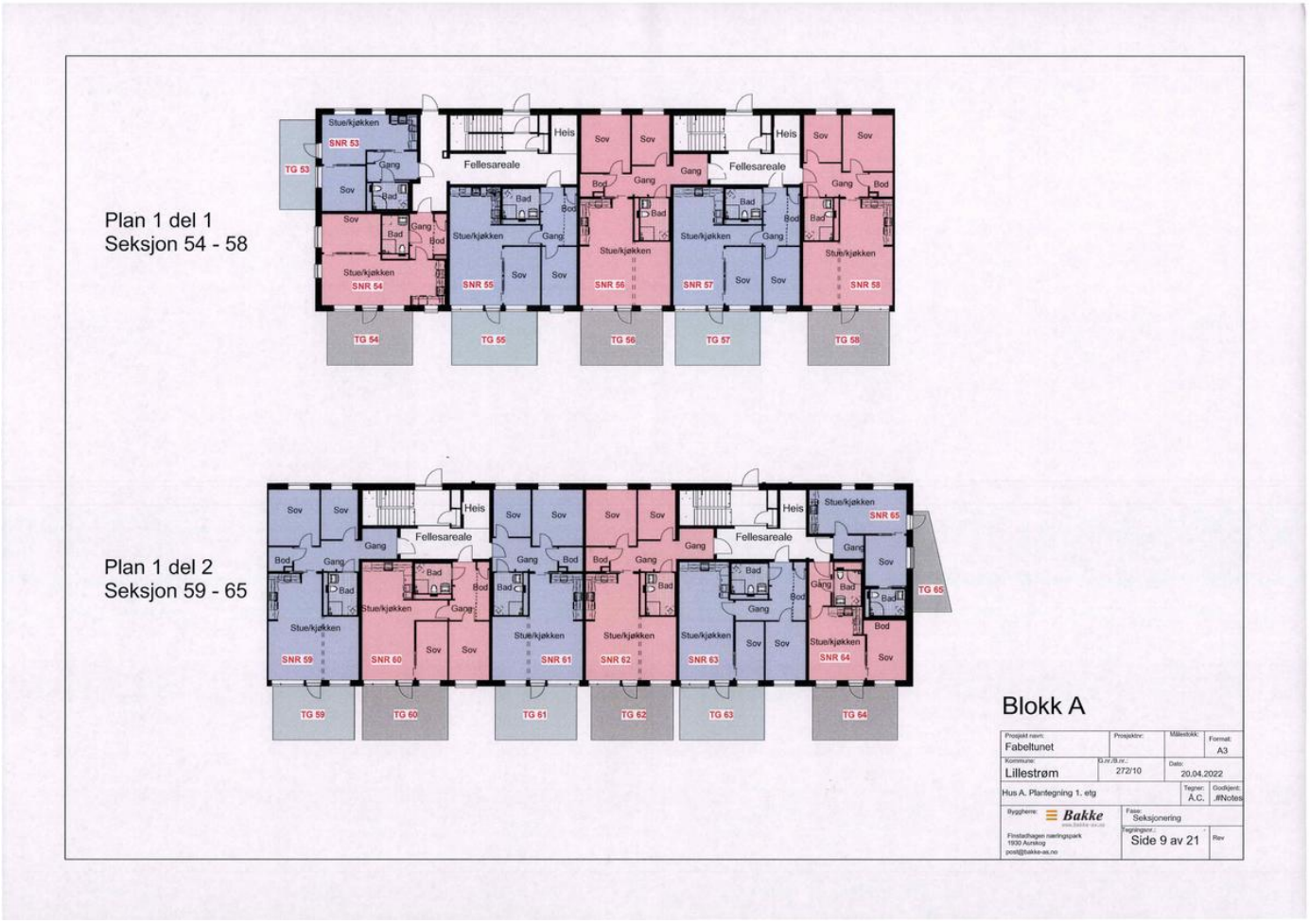

3. Etg
Terrasse
Bod
WC
Stue
Sov
Gangtrapp
Seksjon nr.16
Seksjon nr.17
Seksjon nr.18
Seksjon nr.19
Seksjon nr.20
Seksjon nr.21
Seksjon nr.22
Seksjon nr.23
2. Etg
Balkong
Sov
Bad/WC
Teknisk
Gangtrapp
1. Etg
Sportsbod
Gang
Stue/kjøkken
BRA = 131,4 m²
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Plantegning seksjon 16 - 23
Tegner:
A.C.
Format:
A3
Bakke
Seksjonering
Side 4 av 21


3. Etg
Terrasse
Bod
WC
Stue
Seksjon nr.24
Seksjon nr.25
Seksjon nr.26
Seksjon nr.27
Seksjon nr.28
Seksjon nr.29
Seksjon nr.30
2. Etg
Balkong
Sov
Bad/WC
Gang/trapp
1. Etg
Sportsbod
Gang
Stue/kjøkken
BRA = 131,4 m²
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Plantegning seksjon 24 - 30
Tegner:
Å.C.
Format:
A3
Bakke
Fase:
Seksjonering
Side 5 av 21


Seksjon nr.39
Seksjon nr.38
Seksjon nr.37
Seksjon nr.36
Seksjon nr.35
Seksjon nr.34
Seksjon nr.33
Seksjon nr.32
Seksjon nr.31
BRA = 103,3 m²
Fabeltunet
Lillestrøm
272/10
20.04.2022
Plantegning seksjon 31 - 39
A3
Bakke
Seksjonering
Side 6 av 21


3. Etg
2. Etg
1. Etg
Seksjon nr.40
Seksjon nr.41
Seksjon nr.42
Seksjon nr.43
Seksjon nr.44
Seksjon nr.45
Seksjon nr.46
Seksjon nr.47
Seksjon nr.48
BRA = 131,4 m²
Fabeltunet
Lillestrøm
272/10
20.04.2022
Plantegning seksjon 40 - 48
Å.C.
Bakke
Seksjonering
Side 7 av 21
A3


3. Etg
Terrasse
Bod
Stue
Seksjon nr.49
Seksjon nr.50
Seksjon nr.51
Seksjon nr.52
2. Etg
Sov
Bad/WC
Gang/trapp
1. Etg
Sportsbod
Gang
Stue/kjøkken
BRA = 131,4 m²
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Kommune:
Lillestrøm
Gnr./Bnr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Plantegning seksjon 49 - 52
Tegner:
A.C.
Format:
A3
Bakke
Fase:
Seksjonering
Side 8 av 21


Plan 1 del 1
Seksjon 54 - 58
Plan 1 del 2
Seksjon 59 - 65
Blokk A
Fabeltunet
Lillestrøm
272/10
20.04.2022
Hus A. Plantegning 1. etg
A.C.
Bakke
Seksjonering
Side 9 av 21
A3

