NORDVIK

Fabelveien 36

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

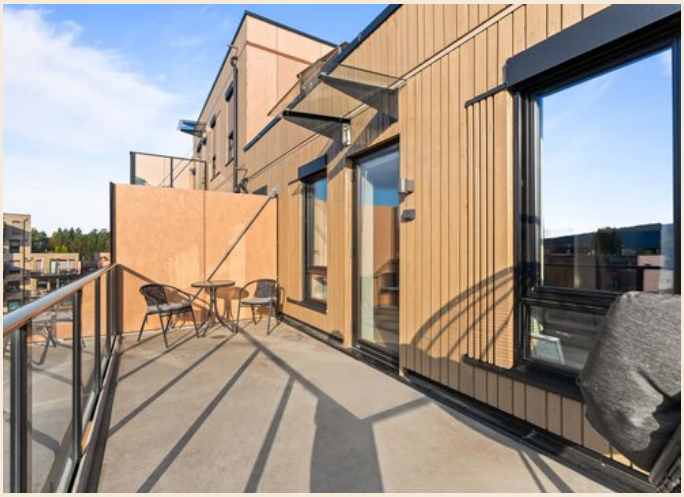
Fabelveien 36

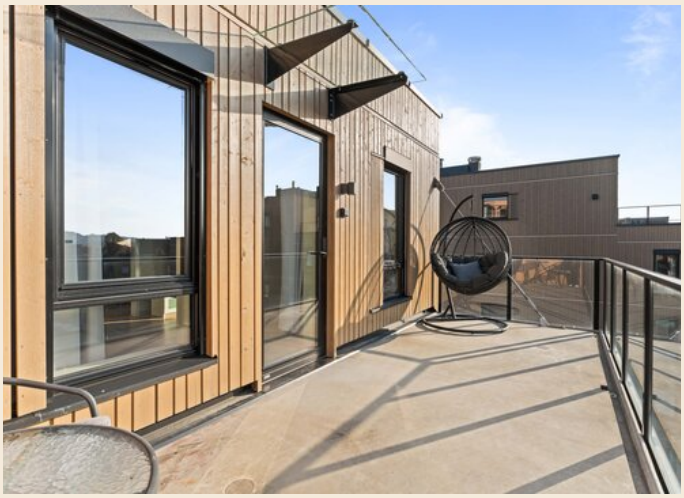
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
54	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.10.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne 2-roms hjørneleilighet i 4. etg | Balkong på 15m² | Gode solforhold | Stor garasjeplass | God intern beliggenhet

Prisantydning	**3 850 000,-**
Omkostninger	**97 340,-**
Totalpris	**3 947 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 573,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

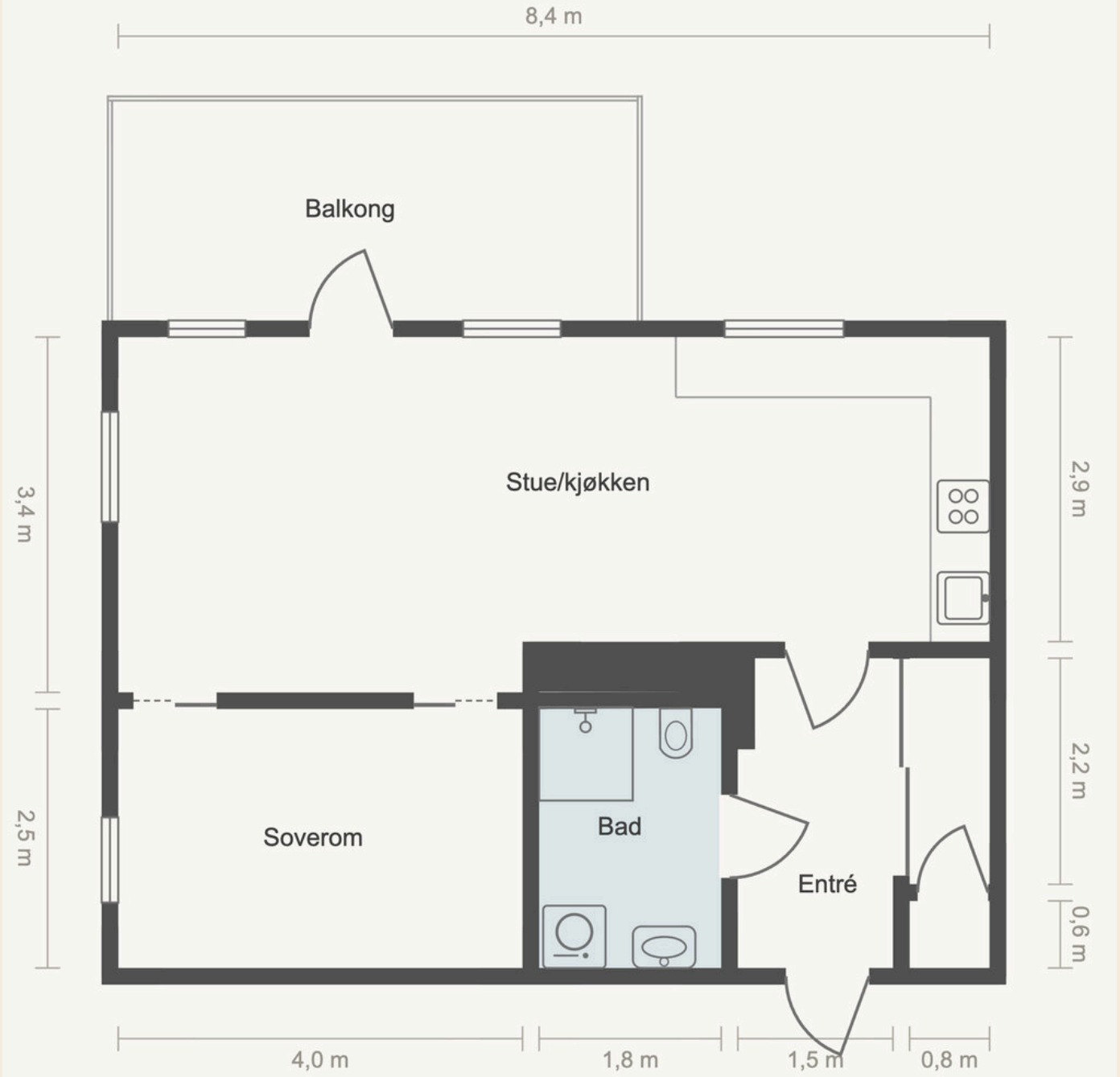
Velkommen til Fabelveien 36!
En lys og moderne 2-roms hjørneleilighet fra 2022, beliggende i byggets 4. etasje med god intern beliggenhet. Leiligheten byr på en god planløsning med entré og garderobeløsning, flislagt bad, romslig soverom og en åpen stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 15 m² med gode solforhold, åpent utsyn og god plass til utemøbler. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 3 m². En stor garasjeplass medfølger salget. Her får du en lettstelt og moderne bolig med gode kvaliteter både inne og ute, samt heisadkomst som gjør hverdagen enkel. Et attraktivt hjem som passer godt for både førstegangskjøpere og etablerte.

Velkommen til visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm























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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0395/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fabelveien 36, 2016 FROGNER
Gnr 272, bnr 10, snr 131 (ideell andel 1/1) / Gnr 272, bnr 10, snr 199 (ideell andel 1/206) / Gnr 272, bnr 13 (ideell andel 501/162934) i Lillestrøm kommune

Selger
Mehdi Nori

Kjøpesum og omkostninger
3 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
96 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
97 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 947 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 960 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2022

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 15 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 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
4. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.
Utgang til balkong på ca. 15 m².

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 3 m².

Standard
Entré
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med adkomst via felles oppgang med heis. Innvendig møtes du av en lys og innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Praktisk garderobeløsning med skyvedører gir gode oppbevaringsmuligheter. Fra entréen er det videre adkomst til bad og kjøkken/oppholdsrom. Parkett på gulv, som videreføres i leilighetens øvrige oppholdsrom.