Plan 2 del 1
Seksjon 66 - 71



Plan 2 del 2
Seksjon 72 - 77



Blokk A

Prosjekt navn: Fabeltunet	Prosjektnr:	Målestokk:	Format: A3
Kommune: Lillestrøm	Gnr./Bnr.: 272/10	Dato: 20.04.2022	
Hus A. Plantegning 2. etg		Tegnet: A.C.	Godkjent: #Notes
Byggherre: Bakke		Fase: Seksjonering	
Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog post@bakke-as.no		Tegningsnr.: Side 10 av21	Rev

Plan 3 del 1
Seksjon 78 - 83



Plan 3 del 2
Seksjon 84 - 88



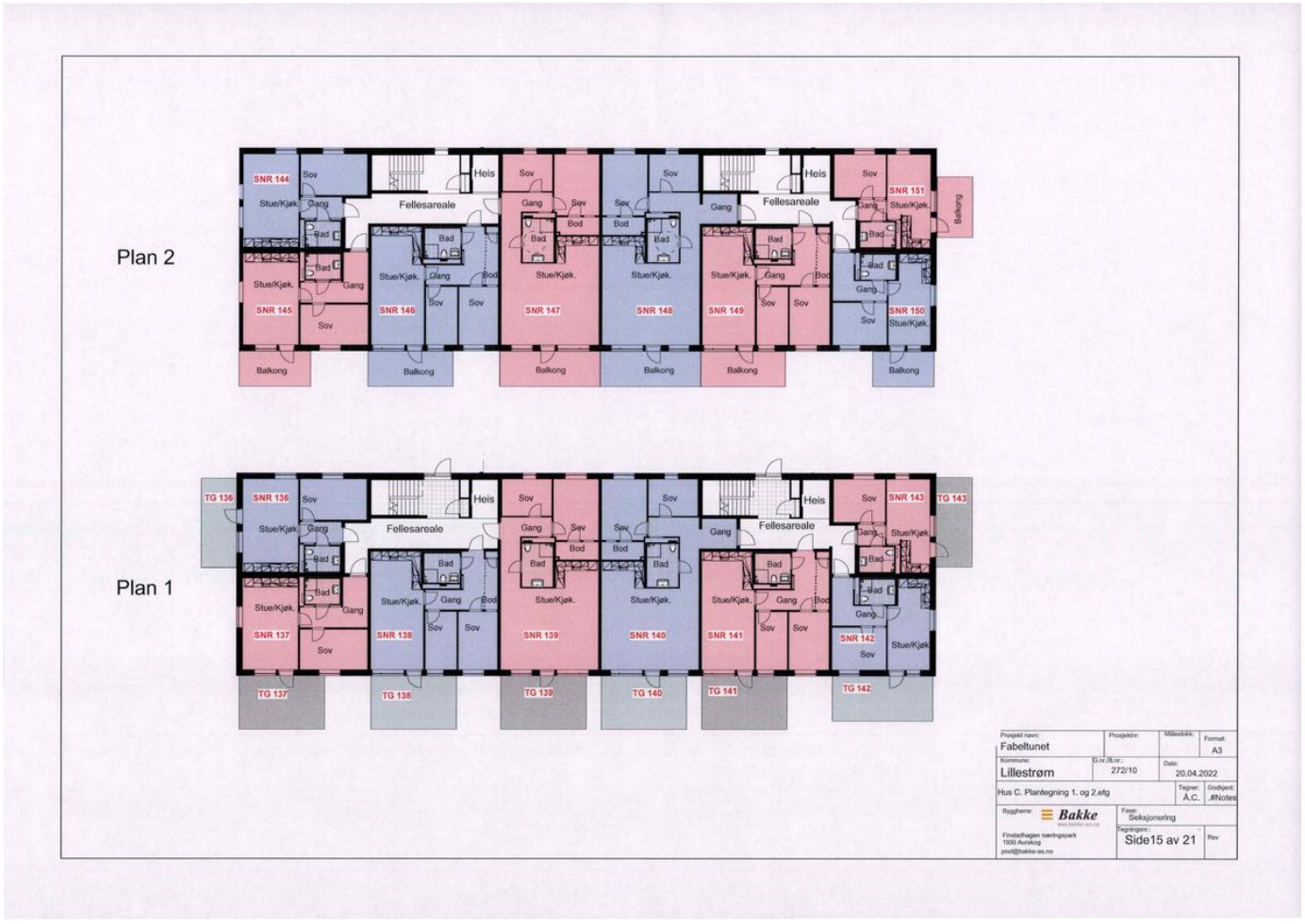
Blokk A

Prosjekt navn: Fabeltunet	Prosjektnr:	Målestokk:	Format: A3
Kommune: Lillestrøm	G.nr./B.nr.: 272/10	Dato: 20.04.2022	
Hus A. Plantegning 3. etg		Tegnet: A.C.	Godkjent: #Notes
Byggherre: Bakke		Fase: Seksjonering	
Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog post@bakke-as.no		Tegningsnr.: Side 11 av 21	Rev

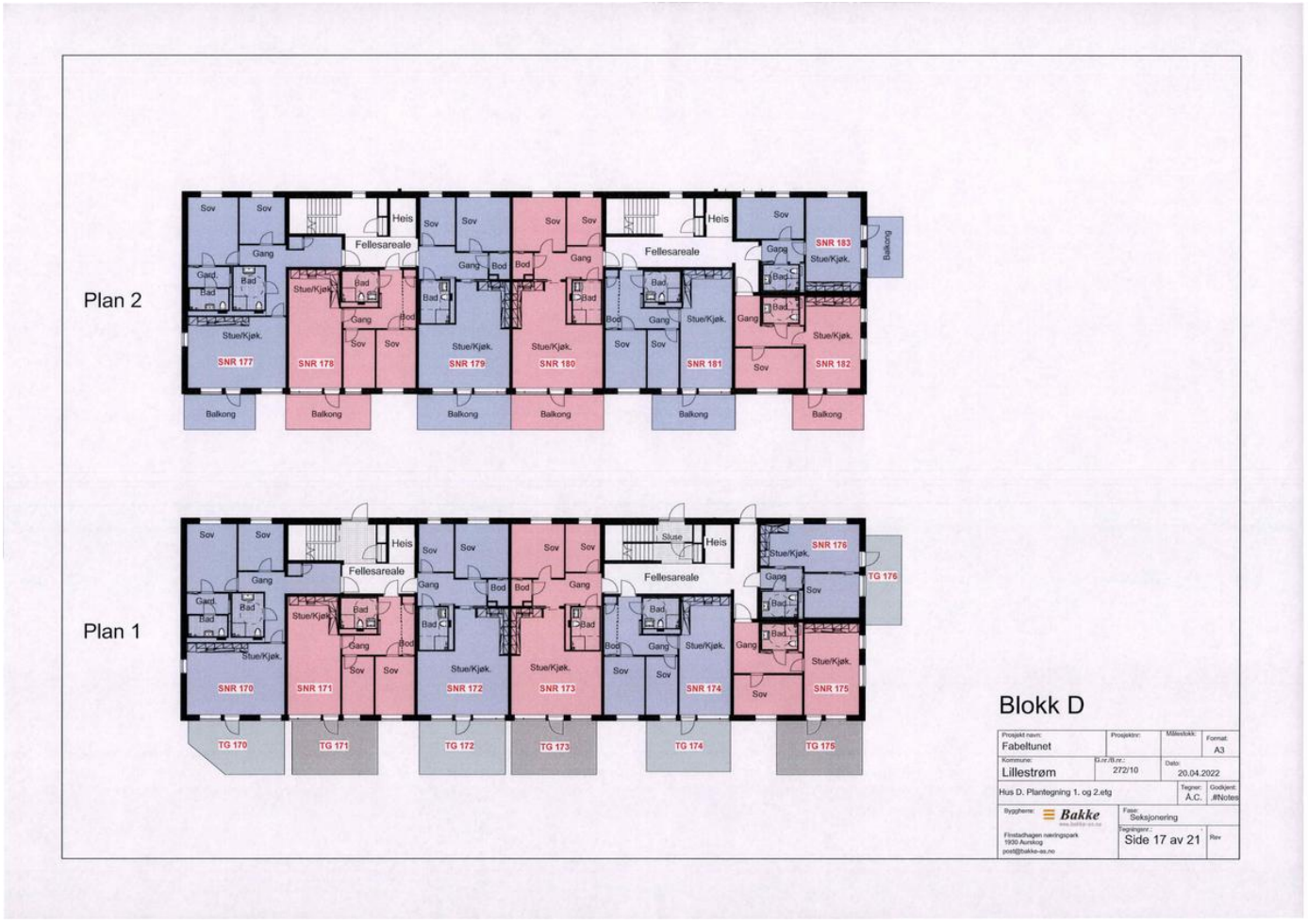

Fellesareale
Heis
Gang
Sov
Bad
Bod
Stue/kjøkken
SNR 93
SNR 94
SNR 95
Terrasse
tb. SNR 94
Balkong
Plan 5. etg
Tak 3. etg
tb. SNR 89
SNR 89
tb. SNR 90
SNR 90
SNR 91
tb. SNR 91
SNR 92
tb. SNR 92
Plan 4. etg
Blokk A
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Format:
A3
Dato:
20.04.2022
Hus A, Plantegning 4. og 5. etg
Tegner:
A.C.
Godkjent:
#Notes
Byggherre:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Side 12 av 21
Rev


Plan 2
Plan 1
Fellesareale
Heis
Gang
Bod
Bad
Sov
Stue/kjøkken
Balkong
SNR 96
SNR 97
SNR 98
SNR 99
SNR 100
SNR 101
SNR 102
SNR 103
SNR 104
SNR 105
SNR 106
SNR 107
SNR 108
SNR 109
SNR 110
SNR 111
SNR 112
SNR 113
SNR 114
TG 96
TG 97
TG 98
TG 99
TG 100
TG 101
TG 102
TG 103
TG 104
Blokk B
Prosjekt navn: Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format: A3
Kommune: Lillestrøm
Gnr./Bnr.: 272/10
Dato: 20.04.2022
Hus B. Plantegning 1. og 2. etg
Tegner: A.C.
Godkjent: #Notes
Byggherre: Bakke
Fase: Seksjonering
Tegningsnr.: Side 13 av 21
Rev

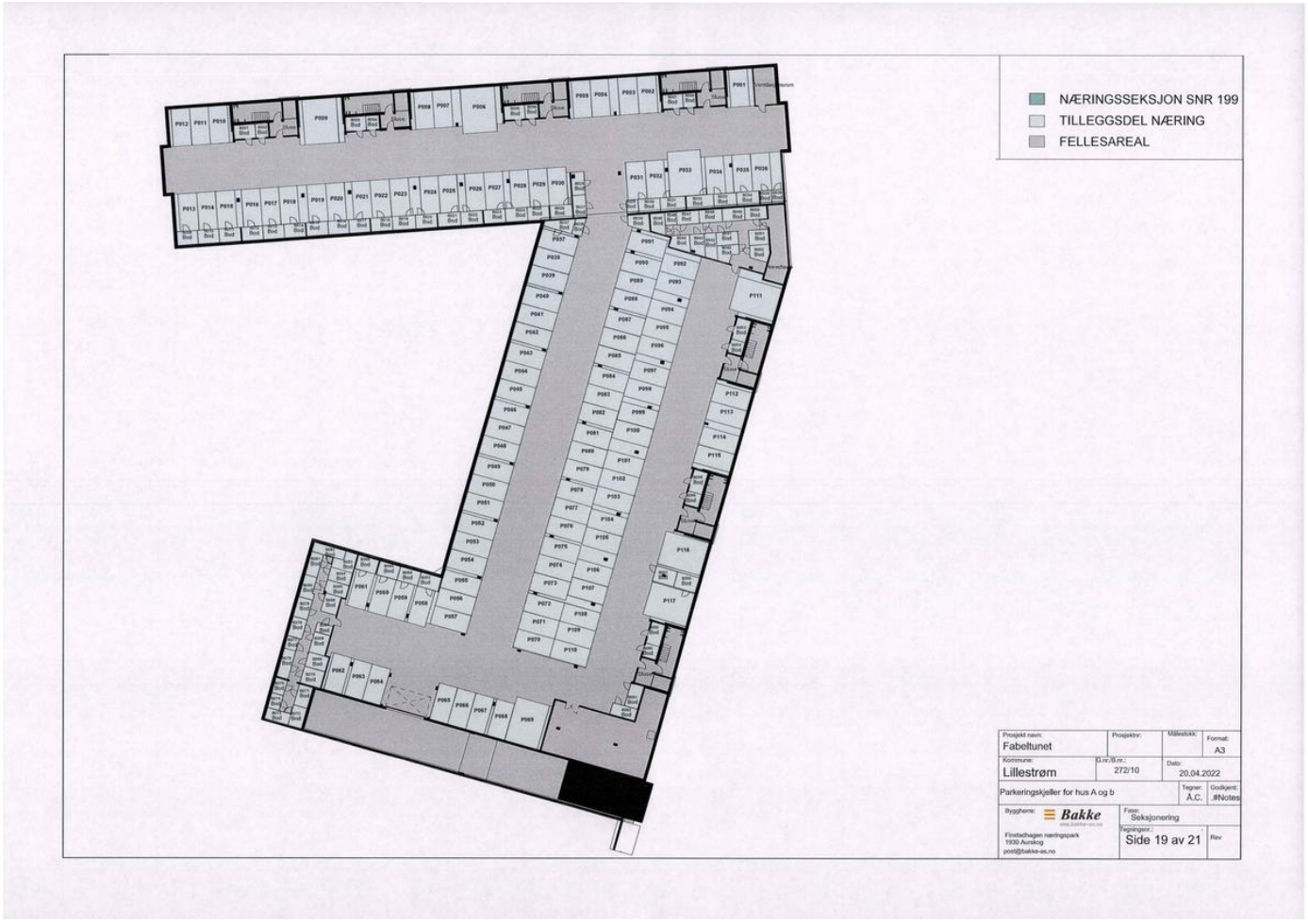

Plan 3
Plan 4
Plan 5
Blokk B
Fellesareale
Heis
Sov
Gang
Bad
Bod
Stue/kjøkken
Balkong
Terrasse
SNR 115
SNR 116
SNR 117
SNR 118
SNR 119
SNR 120
SNR 121
SNR 122
SNR 123
SNR 124
SNR 125
SNR 126
SNR 127
SNR 128
SNR 129
SNR 130
SNR 131
SNR 132
SNR 133
SNR 134
SNR 135
tb. SNR 127
tb. SNR 128
tb. SNR 129
tb. SNR 130
tb. SNR 133
tb. SNR 134
tb. SNR 135
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format:
A3
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Hus B, Plantegning 3.,4. og 5.etg
Tegnet:
A.C.
Godkjent:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Side 14 av 21
Rev