Stue
Lys og romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe og

øvrig møblement. Fra stuen er det direkte adkomst til soverommet og utgang til en romslig balkong på ca. 15 m² med god plass til utemøbler og hyggelige sittegrupper.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har Norema-innredning fra byggeåret med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. De integrerte hvitevarene medfølger handelen. Vindu ved kjøkkenet sørger for godt med dagslys.

Bad
Flislagt, prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret med fliser på gulv og vegger samt slett himling. Badet er innredet med servantskap med glatte fronter, toalett og dusjsone. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke handelen. Badet har mekanisk avtrekk.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Store vindusflater bidrar til godt med naturlig lys. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 3 m².

Parkering
Leiligheten har en fast garasjeplass som medfølger salget. Garasjeplassen er tinglyst som en ideell andel i realsameie og vil bli overført på skjøte sammen med boligen. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

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 ladbar hybrid ved parkeringsplassen som seksjonseieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Kjøkkenet er oppgradert med fliser over benkeplate. På badet er blandebatterier til servant og dusj oppgradert fra standardleveransen via utbygger.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikk utbygger til å sende rørlegger inn til badet, fikk byttet blandingsbatteri på både vask og dusj - til en av de dyrere de tilbyr.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei.
Eventuell kommentar: vet ike

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakke.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bakke, utafor med drenering av regnvann fra balkong.

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) Ja.
Beskriv: ja, men ble fikset ifjor.

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.
Eventuell kommentar: rolig barnevennlig område, nesten alle har barn som leker ute.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Martin Schwabe Hoem

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført i 2022 med grunnmur i betong. Yttervegger er utført i betong-, stål- og trekonstruksjoner. Bygningen har flatt, oppforet yttertak tekket med takpapp. Vinduer og balkongdør har isolerglass og er fra byggeåret. Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Alle undersøkte bygningsdeler er vurdert til TG1 i henhold til tilstandsrapporten.

Det gjøres oppmerksom på at følgende punkt vedrørende badet er gitt TGIU (ikke undersøkt):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking og

fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. For denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatet må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen og overtas i den stand de befinner seg ved overtakelse. Det gis ingen garantier utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
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
Energimerking på boligen er C
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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har vannbåren gulvvarme, samt elektriske varmekabler på badet. Varmtvann leveres fra felles anlegg.

Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilluft til oppholdsrom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3 662 kWh. Strømkostnaden for foregående år var ca. kr 1 465 inkl. nettleie. Strømforbruk og kostnader vil variere avhengig av bruk og antall personer i husstanden.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 573,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Garasjeplass: kr 150,-
Felleskostnader: kr 771,-
Kabel-TV/bredbånd: kr 415,-
A-konto felles strøm: kr 271,-
Faste kommunale avgifter: kr 669,-
Tilleggstjenester (renhold, heis, ventilasjon): kr 297,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, a-konto felles strøm, kommunale avgifter, garasjeplass, felles bygningsforsikring, kabel-TV/bredbånd fra Telia samt tilleggstjenester knyttet til blant annet renhold, heis og ventilasjon. Listen er ikke uttømmende.

For leilighetene i blokken avregnes energi, varmtvann og kaldtvann månedlig etter faktisk forbruk via Ista. Kostnadene kommer i tillegg til felleskostnadene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres sameiet og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Kostnader til strøm og innboforsikring kommer i tillegg til de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 829 741,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 318 965,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og bredbånd leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Fabeltunet Boligsameie, orgnr. 930365432

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Fabeltunet Boligsameie består av 198 boligseksjoner, fordelt på 52 rekkehus og 146 leiligheter i fire blokker
- Sameiet har felles garasjeanlegg, gjesteparkering, interne stikkveier, lekeplass og øvrige fellesarealer.
- Forretningsfører er BORI Boligbyggelag.

På ordinært årsmøte 07.05.2026 ble årsrapport og regnskap godkjent. Det ble videre vedtatt oppdateringer av ordensreglene og etablering av navnelister tilknyttet leilighetsnumrene. Sameiet vedtok også å frigi totalt 10 gjesteparkeringsplasser - fem i A/B og fem i C/D - for utleie til beboere med adresse på Fabeltunet. Ordningen er opplyst å kunne gi sameiet inntekter på inntil kr 180 000 årlig. Det ble også vedtatt retningslinjer for montering av levegg og rekkverk på markterrasser ved leiligheter og rekkehus.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om styregodkjennelse av kjøper, men styret skal underrettes skriftlig ved alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er ingen lån registrert på sameiet, og seksjonen har dermed ingen andel fellesgjeld per 28.09.2026.

Fellesformue
Kr 6 631,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viser driftsinntekter på kr 7 968 101 og driftskostnader på kr 7 788 978. Årsresultatet var positivt med kr 189 728. Sameiet hadde pr. 31.12.2025 en positiv arbeidskapital på kr 2 156 519. Regnskapet ble godkjent på ordinært årsmøte, og resultatet ble vedtatt overført til egenkapital. Sameiets egenkapital utgjorde kr 2 314 959 ved utgangen av 2025.

Budsjettet for 2026 legger opp til driftsinntekter på ca. kr 8,67 mill., driftskostnader på ca. kr 8,61 mill. og et positivt årsresultat på kr 56 639. Det er blant annet budsjettert med kr 810 000 til reparasjon og vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 2982978-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 820 kvm (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.

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 finner Kiwi og et nærsenter med blant annet lege, tannlege, apotek, kafé, bibliotek og posttjenester. Her ligger også Frogner togstasjon. Frogner har et aktivt idrettsmiljø og et godt tilbud for både store og små. Frogner skole og kultursenter er et naturlig

samlingspunkt i nærmiljøet, med blant annet fotballbane, skatepark, svømmehall, lekeplass og moderne idrettshall med buldre- og klatrevegg.

Med bil tar det ca. 8 minutter til Skedsmo Senter, som har et variert servicetilbud og Vinmonopol. Lillestrøm byr på et stort utvalg av butikker, spisesteder og utesteder, i tillegg til kino, kjøpesenter og en hyggelig gågate. Det er også kort kjørevei til Thon Senter Strømmen og Thon Senter Jessheim med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

For den aktivitetsglade er det kort vei til flotte natur- og friluftsområder. Leira byr på gode fiskemuligheter, mens Romeriksåsen og Vilbergfjellet har fine turmuligheter gjennom store deler av året. Det er også kort kjørevei til Høyt & Lavt klatrepark og populære badeplasser ved Stampetjern og Nordbytjern. For golfentusiasten finnes flere baner i området, blant annet Miklagard Golf, Hauger Golfklubb og Lillestrøm Golfklubb.

For pendlere er beliggenheten praktisk, med ca. 2 minutters kjøring til Frogner togstasjon, hvor det også er innfartsparkering. Herfra er det gode togforbindelser mot blant annet Lillestrøm og Oslo. Området har samtidig enkel adkomst til E6 og ligger gunstig til mellom Oslo og Gardermoen. Reisetiden med tog er ca. 12 minutter til Lillestrøm, ca. 25 minutter til Oslo S og ca. 16 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen. Nærmeste bussholdeplass er Frogner bedehus, ca. 3 minutters gange fra boligen.

Det er kort kjørevei til Frogner barne- og ungdomsskole, som stod ferdig i 2016. Vesterskaun skole og Asak skole på Leirsund ligger også innenfor kort avstand, og det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder som Lillestrøm, Skedsmo og Sørumsand. Hoppensprett Frogner aktivitetsbarnehage ligger i umiddelbar nærhet til boligen. OsloMet har dessuten campus på Kjeller ved Lillestrøm.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Frogner bedehus (Linje 365, 425): 3 min gange
Tog: Frogner stasjon (Linje R13): 12 min gange

Skoler og barnehager
Barnehager
Hoppensprett Frogner aktivitetsbarnehage: 4 min gange

Skoler
Frogner skole (1-10 kl.) 14 min gange
Lillestrøm videregående skole: 13 min kjøring
Skedsmo videregående skole: 14 min kjøring

Sport og fritid
Frogner idrettspark: 15 min gange
Frognerhallen: 15 min gange
Avancia Sport Center Skedsmokorset: 7 min kjøring
Centerklinikken: 9 min kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30.08.2024 for boliger på felt B med tilhørende parkeringskjeller og teknisk infrastruktur.