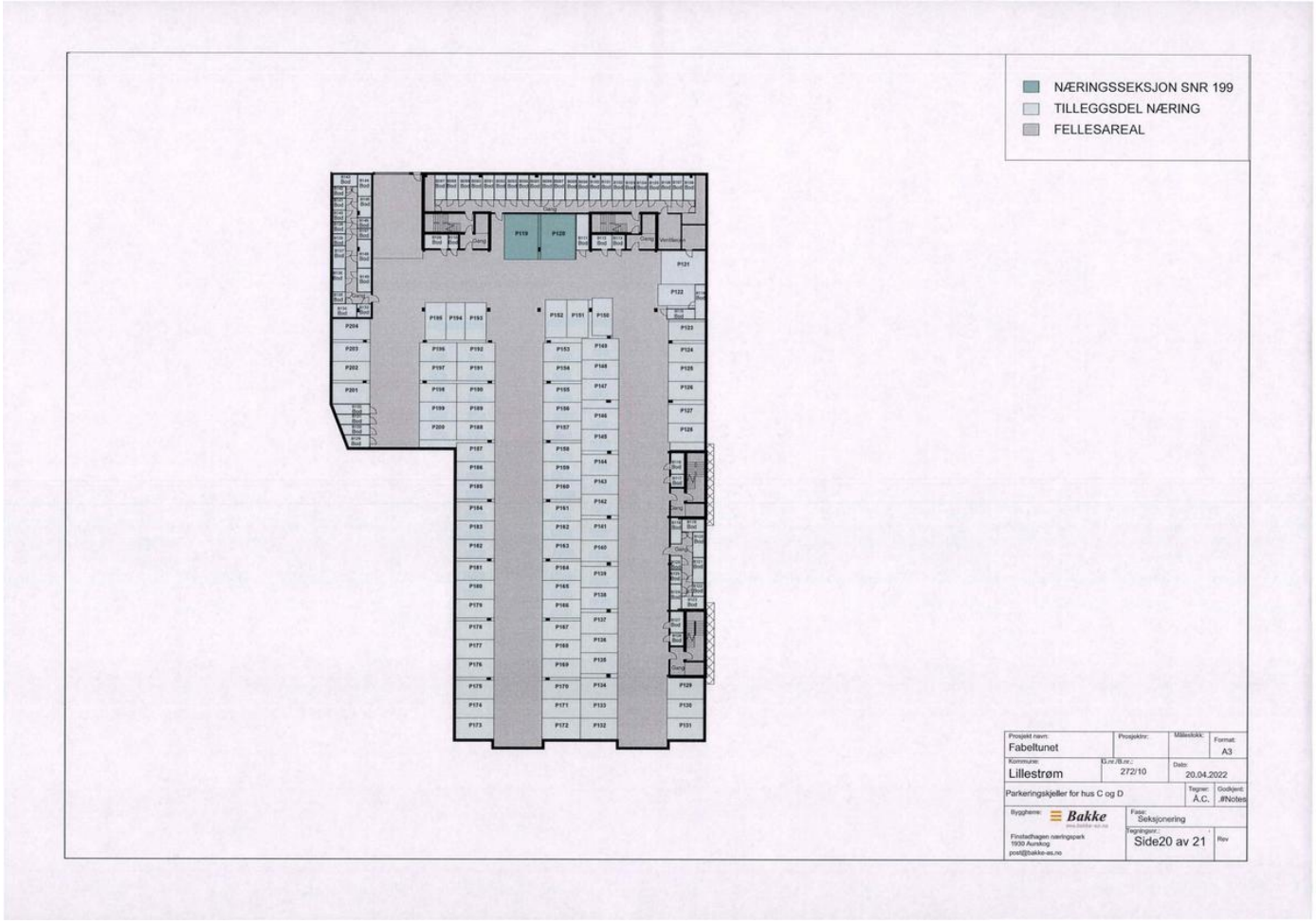

Plan 2
Plan 1
Fellesareale
Heis
Sov
Gang
Bad
Bod
Stue/Kjøk.
Balkong
SNR 144
SNR 145
SNR 146
SNR 147
SNR 148
SNR 149
SNR 150
SNR 151
TG 136
TG 137
TG 138
TG 139
TG 140
TG 141
TG 142
TG 143
SNR 136
SNR 137
SNR 138
SNR 139
SNR 140
SNR 141
SNR 142
SNR 143
Prosjekt navn: Fabeltunet
Kommune: Lillestrøm
Gnr./Bnr.: 272/10
Dato: 20.04.2022
Hus C. Plantegning 1. og 2.etg
Tegner: A.C.
Format: A3
Fase: Seksjonering
Side15 av 21

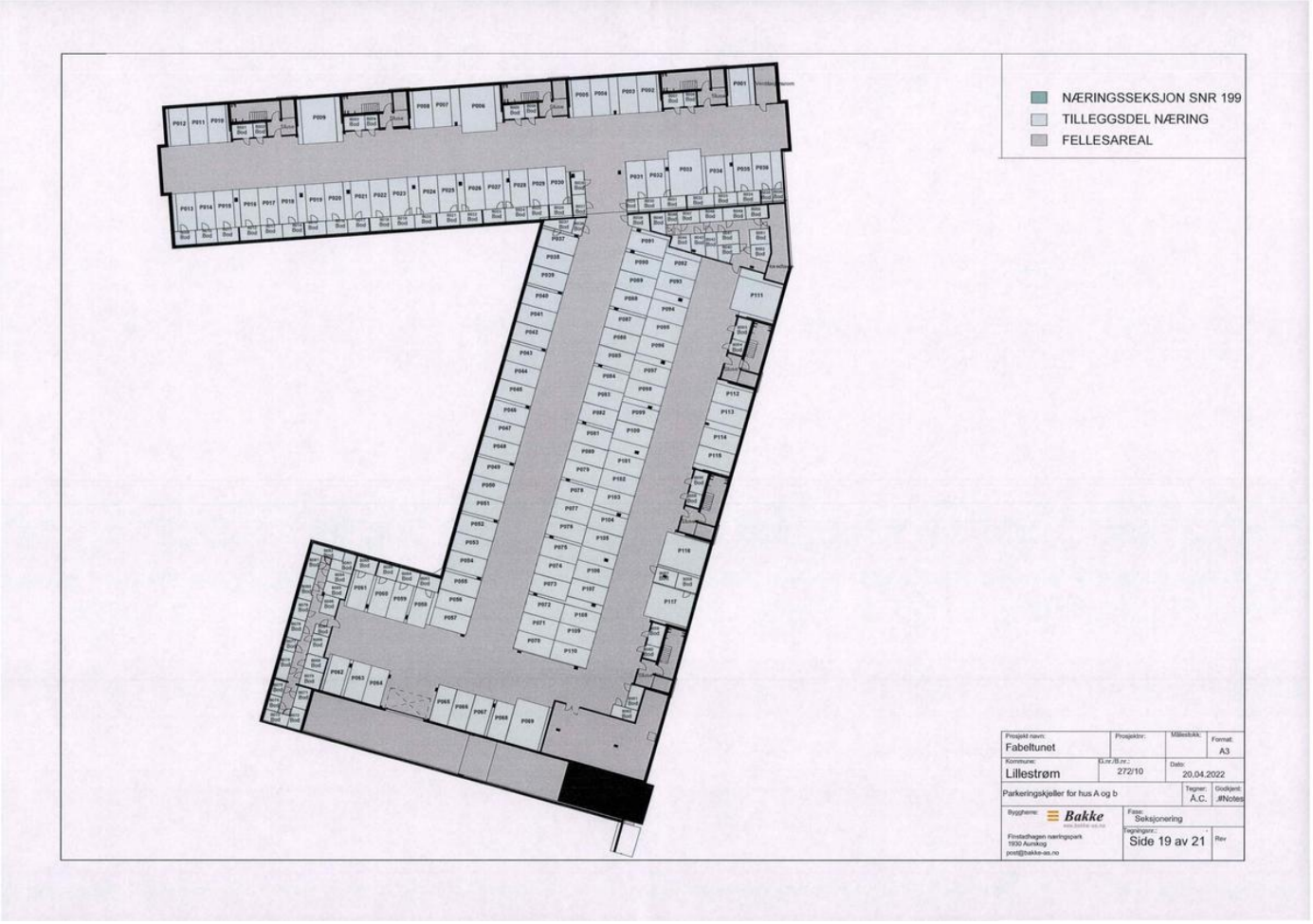

Plan 5
Plan 4
Plan 3
Fellesareale
Heis
Terrasse
Sov
Gang
Bad
Bod
Stue/Kjøk.
Balkong
SNR 152
SNR 153
SNR 154
SNR 155
SNR 156
SNR 157
SNR 158
SNR 159
SNR 160
SNR 161
SNR 162
SNR 163
SNR 164
SNR 165
SNR 166
SNR 167
SNR 168
SNR 169
Fabeltunet
Lillestrøm
272/10
20.04.2022
Hus C. Plantegning 3.,4. og 5.etg
A.C.
Bakke
Seksjonering
Side 16 av 21
A3

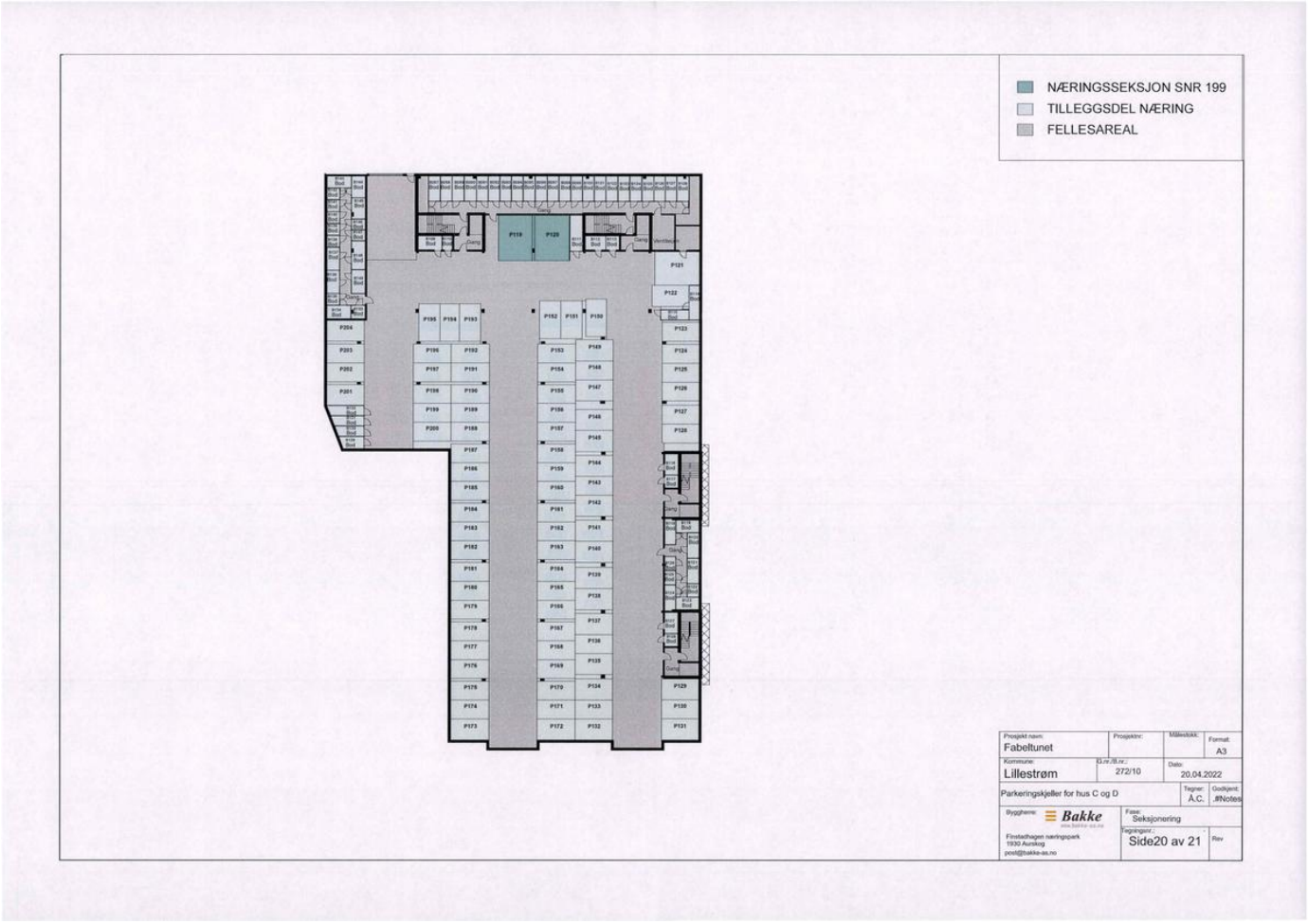

Plan 2
Plan 1
Blokk D
Fabeltunet
Lillestrøm
272/10
20.04.2022
Hus D. Plantegning 1. og 2.etg
A.C.
Bakke
Seksjonering
Side 17 av 21
A3