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 har adkomst via offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Boligområde på Hval Søndre», plan-ID 151, og er regulert til boligbebyggelse. Nærliggende områder er blant annet regulert til lekeplass, friområde, kombinert bebyggelse og anleggsformål, frittliggende småhusbebyggelse, barnehage, jernbane og kjørevei.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er blant annet avsatt til tjenesteyting, kollektivnett og LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring.

I henhold til DOK-analyse ligger eiendommen under marin grense, i et område hvor det svært ofte kan finnes marin leire. Eiendommen berøres av aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og området har registrerte kvikkleiresoner. Temakart viser også at området berøres av gul og rød støysone samt moderat til lav aktsomhet for radon.

Det er opplyst om videre utbygging i området. Kjøper må derfor påregne byggeaktivitet, herunder byggetrafikk og støy, i forbindelse med arbeidene.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Eiendommen er seksjonert, og seksjonen har boligformål med sameiebrøk 501/162934.

Det er tinglyst en stedsevarig rettighet til fordel for Elvia AS vedrørende nettstasjon, herunder rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse, samt bestemmelser om transport, ferdsel, byggeforbud og beplantning.

Til seksjonen er det knyttet ideelle andeler i realsameie for garasjeplass samt lekeplass/friområde. Andelene fremgår av grunnboken, følger seksjonen ved salg og overføres til ny eier sammen med boligen.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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,-
Grunnpakke Leilighet/tomt: kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling***: kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte: kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar**: kr. 8 500,-
Tilrettelegging: kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk: kr. 3 900,- (1 visning inkludert).

Utlegg:
Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører: kr. 2 340,-
Utlegg foto - Interiør og fasade: kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport: kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 665,- 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. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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 6. oktober 2026

Ansvarlig megler
Sibel Cicek, Eiendomsmegler
Tlf. 92254875

Megler
Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Megler 2
Jesper Bjerke, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 92688172

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 36

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.)	14 min	
965 elever, 43 klasser	1.2 km	
Lillestrøm videregående skole	13 min	
800 elever, 34 klasser	9.3 km	
Skedsmo videregående skole	14 min	
1000 elever	10.1 km	

Sport

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

Offentlig transport

Frogner bedehus	3 min	
Linje 365, 425	0.2 km	
Frogner stasjon	12 min	
Linje R13	1.1 km	
Oslo S	27 min	
Totalt 24 ulike linjer	30 km	
Oslo Gardermoen	17 min	

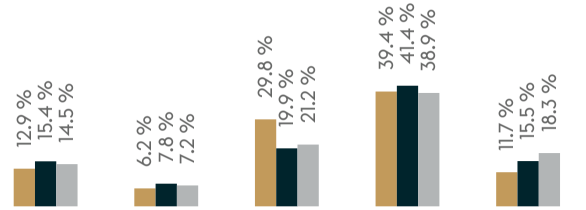
Barnehager

Frogner aktivitetsbarnehage (0...	4 min	
32 barn	0.3 km	
Hoppensprett Frogner (1-5 år)	4 min	
30 barn	0.3 km	
Hoppensprett Frogner (1-5 år)	4 min	
31 barn	0.3 km	

Dagligvare

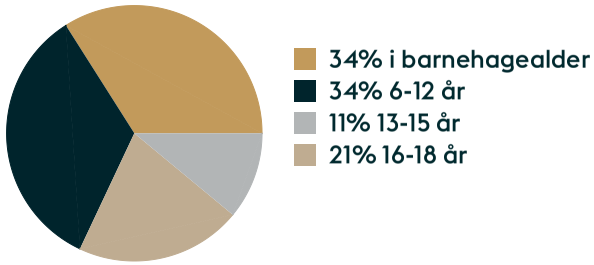
Kiwi Frogner Lillestrøm	12 min
Kiwi Fjellbo	7 min

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)



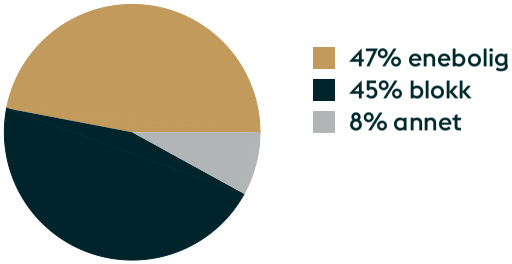
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Frogner Lillestrøm	12 min
Kiwi Fjellbo	7 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

Tilstandsrapport

Fabelveien 36, 2016 FROGNER

Matrikkel: 3205-272/10/0/131 | Referanse: 2026-1697 | Befaringsdato: 01.10.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: 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.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** 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.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, ingen er gitt tilstandsgrad 2, og 14 er uten merknad. I tillegg er ett forhold ikke undersøkt.

TG 0 / TG 1 • 14

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.
Boligen har vannbåren gulvvarme.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,53 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Norema.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 15 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,02 meter.

Himmelretning: Vest.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 3 mm.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entréen.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse: Installasjon av nyanlegg.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Arealer

TOTALT AREAL

53 m²	50 m²	3 m²	–	15 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2022)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
4. etasje	50 m²	-	-	**50 m²**	15 m²
Sum Leilighetsbygg	**50 m²**	**3 m²**	**-**	**53 m²**	**15 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
4. etasje	BRA-i: Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Fabelveien 36, 2016 FROGNER**
Matrikkel: **3205-272/10/0/131**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Mehdi Nori**

Kunde: **Mehdi Nori**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **01.10.2026**

Tilstede ved befaring: **Mehdi Nori (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **05.10.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

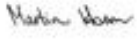
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mehdi Nori	9578-5999-4-4230198	2026-09-25 12:42:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
25. sep. 2026

Oppdragsnummer
60-0395/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fabelveien 36, 2016 FROGNER

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Mehdi Nori

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4450981
Forsikret i: storebrand

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: fikk utbygger til å sende rørlegger inn til badet, fikk byttet blandingsbatteri på både vask og dusj - til en av de dyrere de tilbyr

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: vet ike

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bakke

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: bakke, utafor med drenering av regnvann fra balkong

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: ingen feil

---

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)

Ja

Beskriv: ja, men ble fikset ifjor

---

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

Eventuell kommentar: rolig barnevennlig område, nesten alle har barn som leker ute

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

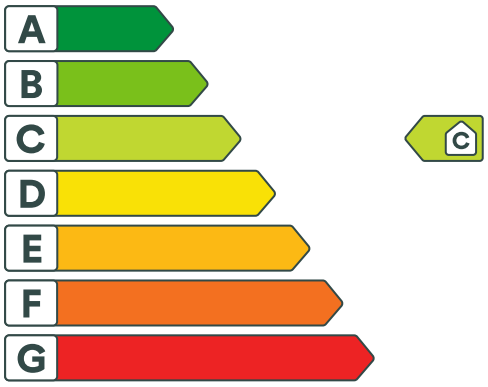
Oppdragsnummer: 60-0395/26

enova

Energiattest



Adresse	
Fabelveien 36, 2016 FROGNER	
Dato for energimerking **25.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359705**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300949796**
Gårdsnummer **272**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **131**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
148,62

Fabelveien 36, 2016 FROGNER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
4 197,78	**167,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Fabelveien 36, 2016 FROGNER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Fabelveien 36, 2016 FROGNER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

Generert 28.09.26
Vår ref.: 5196 / 131
Meglers ref.:

Megleropplysninger

Enhet	131	**Bolignr**	H0402
Boligselskap	5196 Fabeltunet Boligsameie	**Etasje**	4.etg
Adresse	Fabelveien 36, 2016 FROGNER	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Nori Mehdi	**Bygningstype**	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 28.09.26: kr 3 205,00 (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	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Akonto felles strøm	271	271	271	271	271	271
Fastavgifter kommunale avgifter fakturert via sameiet	669	669	669	669	669	669
Felleskostnader	771	771	771	771	771	771
Garasjeplass	150	150	150	150	150	150
Kabel-TV/Bredbånd	415	415	415	415	415	415
Tilleggstjenester leiligheter, renhold, heis, ventilasjon mm.	297	297	297	297	297	297
Total	2 573	2 573	2 573	2 573	2 573	2 573

Selskapet har ingen lån.