Plan 5
Plan 4
Plan 3
Fellesareale
Heis
Sov
Gang
Bad
Bod
Terrasse
tb SNR 197
SNR 197
Stue/Kjøk.
tb SNR 198
SNR 198
SNR 191
SNR 192
SNR 193
tb SNR 193
SNR 194
SNR 195
SNR 196
Balkong
SNR 184
SNR 185
SNR 186
SNR 187
SNR 188
SNR 189
SNR 190
Blokk D
Fabeltunet
Lillestrøm
272/10
20.04.2022
Hus D. Plantegning 3.,4. og 5.etg
A.C.
Bakke
Seksjonering
Side 18 av 21


NÆRINGSSEKSJON SNR 199
TILLEGGSDEL NÆRING
FELLESAREAL
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format:
A3
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Parkeringskjeller for hus A og b
Tegnet:
A.C.
Godkjent:
#Notes
Byggherre:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Tegningsnr.:
Side 19 av 21
Rev
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
post@bakke-as.no


NÆRINGSSEKSJON SNR 199
TILLEGGSDEL NÆRING
FELLESAREAL
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format:
A3
Kommune:
Lillestrøm
Gnr./Bnr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Parkeringskjeller for hus C og D
Tegnet:
A.C.
Godkjent:
#Notes
Byggherre:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Tegningsnr.:
Side20 av 21
Rev


NÆRINGSSEKSJON SNR 199
TILLEGGSDEL NÆRING
FELLESAREAL
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format:
A3
Kommune:
Lillestrøm
Gnr./Bnr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Parkeringskjeller for hus A og b
Tegnet:
A.C.
Godkjent:
#Notes
Byggherre:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
post@bakke-as.no
Tegningsnr.:
Side 19 av 21
Rev


NÆRINGSSEKSJON SNR 199
TILLEGGSDEL NÆRING
FELLESAREAL
Prosjekt navn:
Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format:
A3
Kommune:
Lillestrøm
G.nr./B.nr.:
272/10
Dato:
20.04.2022
Parkeringskjeller for hus C og D
Tegner:
A.C.
Godkjent:
#Notes
Byggherre:
Bakke
Fase:
Seksjonering
Tegningsnr.:
Side20 av 21
Rev
Finstadhagen næringspark
1930 Aurskog
post@bakke-as.no

Arealoversikt, blokker:

Hus A

Seksjon	BRA
SNR 53	38,93 m²
SNR 54	49,74 m²
SNR 55	65,65 m²
SNR 56	80,71 m²
SNR 57	65,66 m²
SNR 58	75,70 m²
SNR 59	80,52 m²
SNR 60	65,66 m²
SNR 61	75,62 m²
SNR 62	80,52 m²
SNR 63	65,66 m²
SNR 64	39,40 m²
SNR 65	37,56 m²
SNR 66	42,76 m²
SNR 67	49,74 m²
SNR 68	65,66 m²
SNR 69	82,58 m²
SNR 70	65,66 m²
SNR 71	75,46 m²
SNR 72	82,88 m²
SNR 73	65,66 m²
SNR 74	75,39 m²
SNR 75	82,81 m²
SNR 76	65,66 m²
SNR 77	82,29 m²
SNR 78	42,74 m²
SNR 79	49,74 m²
SNR 80	65,66 m²
SNR 81	80,42 m²
SNR 82	65,66 m²
SNR 83	75,46 m²
SNR 84	80,47 m²
SNR 85	65,66 m²
SNR 86	75,24 m²
SNR 87	73,46 m²
SNR 88	82,28 m²
SNR 89	84,64 m²
SNR 90	73,41 m²
SNR 91	75,93 m²
SNR 92	84,44 m²
SNR 93	84,76 m²
SNR 94	84,89 m²
SNR 95	84,86 m²

Hus B

Seksjon	BRA
SNR 96	87,10 m²
SNR 97	65,94 m²
SNR 98	68,39 m²
SNR 99	80,95 m²
SNR 100	65,94 m²
SNR 101	75,94 m²
SNR 102	80,95 m²
SNR 103	65,94 m²
SNR 104	104,72 m²
SNR 105	89,74 m²
SNR 106	65,94 m²
SNR 107	76,02 m²
SNR 108	83,38 m²
SNR 109	65,94 m²
SNR 110	76,02 m²
SNR 111	83,38 m²
SNR 112	65,94 m²
SNR 113	50,14 m²
SNR 114	43,81 m²
SNR 115	89,74 m²
SNR 116	65,94 m²
SNR 117	76,02 m²
SNR 118	83,38 m²
SNR 119	65,94 m²
SNR 120	76,02 m²
SNR 121	83,38 m²
SNR 122	65,94 m²
SNR 123	50,14 m²
SNR 124	43,81 m²
SNR 125	89,74 m²
SNR 126	65,94 m²
SNR 127	75,88 m²
SNR 128	73,73 m²
SNR 129	75,88 m²
SNR 130	73,54 m²
SNR 131	50,14 m²
SNR 132	43,87 m²
SNR 133	85,00 m²
SNR 134	85,00 m²
SNR 135	85,00 m²

Hus C

Seksjon	BRA
SNR 136	44,1 m²
SNR 137	49,8 m²
SNR 138	65,1 m²
SNR 139	81,4 m²
SNR 140	86,4 m²
SNR 141	65,1 m²
SNR 142	39,2 m²
SNR 143	33,7 m²
SNR 144	44,1 m²
SNR 145	49,8 m²
SNR 146	65,1 m²
SNR 147	81,4 m²
SNR 148	86,4 m²
SNR 149	65,1 m²
SNR 150	39,2 m²
SNR 151	33,7 m²
SNR 152	44,1 m²
SNR 153	49,8 m²
SNR 154	65,1 m²
SNR 155	81,4 m²
SNR 156	86,4 m²
SNR 157	65,1 m²
SNR 158	39,2 m²
SNR 159	33,7 m²
SNR 160	44,1 m²
SNR 161	49,8 m²
SNR 162	65,1 m²
SNR 163	81,4 m²
SNR 164	86,4 m²
SNR 165	65,1 m²
SNR 166	39,2 m²
SNR 167	33,7 m²
SNR 168	83,9 m²
SNR 169	83,9 m²

Hus D

Seksjon	BRA
SNR 170	88,8 m²
SNR 171	65,1 m²
SNR 172	74,8 m²
SNR 173	74,8 m²
SNR 174	65,1 m²
SNR 175	49,7 m²
SNR 176	40 m²
SNR 177	88,8 m²
SNR 178	65,1 m²
SNR 179	74,8 m²
SNR 180	74,8 m²
SNR 181	65,1 m²
SNR 182	49,7 m²
SNR 183	44,3 m²
SNR 184	88,8 m²
SNR 185	65,1 m²
SNR 186	74,8 m²
SNR 187	74,8 m²
SNR 188	65,1 m²
SNR 189	49,7 m²
SNR 190	44,3 m²
SNR 191	88,8 m²
SNR 192	65,1 m²
SNR 193	74,8 m²
SNR 194	65,1 m²
SNR 195	49,7 m²
SNR 196	44,3 m²
SNR 197	83,9 m²
SNR 198	83,9 m²