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	Nei
Gnr/Bnr	272/10
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 33,00
Formue	kr 6 631,00	**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 Ordinært årsmøte

5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE

DATO

7. mai 2026 · kl. 19:00

HVOR

Frogner kultursenter - Auditorium

Innkalling til ordinært årsmøte 07.05.2026 for 5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE.

Møtested: Frogner kultursenter - Auditorium
Tid: kl. 19:00

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

Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå ved håndsopprekning og det stemmes på en sak etter den er fremlagt. 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: Oppdatering og spesifisering av ordensregler

Sak 6: Navnelister tilknyttet leilighetsnummer

Sak 7: Frigi gjesteparkeringer for utleie til beboere med adresse Fabeltunet

Sak 8: Valg av nye styremedlemmer

Sak 9 NY: Retningslinjer for montering av levegg og rekkverk på markterrasser ved leilighet og rekkehus

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Monica Karlsen velges som møteleder. Tonje Frøne signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.
Valgkomiteen og x person velges som tellekorps ved behov.

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen gir en samlet redegjørelse for virksomheten i Fabeltunet Boligsameie i 2025. Rapporten omtaler styrets arbeid, drift og vedlikehold, viktige saker i perioden samt hovedtrekkene i sameiets økonomi og planlagte tiltak fremover.
Lagt fram av styret.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Rapporten blir godkjent og lagt tilgjengelig for alle enhetseiere.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av regnskapsfører Tonje Frøne

Driftsinntekter: 7 968 101 (mot budsjett 6 907 309) som er 1 060 792 kr større enn budsjettert.
Driftskostnader: 7 788 978 (mot budsjett 6 771 461) som er 1 017 517 kr større enn budsjettert.

Resultat: 189 728 (mot budsjett 135 848) som er er 53 880 kr større enn budsjettert.

Boligselskapet har pr. 31.12.25 en positiv arbeidskapital på kr 2 156 519.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 373 800

Sak 5: Oppdatering og spesifisering av ordensregler

Styret ønsker å oppdatere og spesifisere ulike punkter i ordensreglene for å gjøre de mer håndterlige for styret, enhetseiere og leietagere.
Punkter som er justert er:
3, 4, 6, 7 og 8

Styret ★ Styrets innstilling

Ordensregler oppdateres for å gjøre de mer spesifikke for håndtering av alle parter.

Sak 6: Navnelister tilknyttet leilighetsnummer

Sak innmeldt av Kristin Halvorsen
Navnelister tilknyttet leilighetsnummer.
Jeg mener det er behov for en navneliste tilknyttet dørklokkene i blokkene, der det henger oppe lister med hvilke personer som bor i de ulike leilighetsnumrene, slik at folk vet hvorde skal ringe på.
Det har vært problemer der ambulanse/ legevakt ikke har visst hvor de skulle ringe på.

På Brusletta henger det ved siden av inngangen folierte/ innrammede lister med navn på beboer i de ulike leiligheter, slik at man kan ringe på riktig og riktig personer kan slippes inn. På denne måten vet den det ringes på hos hvem han slipper inn. Jeg har opplevd at helt fremmede mennesker har stått utenfor døren min i 3 etg for å selge ting mm, fordi de er blitt sluppet inn av andre. Dette bør det også presiseres at ikke skjer fra styret.

Styrets innstilling:
Dette er ikke en sak som trenger å årsmøte vedtak.

Kostnad: Minimalt (Vi har alu.plater tilgjengelig)

Utførelse: Styret kan utforme disse listene. Oppdatering ved flytting må gis direkte beskjed til styret slik vi får oppdatert lister. Vi må også ta hensyn til personer som ikke ønsker navn på listen, dette må ev. skje via mail til styret.

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**
Styret innstiller at listene blir utformet.

Sak 7: Frigi gjesteparkeringer for utleie til beboere med adresse Fabeltunet

Styret har over tid registrert en utfordrende parkeringssituasjon på Fabeltunet, særlig knyttet til manglende parkeringsplasser og uheldig gateparkering.
For å få et godt beslutningsgrunnlag har styret gjennomført uformelle observasjoner av bruken av gjesteparkeringene i A/B og C/D.
Observasjonene er gjort på ulike dager og klokkeslett siden desember 2025.
Resultatet viser at det i gjennomsnitt kun benyttes 2–3 plasser av totalt 30 tilgjengelige.

Styret foreslår å leie ut deler av gjesteparkeringen, da dagens bruk ikke står i forhold til kapasiteten.

Tiltaket vil samtidig:
- Frigi ca. 10 parkeringsplasser til gateparkering
- Bidra til mindre kaotiske parkeringsforhold
- Gi en enklere hverdag for mange beboere

Styrets vurdering
Det er styrets ansvar å forvalte sameiets fellesarealer på en best mulig og fornuftig måte.
Ved å vedta dette forslaget mener styret at sameiet:
- Utnytter eksisterende areal bedre
- Reduserer parkeringsrelaterte konflikter
- Skaper økt trivsel og bedre fremkommelighet i området

Juridisk og praktisk gjennomføring
Ræder Bing Advokatfirma (via BORI BBL) vil bistå med:
- Utforming av godkjente leiekontrakter
- Fastsetting av tydelige og rettferdige kriterier for utleie

Søknadsprosess:
- Beboere søker skriftlig til styret
- Styret behandler og innvilger søknader basert på vedtatte kriterier

Økonomi
- Kostnader: Ingen
- Inntekter: Potensielt opptil 180.000 kroner per år
Basert på en leiepris på 1.500 kr per måned per plass

Inntektene tilfaller sameiet og vil bli fakturert/administrert via BORI BBL

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Frigi 5 gjesteparkeringsplasser i A/B og 5 plasser i C/D, totalt 10 plasser. Brukes til utleie for beboere med adresse på Fabeltunet.

Sak 8: Valg av nye styremedlemmer

2 stk Styremedlemmer (2 år)
2 stk Vara (1 år)

Kandidater til Styremedlem 2 år

Kandidater til Styremedlem 2 år

Kandidater til Vara 1 år

Kandidater til Vara 1 år

Sak 9 NY: Retningslinjer for montering av levegg og rekkverk på markterrasser ved leilighet og rekkehus

Lagt frem av styret.
Styret ønsker å sikre en enhetlig og harmonisk utforming av uteområdene i vårt borettslag/sameie. Det er derfor utarbeidet retningslinjer for oppføring av levegger/skillevegger og rekkverk for beboere med rekkehus eller endeleilighet i første etasje.

Det er tatt utgangspunkt i allerede oppførte løsninger for å skape en best mulig helhet i utseende uten at dette skaper store kostander og endringer for seksjonseiere.

Rekkverk påvirker byggets utseende og anses ikke som en mindre endring. Endringer som er synlige utenfra, regnes normalt som fasadeendringer i juridisk og byggeteknisk forstand. Fasaden regnes som fellesareal og må vedtas på årsmøtet.

Alle seksjonseiere må søke styret om godkjennelse, det må utføres befaring av styret og naboer på tilhørende rekke må godkjenne.

Det medfører ingen kostander ved vedtaket.

Styret legger frem vedtak at vedlagte og presenterte retningslinjer blir godkjent og gjennomføres på lik måte som dagens ordning.

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

Styret innstiller at retningslinjer blir godkjent og gjennomføres på lik måte som dagens ordning.

Fabeltunet Boligsameie

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Fabeltunet Boligsameie org.nr. 930365432

Resultatregnskap 2025

Fabeltunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 897 985	6 179 203	6 907 309	8 621 039
Annen driftsinntekt	2	70 115	106 249	0	48 200
Sum driftsinntekter		**7 968 101**	**6 285 452**	**6 907 309**	**8 669 239**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	406 196	406 196	406 196	426 506
Avskrivninger	9	39 610	0	0	39 609
Konsulenttjenester	4	270 876	234 229	294 625	315 866
Kontingenter	5	3 200	3 100	3 500	4 000
Rep og vedlikehold	6	829 800	764 567	786 000	810 000
Forsikringer		528 230	428 038	528 230	555 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		2 178 692	924 030	1 710 000	2 099 999
Energi og fyring		1 417 773	1 519 715	1 011 000	1 500 000
Kabel-TV og telefoni		866 786	762 561	842 310	986 040
Driftskostnader	7	705 308	567 151	800 000	1 335 700
Leiekostnader		123 891	80 666	101 000	110 000
Andre driftskostnader	8	418 616	68 860	288 600	429 880
Sum driftskostnader		**7 788 978**	**5 759 112**	**6 771 461**	**8 612 600**
Driftsresultat før finansposter		**179 122**	**526 340**	**135 848**	**56 639**
Finansielle poster					
Finansinntekt		10 703	6 863	0	0
Finanskostnad		97	625	0	0
Sum finansposter		**10 606**	**6 237**	**0**	**0**
Årsresultat		**189 728**	**532 577**	**135 848**	**56 639**
Overført til annen egenkapital	10	189 728	532 577	0	0
Sum disponering		**189 728**	**532 577**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Fabeltunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	9	158 440	198 050
Sum varige driftsmidler		158 440	198 050
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**158 440**	**198 050**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		893 931	737 098
Kundefordringer		403 858	237 584
Andre fordringer		16 707	0
Sum fordringer		1 314 496	974 682
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 622 228	1 727 322
Sum omløpsmidler		**2 936 724**	**2 702 003**
SUM EIENDELER		**3 095 164**	**2 900 053**

Balanse 31.12.2025

Fabeltunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 314 959	2 125 231
Sum egenkapital		**2 314 959**	**2 125 231**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		780 143	395 304
Annen kortsiktig gjeld		62	379 519
Sum kortsiktig gjeld		780 205	774 823
Sum gjeld		**780 205**	**774 823**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 095 164**	**2 900 053**

Fabeltunet Boligsameie

Monica Karlsen
Styrets leder

Willy Rydberg Olsen
Styremedlem

Mariam Jalil
Styremedlem

Roy Erlandsen
Styremedlem

Barbro Husdal Mangen
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.

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.

Sameiet består av 198 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 3205.272.10 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 717 326	2 506 845	2 415 000	3 000 000
Kabel TV/bredbånd	843 835	750 612	842 310	986 040
Garasje	292 800	207 900	390 000	315 000
Kommunale avgifter	0	1 196 581	650 000	0
Renovasjon	1 032 401	0	1 059 999	1 179 999
Renhold	600 323	299 778	600 000	700 000
Ventilasjon	0	269 816	0	0
Fjernvarme	725 537	0	0	650 000
Strøm	884 618	947 672	950 000	870 000
Vann- og avløpsavgift	801 145	0	0	920 000
Sum felleskostnader	**7 897 985**	**6 179 203**	**6 907 309**	**8 621 039**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	13 959	0	0	0
Oppstartskapital	15 000	106 249	0	0
El bil/ladeanlegg	41 156	0	0	48 200
Sum andre driftsinntekter	**70 115**	**106 249**	**0**	**48 200**

Andre inntekter er oppgjør fra forsikring

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	356 000	356 000	356 000	373 800
Arbeidsgiveravgift	50 196	50 196	50 196	52 706
Sum lønnskostnader	**406 196**	**406 196**	**406 196**	**426 506**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har også fått dekket utgifter i fbm.en julemiddag ref. note 8. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	7 000	7 000	7 350	7 500
Forretningsførerhonorar	252 275	227 229	252 275	262 366
Teknisk bistand	0	0	0	30 000
HMS	0	0	35 000	0
Vakthold	4 863	0	0	16 000
Annen fremmed tjeneste	6 739	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**270 876**	**234 229**	**294 625**	**315 866**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre kontingenter	3 200	3 100	3 500	4 000
Sum kontingenter	**3 200**	**3 100**	**3 500**	**4 000**

Kontingent gjelder Huseiernes Landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	61 759	76 949	174 000	160 000
Vedlikehold VVS	215 909	0	53 000	110 000
Vedlikehold elektro	32 811	72 829	53 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	28 433	109 955	0	30 000
Vedlikehold heis	200 804	312 400	328 000	280 000
Vedlikehold garasjer	138 367	72 164	58 000	100 000
Andre vedlikeholdskostnader	4 342	0	0	5 000
Vedlikehold brannsikring	147 375	120 270	120 000	75 000
Sum vedlikeholdskostnader	**829 800**	**764 567**	**786 000**	**810 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	326 627	372 003	320 000	340 000
Renholdstjenester	283 272	194 804	200 000	370 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	95 409	344	280 000	360 700
Gressklipping	0	0	0	265 000
Sum driftskostnader	**705 308**	**567 151**	**800 000**	**1 335 700**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader ladeanlegg	3 743	0	0	48 200
Skadedyrbekjempelse	35 875	0	0	38 000
Søppeltømming/container	2 681	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	0	2 000	0
Verktøy og redskaper	25 556	3 401	6 000	60 000
Innkjøp av IT/kontormaskiner	0	0	200 000	0
Inventar	1 556	12 892	0	10 000
Datautstyr og programvare	76 328	0	0	75 000
Nøkler, låser og skilt	24 101	29 858	24 000	30 000
Kontorrekvisita	189	699	0	1 000
Lisenser/software	179 982	0	0	95 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	11 000	0
Generalforsamling/årsmøte	9 915	2 000	16 000	12 000
Velferdskostnader	45 916	10 467	20 000	50 000
Gave, ikke fradragsberettiget	2 788	0	0	0
Øredifferanser	-44	-57	0	0
Bank og kortgebyrer	10 030	9 600	9 600	10 680
Sum andre driftskostnader	**418 616**	**68 860**	**288 600**	**429 880**

Velferdskostnadene inkluderer vaffelsteking, sommerfest og julegrantenning for beboere, samt en julemiddag for styret.

Note 9 Anleggsmidler

	Kameraovervåking
Anskaffelseskost pr. 01.01	198 050
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Ansakffelseskost pr 31.12	198 050
Årets av- og nedskr. pr. 31.12	39 610
Akk. av og nedskr. pr. 31.12	39 610
Bokført verdi pr. 31.12.	158 440
Ansakffelses år	2024

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 125 231	1 592 653
Tilført til/fra EK fra årets resultat	189 728	532 577
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 314 959	2 125 231
Annen egenkapital 31.12	2 314 959	2 125 231
Sum egenkapital 31.12	**2 314 959**	**2 125 231**

Note 11 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**1 927 181**	**1 592 653**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	189 728	532 577
Tilbakeføring av avskrivning	39 610	0
Årets investeringer	0	198 050
B. Årets endring i arbeidskapital	229 338	334 527
C. Arbeidskapital 31.12	**2 156 519**	**1 927 181**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 936 724	2 702 003
- Kortsiktig gjeld	780 205	774 823
= Arbeidskapital 31.12	**2 156 519**	**1 927 181**

5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 07.05.2026

Sted: Frogner kultursenter - Auditorium

31 av 199 mulige stemmegivere var representert.