Prosjekt navn: Fabeltunet	Prosjektnr:	Målestokk:	Format: A3
Kommune: Lillestrøm	G.nr./B.nr.: 272/10	Dato: 20.04.2022	
Arealoversikt blokker		Tegner: A.C.	Godkjent: #Notes
Byggherre: Bakke www.bakke-as.no Finnbadhagen næringspark 1930 Aurskog post@bakke-as.no		Fase: Seksjonering	
		Tegningsnr.: Side 21 av 21	Rev

Arealoversikt, blokker:

Hus A

Seksjon	BRA
SNR 53	38,93 m²
SNR 54	49,74 m²
SNR 55	65,65 m²
SNR 56	80,71 m²
SNR 57	65,66 m²
SNR 58	75,70 m²
SNR 59	80,52 m²
SNR 60	65,66 m²
SNR 61	75,62 m²
SNR 62	80,52 m²
SNR 63	65,66 m²
SNR 64	39,40 m²
SNR 65	37,56 m²
SNR 66	42,76 m²
SNR 67	49,74 m²
SNR 68	65,66 m²
SNR 69	82,58 m²
SNR 70	65,66 m²
SNR 71	75,46 m²
SNR 72	82,88 m²
SNR 73	65,66 m²
SNR 74	75,39 m²
SNR 75	82,81 m²
SNR 76	65,66 m²
SNR 77	82,29 m²
SNR 78	42,74 m²
SNR 79	49,74 m²
SNR 80	65,66 m²
SNR 81	80,42 m²
SNR 82	65,66 m²
SNR 83	75,46 m²
SNR 84	80,47 m²
SNR 85	65,66 m²
SNR 86	75,24 m²
SNR 87	73,46 m²
SNR 88	82,28 m²
SNR 89	84,64 m²
SNR 90	73,41 m²
SNR 91	75,93 m²
SNR 92	84,44 m²
SNR 93	84,76 m²
SNR 94	84,89 m²
SNR 95	84,86 m²

Hus B

Seksjon	BRA
SNR 96	87,10 m²
SNR 97	65,94 m²
SNR 98	68,39 m²
SNR 99	80,95 m²
SNR 100	65,94 m²
SNR 101	75,94 m²
SNR 102	80,95 m²
SNR 103	65,94 m²
SNR 104	104,72 m²
SNR 105	89,74 m²
SNR 106	65,94 m²
SNR 107	76,02 m²
SNR 108	83,38 m²
SNR 109	65,94 m²
SNR 110	76,02 m²
SNR 111	83,38 m²
SNR 112	65,94 m²
SNR 113	50,14 m²
SNR 114	43,81 m²
SNR 115	89,74 m²
SNR 116	65,94 m²
SNR 117	76,02 m²
SNR 118	83,38 m²
SNR 119	65,94 m²
SNR 120	76,02 m²
SNR 121	83,38 m²
SNR 122	65,94 m²
SNR 123	50,14 m²
SNR 124	43,81 m²
SNR 125	89,74 m²
SNR 126	65,94 m²
SNR 127	75,88 m²
SNR 128	73,73 m²
SNR 129	75,88 m²
SNR 130	73,54 m²
SNR 131	50,14 m²
SNR 132	43,87 m²
SNR 133	85,00 m²
SNR 134	85,00 m²
SNR 135	85,00 m²

Hus C

Seksjon	BRA
SNR 136	44,1 m²
SNR 137	49,8 m²
SNR 138	65,1 m²
SNR 139	81,4 m²
SNR 140	86,4 m²
SNR 141	65,1 m²
SNR 142	39,2 m²
SNR 143	33,7 m²
SNR 144	44,1 m²
SNR 145	49,8 m²
SNR 146	65,1 m²
SNR 147	81,4 m²
SNR 148	86,4 m²
SNR 149	65,1 m²
SNR 150	39,2 m²
SNR 151	33,7 m²
SNR 152	44,1 m²
SNR 153	49,8 m²
SNR 154	65,1 m²
SNR 155	81,4 m²
SNR 156	86,4 m²
SNR 157	65,1 m²
SNR 158	39,2 m²
SNR 159	33,7 m²
SNR 160	44,1 m²
SNR 161	49,8 m²
SNR 162	65,1 m²
SNR 163	81,4 m²
SNR 164	86,4 m²
SNR 165	65,1 m²
SNR 166	39,2 m²
SNR 167	33,7 m²
SNR 168	83,9 m²
SNR 169	83,9 m²

Hus D

Seksjon	BRA
SNR 170	88,8 m²
SNR 171	65,1 m²
SNR 172	74,8 m²
SNR 173	74,8 m²
SNR 174	65,1 m²
SNR 175	49,7 m²
SNR 176	40 m²
SNR 177	88,8 m²
SNR 178	65,1 m²
SNR 179	74,8 m²
SNR 180	74,8 m²
SNR 181	65,1 m²
SNR 182	49,7 m²
SNR 183	44,3 m²
SNR 184	88,8 m²
SNR 185	65,1 m²
SNR 186	74,8 m²
SNR 187	74,8 m²
SNR 188	65,1 m²
SNR 189	49,7 m²
SNR 190	44,3 m²
SNR 191	88,8 m²
SNR 192	65,1 m²
SNR 193	74,8 m²
SNR 194	65,1 m²
SNR 195	49,7 m²
SNR 196	44,3 m²
SNR 197	83,9 m²
SNR 198	83,9 m²

Prosjekt navn: Fabeltunet	Prosjektnr:	Målestokk:	Format: A3
Kommune: Lillestrøm	G.nr./B.nr.: 272/10	Dato: 20.04.2022	
Arealoversikt blokker		Tegnet: A.C.	Godkjent: #Notes
Byggherre: Bakke		Fase: Seksjonering	
Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog post@bakke-as.no		Tegningsnr.: Side 21 av 21	Rev

Arealoversikt, blokker:

Hus A

Seksjon	BRA
SNR 53	38,93 m²
SNR 54	49,74 m²
SNR 55	65,65 m²
SNR 56	80,71 m²
SNR 57	65,66 m²
SNR 58	75,70 m²
SNR 59	80,52 m²
SNR 60	65,66 m²
SNR 61	75,62 m²
SNR 62	80,52 m²
SNR 63	65,66 m²
SNR 64	39,40 m²
SNR 65	37,56 m²
SNR 66	42,76 m²
SNR 67	49,74 m²
SNR 68	65,66 m²
SNR 69	82,58 m²
SNR 70	65,66 m²
SNR 71	75,46 m²
SNR 72	82,88 m²
SNR 73	65,66 m²
SNR 74	75,39 m²
SNR 75	82,81 m²
SNR 76	65,66 m²
SNR 77	82,29 m²
SNR 78	42,74 m²
SNR 79	49,74 m²
SNR 80	65,66 m²
SNR 81	80,42 m²
SNR 82	65,66 m²
SNR 83	75,46 m²
SNR 84	80,47 m²
SNR 85	65,66 m²
SNR 86	75,24 m²
SNR 87	73,46 m²
SNR 88	82,28 m²
SNR 89	84,64 m²
SNR 90	73,41 m²
SNR 91	75,93 m²
SNR 92	84,44 m²
SNR 93	84,76 m²
SNR 94	84,89 m²
SNR 95	84,86 m²

Hus B

Seksjon	BRA
SNR 96	87,10 m²
SNR 97	65,94 m²
SNR 98	68,39 m²
SNR 99	80,95 m²
SNR 100	65,94 m²
SNR 101	75,94 m²
SNR 102	80,95 m²
SNR 103	65,94 m²
SNR 104	104,72 m²
SNR 105	89,74 m²
SNR 106	65,94 m²
SNR 107	76,02 m²
SNR 108	83,38 m²
SNR 109	65,94 m²
SNR 110	76,02 m²
SNR 111	83,38 m²
SNR 112	65,94 m²
SNR 113	50,14 m²
SNR 114	43,81 m²
SNR 115	89,74 m²
SNR 116	65,94 m²
SNR 117	76,02 m²
SNR 118	83,38 m²
SNR 119	65,94 m²
SNR 120	76,02 m²
SNR 121	83,38 m²
SNR 122	65,94 m²
SNR 123	50,14 m²
SNR 124	43,81 m²
SNR 125	89,74 m²
SNR 126	65,94 m²
SNR 127	75,88 m²
SNR 128	73,73 m²
SNR 129	75,88 m²
SNR 130	73,54 m²
SNR 131	50,14 m²
SNR 132	43,87 m²
SNR 133	85,00 m²
SNR 134	85,00 m²
SNR 135	85,00 m²

Hus C

Seksjon	BRA
SNR 136	44,1 m²
SNR 137	49,8 m²
SNR 138	65,1 m²
SNR 139	81,4 m²
SNR 140	86,4 m²
SNR 141	65,1 m²
SNR 142	39,2 m²
SNR 143	33,7 m²
SNR 144	44,1 m²
SNR 145	49,8 m²
SNR 146	65,1 m²
SNR 147	81,4 m²
SNR 148	86,4 m²
SNR 149	65,1 m²
SNR 150	39,2 m²
SNR 151	33,7 m²
SNR 152	44,1 m²
SNR 153	49,8 m²
SNR 154	65,1 m²
SNR 155	81,4 m²
SNR 156	86,4 m²
SNR 157	65,1 m²
SNR 158	39,2 m²
SNR 159	33,7 m²
SNR 160	44,1 m²
SNR 161	49,8 m²
SNR 162	65,1 m²
SNR 163	81,4 m²
SNR 164	86,4 m²
SNR 165	65,1 m²
SNR 166	39,2 m²
SNR 167	33,7 m²
SNR 168	83,9 m²
SNR 169	83,9 m²

Hus D

Seksjon	BRA
SNR 170	88,8 m²
SNR 171	65,1 m²
SNR 172	74,8 m²
SNR 173	74,8 m²
SNR 174	65,1 m²
SNR 175	49,7 m²
SNR 176	40 m²
SNR 177	88,8 m²
SNR 178	65,1 m²
SNR 179	74,8 m²
SNR 180	74,8 m²
SNR 181	65,1 m²
SNR 182	49,7 m²
SNR 183	44,3 m²
SNR 184	88,8 m²
SNR 185	65,1 m²
SNR 186	74,8 m²
SNR 187	74,8 m²
SNR 188	65,1 m²
SNR 189	49,7 m²
SNR 190	44,3 m²
SNR 191	88,8 m²
SNR 192	65,1 m²
SNR 193	74,8 m²
SNR 194	65,1 m²
SNR 195	49,7 m²
SNR 196	44,3 m²
SNR 197	83,9 m²
SNR 198	83,9 m²

Prosjekt navn: Fabeltunet
Prosjektnr:
Målestokk:
Format: A3
Kommune: Lillestrøm
Gnr./Bnr.: 272/10
Dato: 20.04.2022
Arealoversikt blokker
Tegnet: A.C.
Godkjent: #Notes
Byggherre: Bakke
Fase: Seksjonering
Finstadhagen næringspark 1930 Aurskog post@bakke-as.no
Tegningsnr.: Side 21 av 21
Rev


Teig 1 (Hovedteig)
272 / 10
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
Fabelveien 74
Fabelveien 40
Fabelveien 36
N
80m
617800
617900
618000
618100
618200
6656100
6656000
6655900
6655800
17.10.2022 14:08
Matrikkelbrev for 3030 - 272 / 10
Side 79 av 143


Mgr mangler
272 / 10
272/9
272 / 1
Hvalsveien
Hvalsveien
Hvalsveien


BARNEMAT
meraki

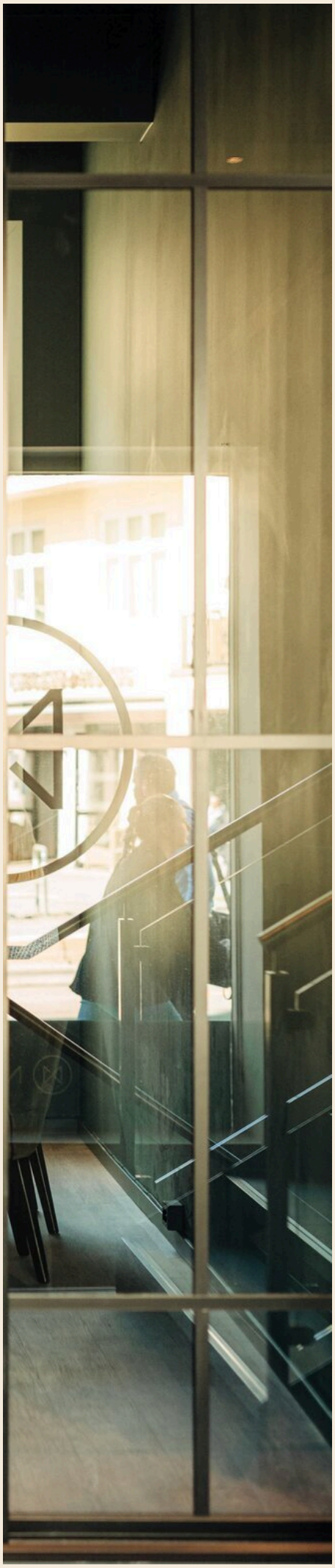
Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fabelveien 80 2016 FROGNER
Matrikkel: Gnr 272, bnr 10, snr 77 (ideell andel 1/1) / Gnr 272, bnr 13 (ideell andel 657/162934) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Martin Eilertsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lillestrøm
m.eilertsen@nordvikbolig.no
992 74 585