30 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - **Enstemmig vedtatt**
Monica Karlsen velges som møteleder. Tonje Frøne signerer protokoll med møteleder.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.
Valgkomiteen og x person velges som tellekorps ved behov.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen gir en samlet redegjørelse for virksomheten i Fabeltunet Boligsameie i 2025. Rapporten omtaler styrets arbeid, drift og vedlikehold, viktige saker i perioden samt hovedtrekkene i sameiets økonomi og planlagte tiltak fremover.
Lagt fram av styret.

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
Rapporten blir godkjent og lagt tilgjengelig for alle enhetseiere.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av regnskapsfører Tonje Frøne

Driftsinntekter: 7 968 101 (mot budsjett 6 907 309) som er 1 060 792 kr større enn budsjettert.
Driftskostnader: 7 788 978 (mot budsjett 6 771 461) som er 1 017 517 kr større enn budsjettert.

Resultat: 189 728 (mot budsjett 135 848) som er er 53 880 kr større enn budsjettert.

Boligselskapet har pr. 31.12.25 en positiv arbeidskapital på kr 2 156 519.

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - **Enstemmig vedtatt**
Styrehonorar for foregående periode settes til kr 373 800

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Oppdatering og spesifisering av ordensregler

Styret ønsker å oppdatere og spesifisere ulike punkter i ordensreglene for å gjøre de mer håndterlige for styret, enhetseiere og leietagere.
Punkter som er justert er:
3, 4, 6, 7 og 8

Alternativ 1 - **Vedtatt**
Styret oppdaterer ordensregler

Sak 6: Navnelister tilknyttet leilighetsnummer

Sak innmeldt av Kristin Halvorsen
Navnelister tilknyttet leilighetsnummer.
Jeg mener det er behov for en navneliste tilknyttet dørklokkene i blokkene, der det henger oppe lister med hvilke personer som bor i de ulike leilighetsnumrene, slik at folk vet hvor de skal ringe på.
Det har vært problemer der ambulanse/ legevakt ikke har visst hvor de skulle ringe på.

På Brusletta henger det ved siden av inngangen folierte/ innrammede lister med navn på beboer i de ulike leiligheter, slik at man kan ringe på riktig og riktig personer kan slippes inn. På denne måten vet den det ringes på hos hvem han slipper inn. Jeg har opplevd at helt fremmede mennesker har stått utenfor døren min i 3 etg for å selge ting mm, fordi de er blitt sluppet inn av andre. Dette bør det også presiseres at ikke skjer fra styret.

Styrets innstilling:
Dette er ikke en sak som trenger å årsmøte vedtak.

Kostnad: Minimalt (Vi har alu.plater tilgjengelig)

Utførelse: Styret kan utforme disse listene. Oppdatering ved flytting må gis direkte beskjed til styret slik vi får oppdatert lister. Vi må også ta hensyn til personer som ikke ønsker navn på listen, dette må ev. skje via mail til styret.

Innsenders forslag - **Vedtatt**
Styret innstiller at listene blir utformet.

Sak 7: Frigi gjesteparkeringer for utleie til beboere med adresse Fabeltunet

Styret har over tid registrert en utfordrende parkeringssituasjon på Fabeltunet, særlig knyttet til manglende parkeringsplasser og uheldig gateparkering.
For å få et godt beslutningsgrunnlag har styret gjennomført uformelle observasjoner av bruken av gjesteparkeringene i A/B og C/D.
Observasjonene er gjort på ulike dager og klokkeslett siden desember 2025.
Resultatet viser at det i gjennomsnitt kun benyttes 2–3 plasser av totalt 30 tilgjengelige.

Styret foreslår å leie ut deler av gjesteparkeringen, da dagens bruk ikke står i forhold til kapasiteten.

Tiltaket vil samtidig:
- Frigi ca. 10 parkeringsplasser til gateparkering
- Bidra til mindre kaotiske parkeringsforhold
- Gi en enklere hverdag for mange beboere

Styrets vurdering
Det er styrets ansvar å forvalte sameiets fellesarealer på en best mulig og fornuftig måte.
Ved å vedta dette forslaget mener styret at sameiet:
- Utnytter eksisterende areal bedre
- Reduserer parkeringsrelaterte konflikter
- Skaper økt trivsel og bedre fremkommelighet i området

Juridisk og praktisk gjennomføring
Ræder Bing Advokatfirma (via BORI BBL) vil bistå med:
- Utforming av godkjente leiekontrakter
- Fastsetting av tydelige og rettferdige kriterier for utleie

Søknadsprosess:
- Beboere søker skriftlig til styret
- Styret behandler og innvilger søknader basert på vedtatte kriterier

Økonomi
- Kostnader: Ingen
- Inntekter: Potensielt opptil 180.000 kroner per år
Basert på en leiepris på 1.500 kr per måned per plass

Inntektene tilfaller sameiet og vil bli fakturert/administrert via BORI BBL

Styrets forslag - **Vedtatt med 26 stemmer**
Frigi 5 gjesteparkeringsplasser i A/B og 5 plasser i C/D, totalt 10 plasser. Brukes til utleie for beboere med adresse på Fabeltunet.

Mot: 5 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

Sak 8: Retningslinjer for montering av levegg og rekkverk på markterrasser ved leilighet og rekkehus

Lagt frem av styret.
Styret ønsker å sikre en enhetlig og harmonisk utforming av uteområdene i vårt borettslag/sameie. Det er derfor utarbeidet retningslinjer for oppføring av levegger/skillevegger og rekkverk for beboere med rekkehus eller endeleilighet i første etasje.

Det er tatt utgangspunkt i allerede oppførte løsninger for å skape en best mulig helhet i utseende uten at dette skaper store kostander og endringer for seksjonseiere.

Rekkverk påvirker byggets utseende og anses ikke som en mindre endring. Endringer som er synlige utenfra, regnes normalt som fasadeendringer i juridisk og byggeteknisk forstand. Fasaden regnes som fellesareal og må vedtas på årsmøtet.

Alle seksjonseiere må søke styret om godkjennelse, det må utføres befaring av styret og naboer på tilhørende rekke må godkjenne.

Det medfører ingen kostander ved vedtaket.

Styret legger frem vedtak at vedlagte og presenterte retningslinjer blir godkjent og gjennomføres på lik måte som dagens ordning.

Styrets forslag - **Enstemmig vedtatt**
Styret innstiller at retningslinjer blir godkjent og gjennomføres på lik måte som dagens ordning.

Mot: 0 stemmer

Sak 9: Valg av nye styremedlemmer

2 stk Styremedlemmer (2 år)
2 stk Vara (1 år)

Styremedlem 2 år (2 posisjoner)	
Gyrd Noem	**1. valg - enstemmig valgt**
Stine Andreassen Dehli	**2. valg - enstemmig valgt**
Vara 1 år (2 posisjoner)	
Rami Al-Sadawi	**1. valg - enstemmig valgt**
Mette Sveen	**2. valg - enstemmig valgt**
Valgkomitè (2 posisjoner)	
Camilla Elisabeth Nerheim	**1. valg - enstemmig valgt**
Magnus Ness	**2. valg - enstemmig valgt**

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, nøkkeløpner, 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

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

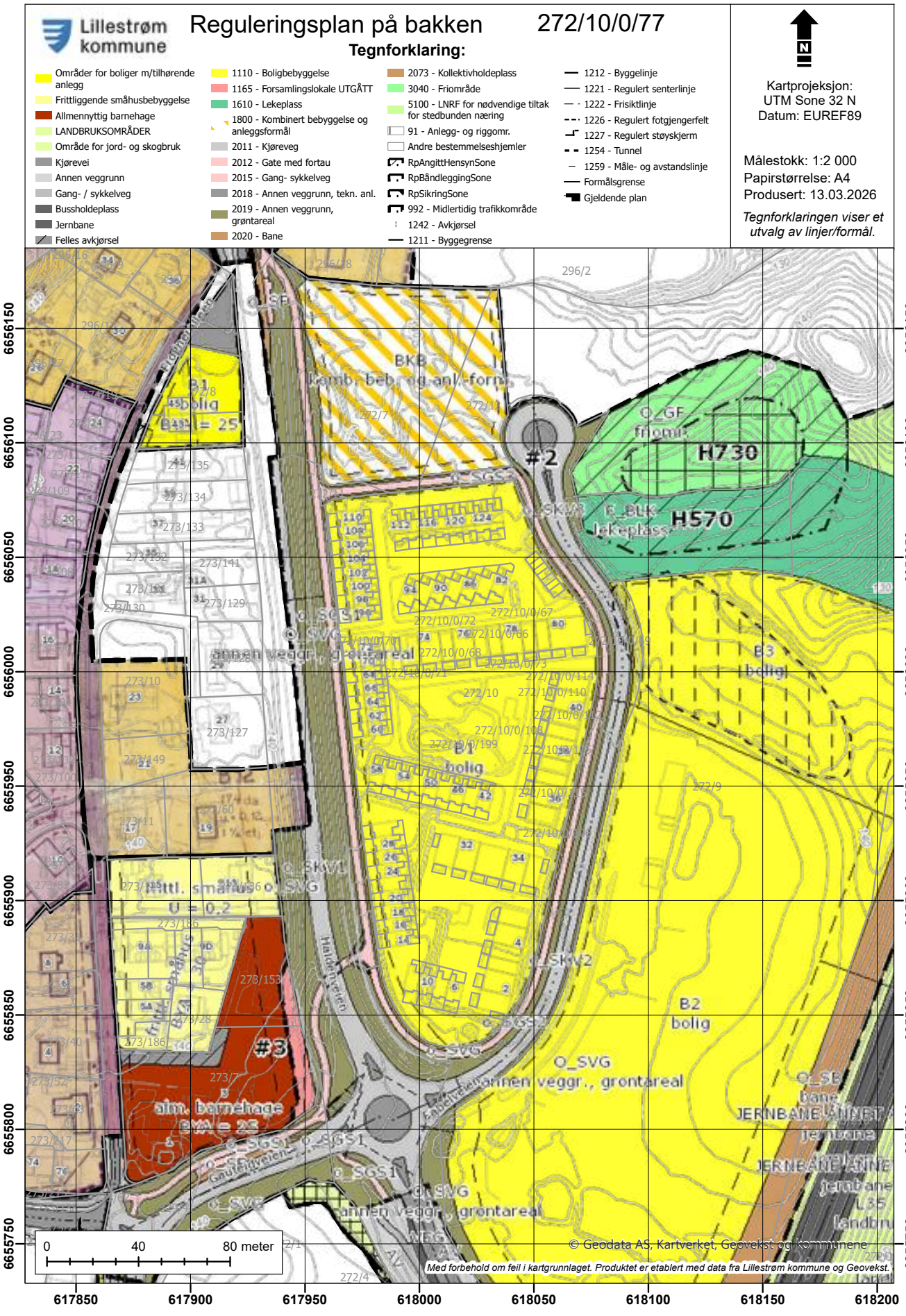
Farrukh Hussain
Avdelingsleder

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-401
A-402
A-403
A-404
B-401
B-402
B-403
B-404
B-405
B-406
B-407
B-408
Kapittel 1
Kapittel 2
Kapittel 3
Fortauskjørsel
Bygatehimse
0_SKISS
Plan 06
Plan 05
Plan 04
Plan 03
Plan 02
Plan 01
Plan U1
Bakke
Fabeltunet
Plan 4. Etasje Kapittel 2
E-017
A


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.
6656150
6656100
6656050
6656000
6655950
6655900
6655850
6655800
6655750
617850
617900
617950
618000
618050
618100
618150
618200
0
40
80 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

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

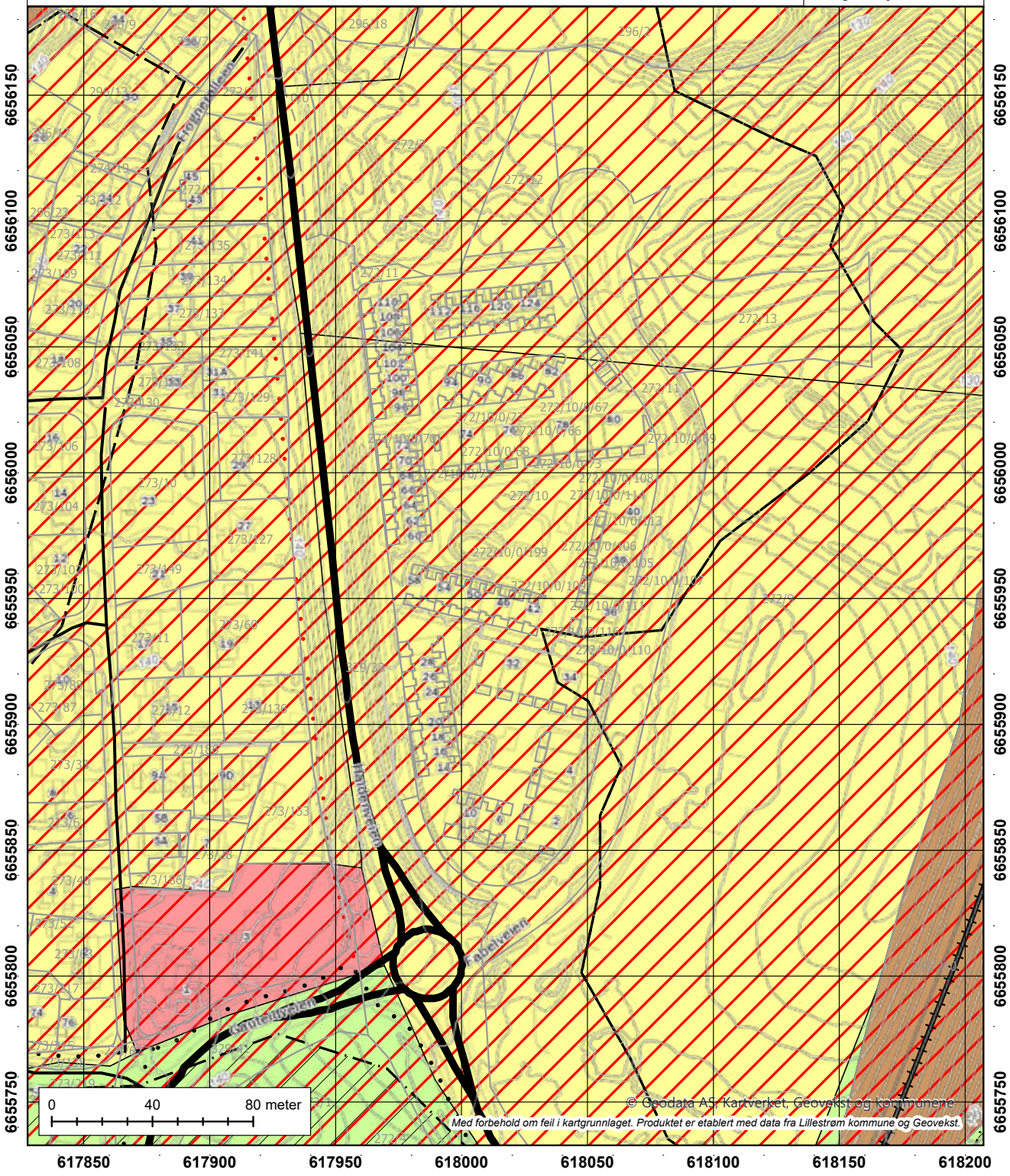
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

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

Adkomst til eiendom

272/10/0/77

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

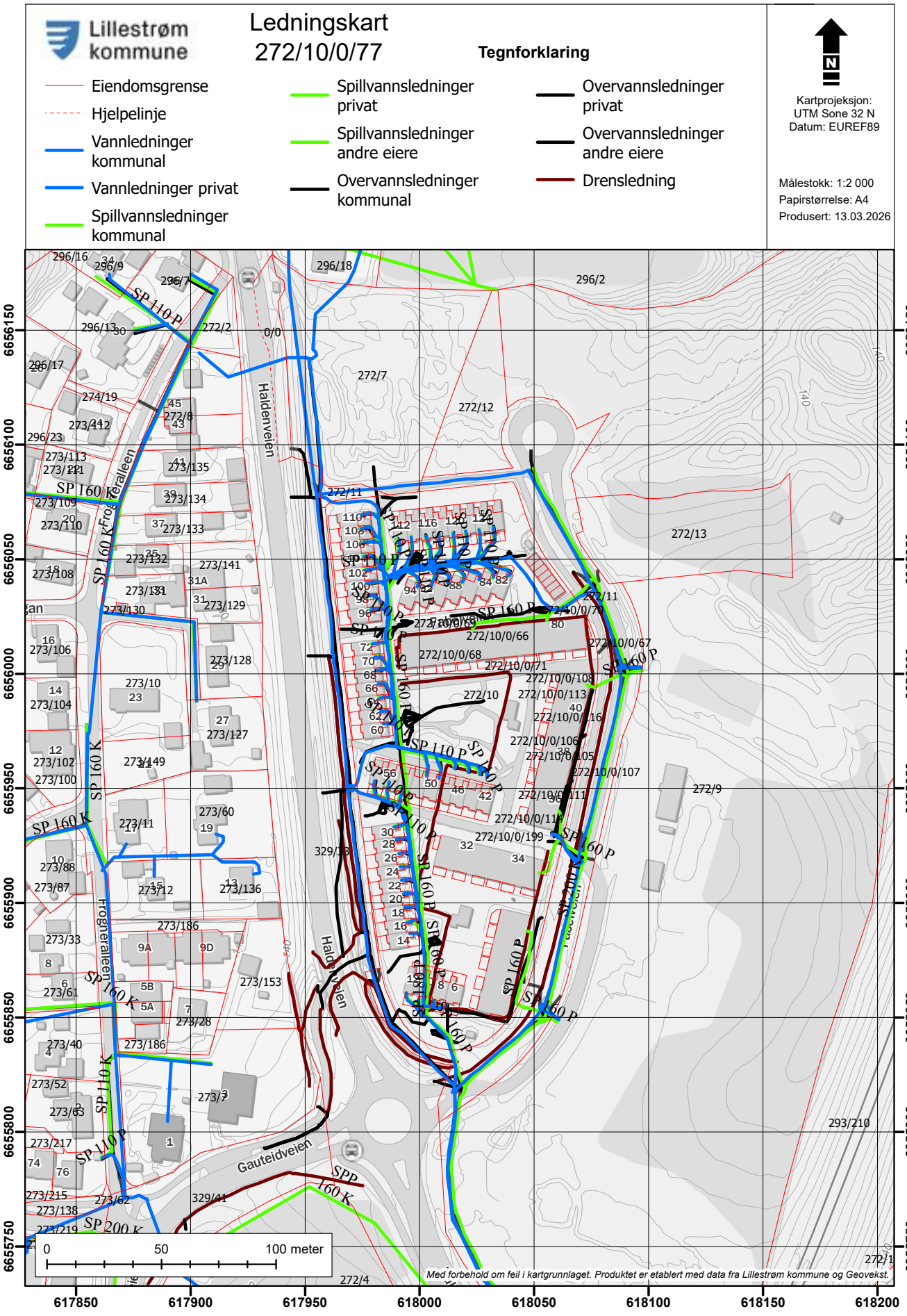
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

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



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
272/10/0/77
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Hjelpelinje
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Spillvannsledninger andre eiere
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Overvannsledninger andre eiere
Drensledning
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.03.2026
Haldenveien
Gauteidveien
Frostalleen
Frognerallèen
0
50
100 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6656150
6656100
6656050
6656000
6655950
6655900
6655850
6655800
6655750
617850
617900
617950
618000
618050
618100
618150
618200

Utskriftsdato: 13.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lillestrøm kommune

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	272	**Bruksnr.**	10	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	77
Adresse	Fabelveien 80, 2016 FROGNER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 117 037,14 kr
Renovasjon	641 524,08 kr
Slam	0,00 kr
Vann	805 060,88 kr
Sum	**2 563 622,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	146 boenhet	3910.00	1/1	0 %	570 860,00 kr	142 715,00 kr
Målt forbruk vann	25%	5635 m^3	39.59	1/1	0 %	223 075,56 kr	223 075,63 kr
Målt forbruk avløp	25%	5635 m^3	57.10	1/1	0 %	321 758,50 kr	321 758,50 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-5725 m^3	39.59	1/1	0 %	-226 638,44 kr	-226 638,50 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-5725 m^3	57.10	1/1	0 %	-326 897,50 kr	-326 897,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	146 stk	1183.00	1/1	0 %	172 718,72 kr	43 179,68 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	146 stk	1665.00	1/1	0 %	243 090,65 kr	60 772,65 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	11194 m^3	43.69	1/1	0 %	489 049,09 kr	122 262,27 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	11194 m^3	75.21	1/1	0 %	841 900,76 kr	210 475,18 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	5635 m^3	36.42	1/1	0 %	205 229,52 kr	205 229,57 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	5635 m^3	52.53	1/1	0 %	296 017,82 kr	296 017,82 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-5725 m^3	36.42	1/1	0 %	-208 507,36 kr	-208 507,42 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-5725 m^3	52.53	1/1	0 %	-300 745,70 kr	-300 745,70 kr
					Sum	**2 300 911,62 kr**	**562 697,18 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

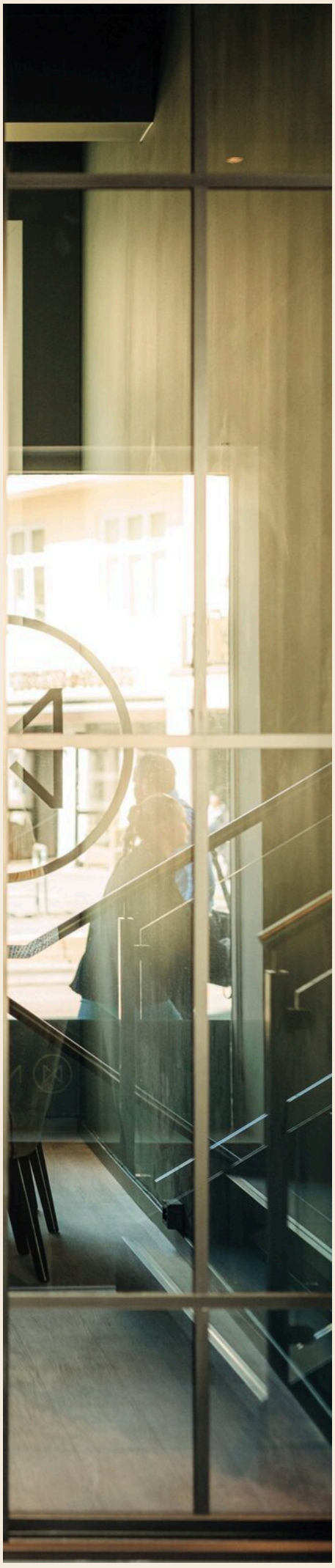
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 60-0395/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fabelveien 36 2016 FROGNER
Matrikkel: Gnr 272, bnr 10, snr 131 (ideell andel 1/1) / Gnr 272, bnr 10, snr 199 (ideell andel 1/206) / Gnr 272, bnr 13 (ideell andel 501/16

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)

Denne boligen er presentert av:



Eiliv Solheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
e.solheim@nordvikbolig.no
959 72 027



Jesper Bjerke
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
j.bjerke@nordvikbolig.no
926 88 172

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: