

PROAKTIV

Barnevennlig og nytt på
Fabeltunet

Delikat enderekkehus
fra 2023 med gode
kvaliteter



FABELVEIEN 112



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fabelveien 112, 2016 FROGNER

Gnr./Bnr.: Gnr. 272, bnr. 10, i Lillestrøm kommune

Prisantydning: 6.800.000,-

Omkostninger: 183.990,-

Totalpris: 6.983.990,-

Kommunale avgifter: 21.776,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

Soverom: 3

BRA: 131 m²

BRA-i: 126 m²

Garasje/Parkering: Egen parkering i carport tilknyttet boligen. Det er fem gjesteparkeringsplasser på enden av rekken som kan disponeres av besøkende.

Tomt: 50.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.513,-

Felleskostnader inkl.: felles strøm rekkehus 75,-, felleskostnader 2023,-, kabel-tv/bredbånd 415,-
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Rød B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	21	22	29
Fasade/ute	Entré	Stue/kjøkken	Soverom
34	42	46	50
Bad	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
56	110		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Bare et tastetrykk unna om vi trengte svar på noe!”

«Proaktiv ved Truls Hauge har solgt to boliger for oss. Vi har tidligere brukt andre meglere, så vi har et godt grunnlag for å sammenligne. Ut ifra vår erfaring vil vi på det sterkeste anbefale Truls Hauge og Proaktiv! Vi opplevde et sterkt engasjement fra megler. Hans oppfølging var unik. Til tross for at han har fullt opp av jobb, så fikk han oss til å føle at vi var viktigst! Han er den fødte megler rett og slett! Og ikke minst oppnår han god pris på boligen.»

Elisabeth A. Marthinsen

“Profesjonell og nøyaktig. Ryddig og seriøs. Ærlig og rett frem.”

Hege Bekkø

“Særdeles god oppfølging og ryddig prosess fra A-Å!”

«Vi er meget fornøyd med Proaktiv, og Truls Hauge som megler. Benyttet Truls ved 2 salg - hus og leilighet, og kan virkelig anbefale Truls og Proaktiv.»

Wenche Elin Risvik

“Jeg gir toppkarakter!”

«Truls har hele tiden vært tydelig i prosessen på hva han kunne tilby, de ulike stegene fram mot salg og lyttet til mine innspill og ideer, samt at han har gitt gode råd. Vi har hatt en bra dialog hele veien og han har også vært tilgjengelig for ulike spørsmål. Truls er løsningsorientert, kjenner markedet godt og opptrer profesjonelt i alle ledd. Han har god kontroll og er flink til å gi informasjon om hvor man befinner seg i prosessen. Det var også gull med stylingtips og mulighet for å bestille utflyttingsvask via han. Jeg gir topp karakter!»

Elin Graah

“Seriositeten og oppfølgingen fra Truls Hauge er på øverste hylle.”

Petter Granlund

“Utmerket!!”

«Truls Hauge en profesjonell og meget erfarende megler og ikke minst veldig hyggelig. Selger boliger raskt før første visning. Utmerket!!»

Aboulghassem Shahdafar

“Må vel være Norges beste megler.”

«Jeg har nå fått gjennomført salg av en eiendom med Truls Hauge som megler. Jeg har tidligere kjøpt eiendom via Truls Hauge og nå solgt 3 eiendommer via Truls

. Jeg er kjempeforyd og kommer ikke til å bruke andre enn Truls noen gang. Som kjent så har vi alle fastlege, men jeg har også fastmegler. Truls Hauge er en som gjør jobben sin. Man trenger ikke å være bekymret for at ting blir fulgt opp. Truls står på og gjør alt riktig / og alt som behøves. Truls Hauge anbefales på det varmeste! Må vel være Norges beste megler.»

Anne Tauler

“Salget ble gjennomført på en proff og ryddig måte. Kan anbefale Truls på det sterkeste.”

Lene Christin K. Nygård

“Behjelpsom, proff, saklig, ærlig og rederlig.”

Robin Farstad

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: Truls Hauge



Truls Hauge
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 930 64 820
E-post: th@proaktiv.no

AVDELING: Proaktiv Lørenskog

Lørenskog Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 984607865

BO GODT I FABELVEIEN 112

Ved fullført utdanning begynte Truls hos Lørenskog Eiendomsmegling, Proaktiv, i 2008, hvor han ble partner tre år senere, og Daglig leder i 2016.

Truls har gjennom hele sin meglerkarriere levert meget gode salgsresultater og er helt i toppen i kjeden. Han kan også vise til særdeles fornøyde kunder – både selgere og kjøpere. I tillegg til bunnsolid meglerkompetanse har han inngående kunnskap om markedet på Romerike og spesielt Lørenskog, hvor han er født og oppvokst.

Han er genuint opptatt av å yte det lille ekstra for sine kunder – hver eneste gang!

Gode bokkvaliteter på Fabeltunet-velkommen til en nyere familiebolig på Frogner i et utpreget barnevennlig og trygt nabolag. Det er kort vei til skole, barnehage, fine turområder og det er ca. 12 minutter å kjøre inn til Lillestrøm. Ca. 15 min gange til toget!

Huset ligger på enden av rekken og har dermed ekstra gode lys- og solforhold.

Det er uteplasser i hver etasje, carport ved inngangspartiet og særdeles gode lagringsmuligheter. Felles hage rett utenfor hvor de minste kan leke trygt, mens mamma og pappa følger med fra markterrassen.

Rekkehuset på 126 kvm BRA er fordelt over tre etasjer. med bl.a. wc/bad i hver etasje, inntil 5 soverom, strøket kjøkken og stue/spisestue med peisovn.

Gjennomgående god standard fra byggeår i 2023 med minimal slitasje. Her kan man flytte rett inn!

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler: **Truls Hauge**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Lørenskog

Beliggenhet

Velkommen til oss i moderne lokaler i Vestparken.

Proaktiv Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28

Tlf.: +47 450 07 095

E-post: lorenskog@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig.

Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog - våre meglere møter du i moderne og spennende lokaler, i sentrale omgivelser i Vestparken på oversiden av Triaden kjøpesenter.

Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle de som spaserer forbi her hver eneste dag. Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss.

Fornøyde kunder har gjort oss til et av de største eiendomsmeglerfirmaene på

Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen, til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom.

Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett.

Velkommen til oss!



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Lillestrøm / **Område:** Frogner/Fabeltunet

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Bo godt på Fabeltunet - et nyere og attraktivt boligprosjekt på Frogner, utviklet av anerkjente Bakke. Prosjektet består av leiligheter og rekkehus, organisert på et trivelig tun, godt tilrettelagt for barnefamilier, førstegangskjøpere, unge par eller godt voksne som ønsker å bo i et sosialt nabolag. Her er det grønne fellesområder mellom bebyggelsen, flere lekeområder og kort vei til hverdagens nødvendigheter.

Det er gangavstand til Frogner togstasjon med hyppige avganger i retning Drammen og Oslo. Her kan du pendle fra Fabeltunet til Oslo på under 40 minutter! Med bil fra Frogner tar det ca. 20 minutter til Oslo lufthavn og ca. 30 minutter til Oslo sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi Frogner, som ligger i sentrumskjernen. Frogner sentrum har for øvrig et godt servicetilbud med blant annet post, bensinstasjon og apotek.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Frogner bedehus Linje 365, 425	4 min 🚶 0.3 km
🚗	Frogner stasjon Linje R13	13 min 🚶 1.1 km
✈️	Oslo Gardermoen	18 min 🚗

DAGLIGVARE

	Kiwi Frogner Lillestrøm	13 min 🚶
	Kiwi Fjellbo PostNord	7 min 🚗 3.4 km

VARER/TJENESTER

📺	Romerikssenteret	11 min 🚗
📺	Frogner apotek Sørum	13 min 🚶

SPORT

⚽	Frogner idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	15 min 🚶 1.3 km
⚽	Frognerhallen - Trippel flerbrukshall Aktivitetshall	16 min 🚶 1.4 km
🏊	Avancia Sport Center Skedsmokorset	8 min 🚗
🏊	Centerklinikken	10 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Frogner Barnehage - Lillestrøm Kom...	10 min 🚶
🚗	Melvold Svømmehall - Lillestrøm Ko...	16 min 🚶



Kort vei til Frogner Lunsjbar som blant annet kan by på stand-up, livemusikk, quiz og noe godt i glasset. Ønsker du ytterligere utvalg anbefales Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter og Strømmen Storsenter.

Fra Fabeltunet er det gangavstand til Frogner skole. Skolen har trinn fra 1-10. klasse og i underkant av 1000 elever. Det komplette anlegget med skole, kultursal, kantine, svømmehall og bibliotek som ble ferdigstilt til skolestart 2017. Nærmeste

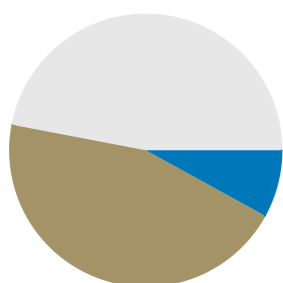
Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



videregående skole finner du på Sørumsand, ellers er det kort bussvei til Ullensaker videregående skole eller i Lillestrøm. Flere barnehager i området, både private og kommunale.

Det er nærhet til flotte friluftsområder langs Leira med båt- og fiskemuligheter, samt relativt kort avstand til turområder i Romeriksåsen og på Vilbergfjellet. Mellom Lindeberg og Frogner er det et godt utbygd nett av gang-/sykkelveier. Golf kan du spille på Hauger golfbane, eller i Lillestrøm.

BOLIGMASSE



47% enebolig
45% blokk
8% annet



Ved Frogner skole er det friområder med lekeplass, idrettsplass, fotballbane, skateramp og svømmehall. Frogner IL er et fleridrettslag i Sørum kommune med tilbud innenfor idrettene fotball, håndball, badminton, innebandy, ski, skøyter, sykkel, orientering, gym og turn, klatring og allidrett. Frognerhallen tilbyr blant annet kunstgressbaner, volleyballbane, klatrevegg, svømmehall og andre idrettstilbud.

Bebyggelse

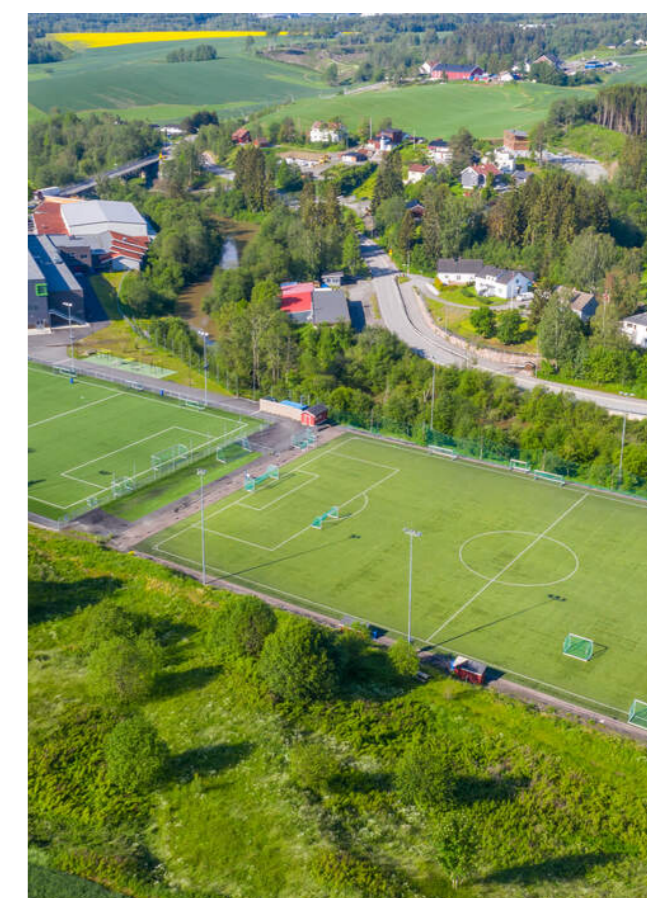
Området består av nyere blokkleiligheter og rekkehusbebyggelse

SKOLER

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	14 min 9.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 10.2 km

BARNEHAGER

Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	4 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn	16 min 1.4 km





CARPORT OG UTEBOD
VED
INNGANGSPARTIET



TAKTERRASSE PÅ TOPPEN AV HUSET

TO TERRASSER I ØVERSTE
ETASJE



MARKTERRASSE UTENFOR STUE/KJØKKEN

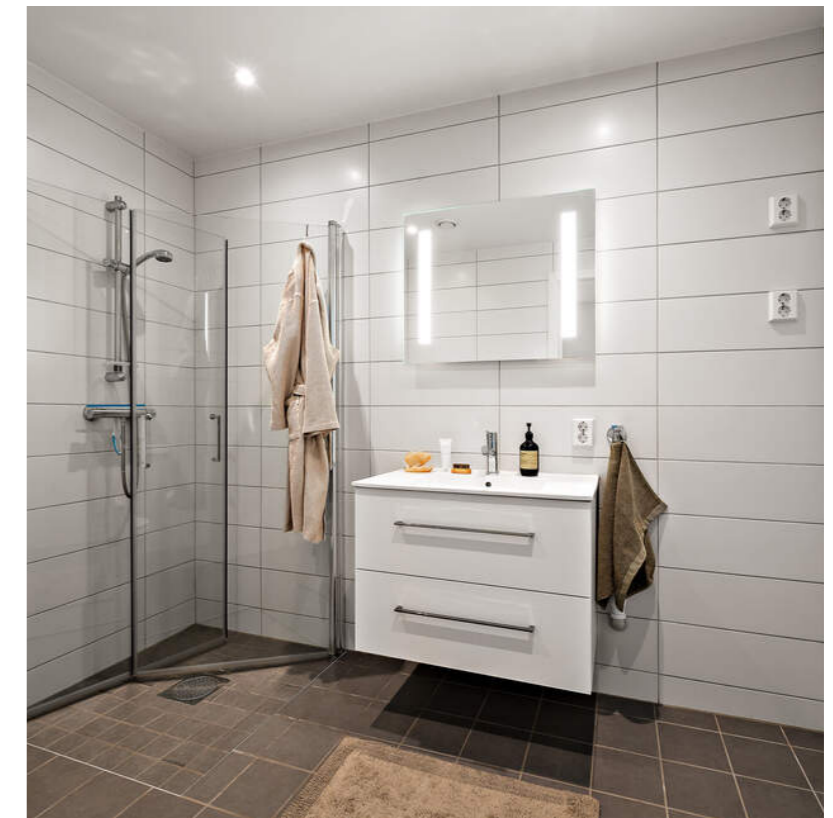
Terrasse i front av huset med adkomst fra stue og kjøkken. En hyggelig markterrasse på ca. 17 kvm med skjermende levegg mot nabo, tredekke, utebelysning og stikk. God plass til utelounge, grill og spisegruppe på terrassen.



Inngang i 1. etasje via en innbydende
entré med gulvfliser, lyse overflater,
downlights og skyvedørgarderobe.
Direkte adkomst inn til etasjens
bad/vaskerom.



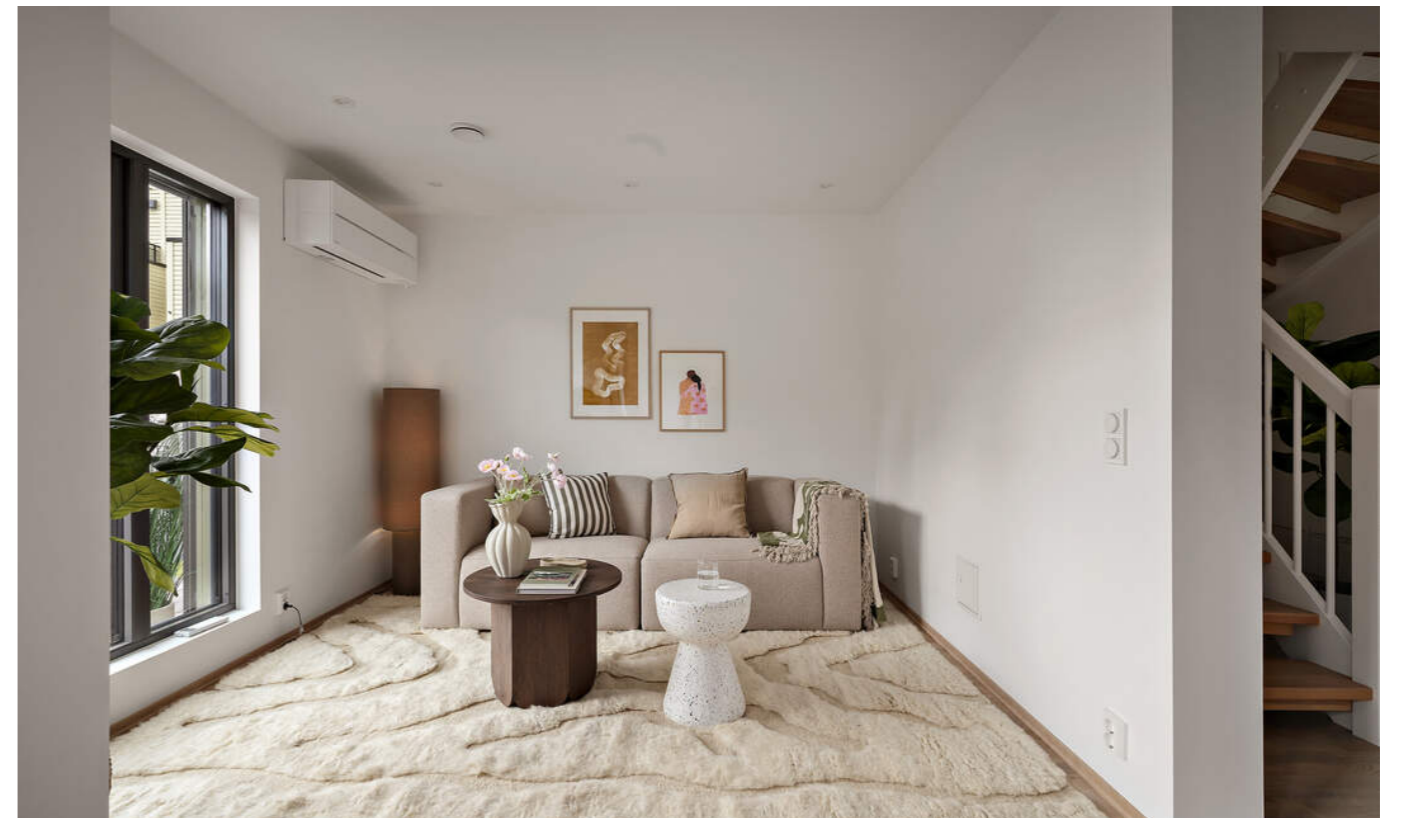
BAD/VASKEROM I
TILKNYTNING TIL
ENTREEN



LYST, STILRENT OG MODERNE

I inngangsetasjen ligger husets sosiale allrom som består av stue og kjøkken i åpen løsning. Et lyst og flott familierom med store vinduer, downlights i taket og dør ut til markterrassen, noe som gjør det enkelt å spise middagen ute.

De nøytrale fargepalettene gir deg mulighet til å bruke fantasien med det interiøret du ønsker, og det er god plass til både sofagruppe, tv-reol, lenestoler og et spisebord nærmere kjøkkensonen. God varme fra peisovnen.





KOMPLETT UTSTYRT MED INTEGRERTE HVITEVARER

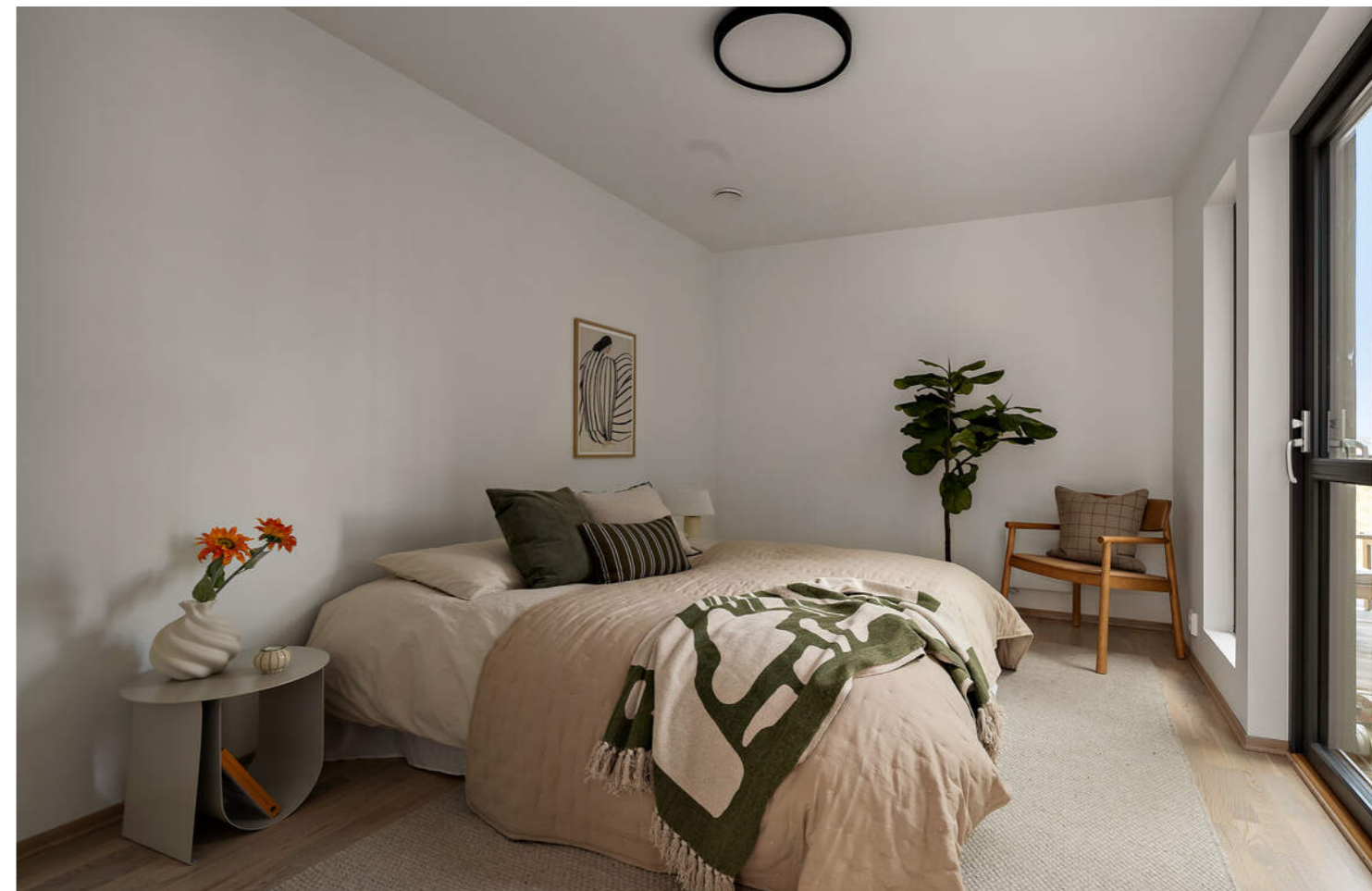
Stilrent kjøkken med takhøy innredning og komplett utstyrt med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har lyse, glatte fronter med håndtak og laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Waterguard og komfyrvakt er montert.







Hovedsoverom på ca. 12,2 kvm med egen uteplass.





TO STUER I HUSETS ØVERSTE ETASJE

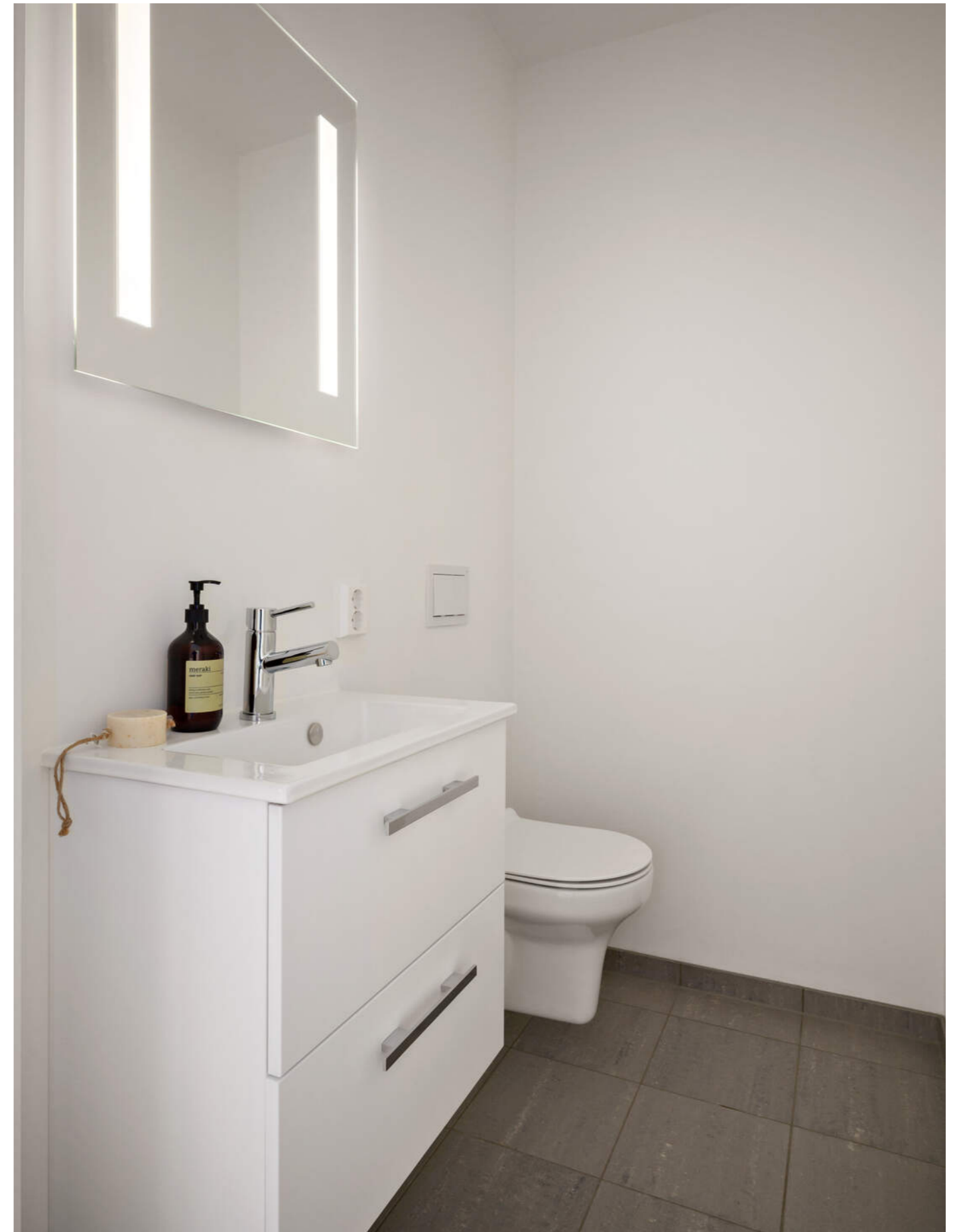


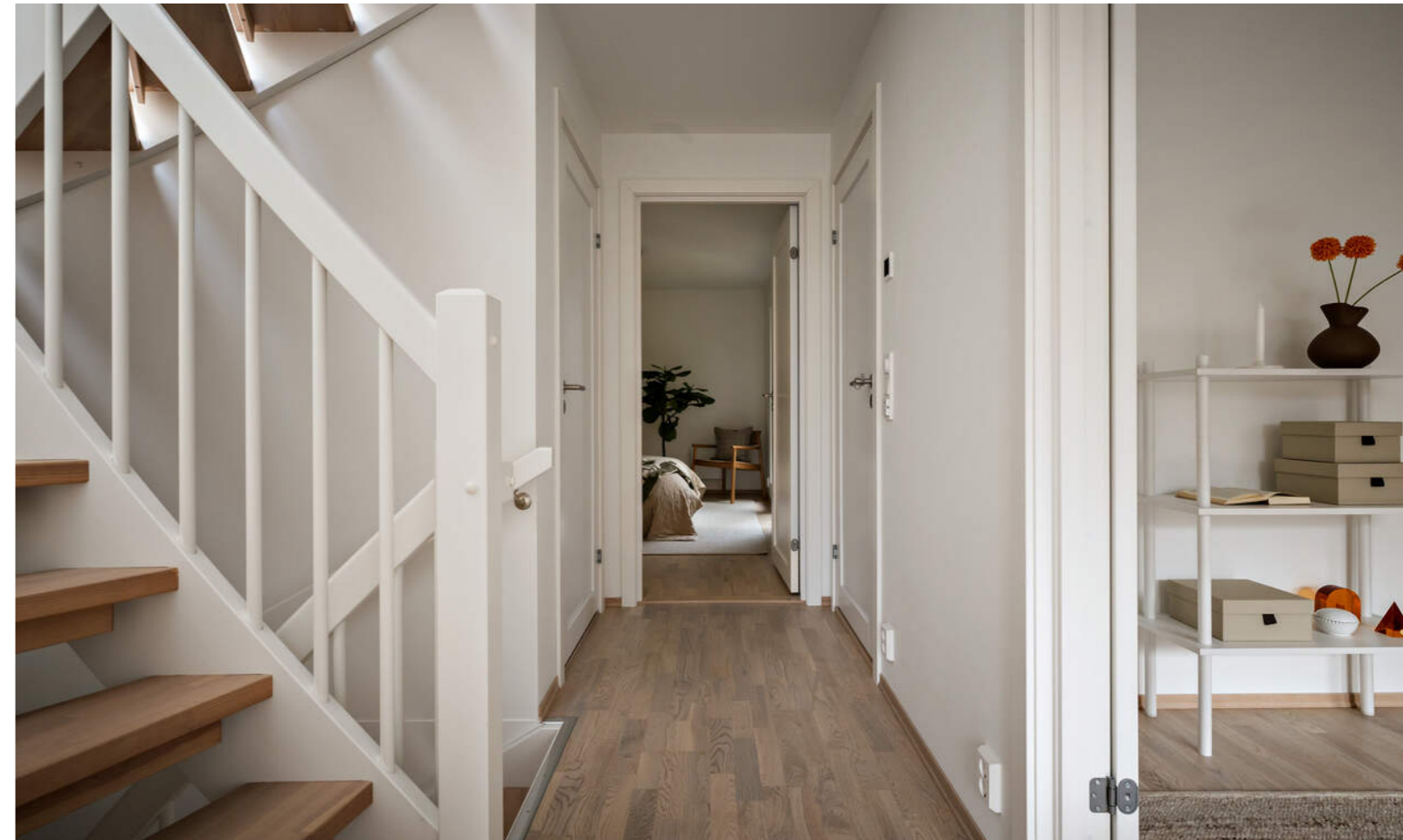


EN GOD START PÅ DAGEN

Pent, flislagt bad ved soveromsavdelingen med varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon og speil med integrert belysning.

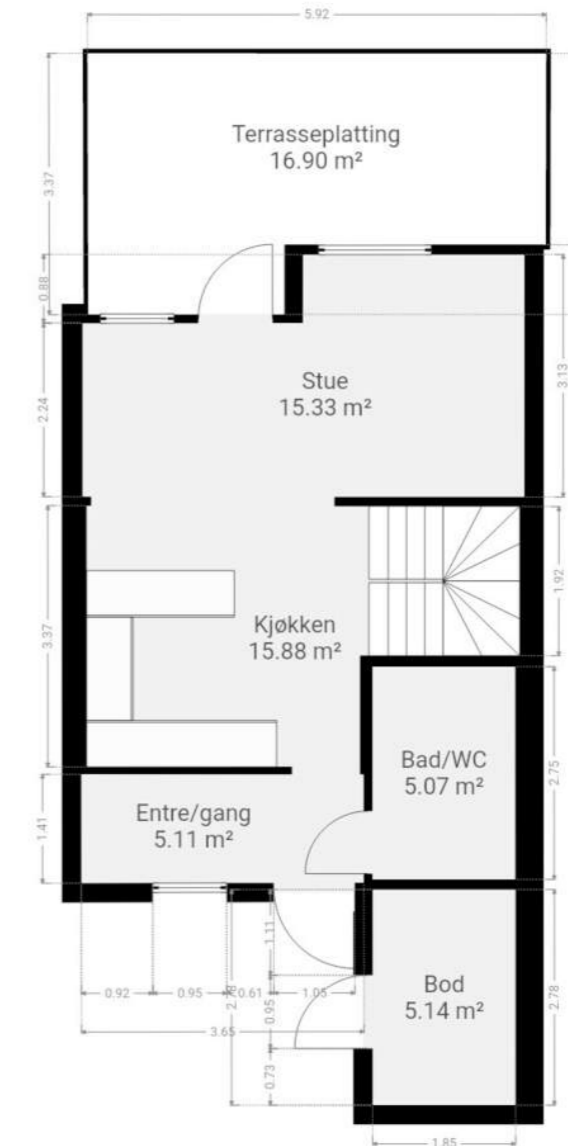
Separat toalettrom i 3. etasje



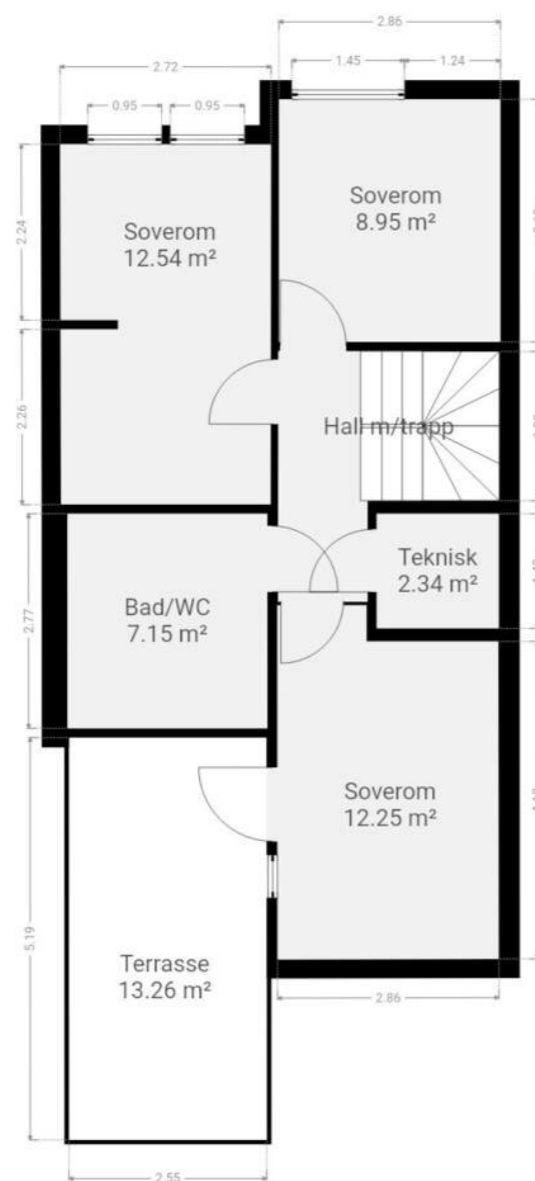




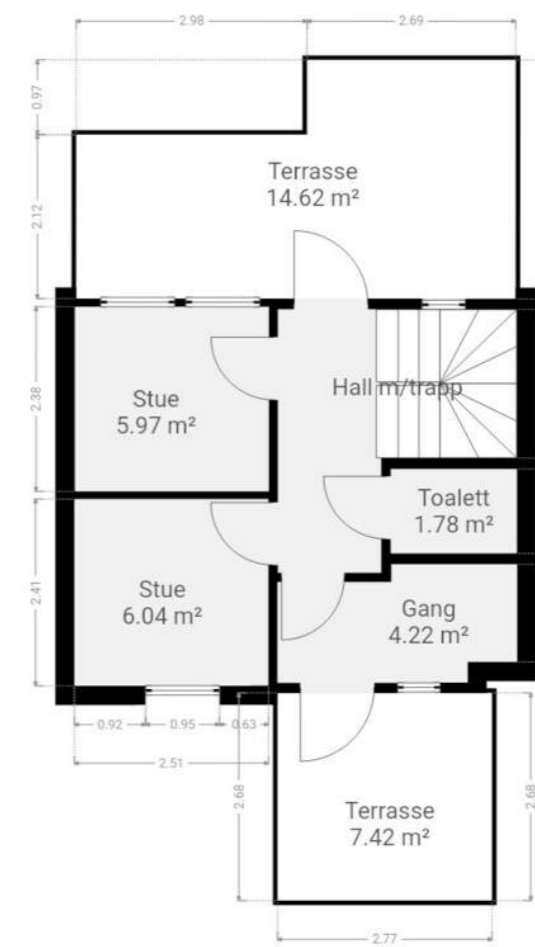
PLANTEGNINGER



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takt. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

PRAKTISK INFORMASJON



Parkering

Egen parkering i carport tilknyttet boligen.

Det er fem gjesteparkeringsplasser på enden av rekken som kan disponeres av besøkende.

Det er også mulighet for å leie / kjøpe ekstra plass i garasjeanlegget til leilighetskomplekset.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

50 m²

Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har fine uteplasser rundt huset - og i hver etasje. I tillegg er det asfaltert adkomst og parkering i carport, rett ved inngangsdøren. Tilknyttet utebod ved inngangspartiet for praktisk oppbevaring av sesongartikler, ski o.l.

Terrasse i front av huset med adkomst fra stue og kjøkken. En hyggelig markterrasse på ca. 17 kvm med skjermende levegg mot nabo, tredekke, utebelysning og stikk. God plass til utelounge, grill og spisegruppe på terrassen - et herlig sted å nyte de fineste sommerdagene. Direkte adkomst til felles hageareal hvor de minste kan leke trygt, mens mamma og pappa følger med fra terrassen. Her er det blant annet huskestativ, sandkasse og sittebenker.

Rekkehuset har også balkong i 2. etasje med utgang fra hovedsoverommet. Uteplassen måler ca. 13 kvm og har utebelysning, stikkontakt og rekkverk med glass. Ytterligere en etasje opp, ligger to herlige uteplasser, en på hver side. Terrassene måler hhv. 7,6 kvm og 14,3 kvm. Begge har rekkverk

med glass og tregulv. Den største har også pergola.

Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal. 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.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Veggkonstruksjon: Terrassene er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

- Terrasse: Sluk på takterrassene er plassert under fastmontert terrasseborddekke. Terrassebordene er skrudd fast, og det er dermed ikke etablert enkel tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring.

- Bad i 1. etasje: Det er vanskelig å se, men tynne hårnålsriss vises i fugene under armaturen. Ved hulltaking og fuktmåling, ble det ikke avdekket uønsket fukt, så mangelfull fuging eller bevegelse i bakenforliggende materiale av andre årsaker er mulig.

- Ventilasjon: Ved kontroll av lett tilgjengelige filtre i ventilasjonsanlegget ble det registrert synlig smuss og støvansamlinger. Dette tyder på at filtrene ikke er skiftet på en stund. Det foreligger ikke opplysninger om når filtrene sist ble byttet.

- Varmepumpe: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsakkyndig

Kato Malvik (befaringsdato: 9. april 2026)

Innhold

Rekkehuset går over tre plan og består av følgende;

1. etasje: entré/gang, bad, kjøkken og stue.
2. etasje: hall m/trapp, teknisk rom, bad og tre soverom.
3. etasje: hall m/trapp, gang, toalettrom og to stuer/soverom

I tillegg er det utebod ved inngangspartiet, carport og fine uteplasser i hver etasje.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 45 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 50 kvm

2. etasje

BRA-i: 53 kvm

Total BRA: 53 kvm

3. etasje

BRA-i: 28 kvm

Total BRA: 28 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 17 kvm

2. etasje: 13 kvm

3. etasje: 22 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

Inngang i 1. etasje via en innbydende entré som setter førsteintrykket. Entreen har gulvfliser, lyse overflater og downlightsbelysning. God plass til å gjemme bort ytterbekledning i skyvedørsgarderoben. Det er også rikelig med veggplass til smarte hylle- og knaggsystemer.

Ved entreen er det praktisk adkomst inn til husets bad/vaskerom. Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlightsbelysning. Badet har vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og dusj i hjørnet med innfellbare dører. Opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden.

I inngangsetasjen ligger husets sosiale allrom som består av stue og kjøkken i åpen løsning. Et lyst og flott familierom med store vinduer, downlights i taket og dør ut til markterrassen, noe som gjør det enkelt å spise middagen ute. De nøytrale fargepalettene gir deg mulighet til å bruke fantasien med det interiøret du ønsker, og det er god plass til både sofagruppe, tv-reol, lenestoler og et spisebord nærmere kjøkkensonen. God varme fra peisovnen.

Stilrent kjøkken med takhøy innredning og komplett utstyrt med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har lyse, glatte fronter med håndtak og laminat benkeplate med nedfelt kum. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombinert kjølfrys. Waterguard og komfyrvakt er montert.

2. etasje:

Familievennlig etasje med tre soverom plassert i 2. etasje sammen med badet. Alle soverommene er romslige (største på 12,5 kvm) og moderne med plass til ønsket soverommøblement. Hovedsoverommet har også utgang til egen uteplass. Et flott sted å nyte dagens første kaffekopp.

Pent, flislagt bad ved soveromsavdelingen med varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon og speil med integrert belysning.

Teknisk rom ved trappa med varmtvannsbereder á 200 liter.

3. etasje:

I øverste etasje ligger ytterligere to stuer på hhv. 5,9 kvm og 6 kvm. Det er også trappegang og mellomgang, begge med utgang til flotte uteplasser. I denne etasjen ligger også et separat toalettrom, noe som er svært praktisk når man skal ha gjester på besøk på takterrassen.

Toalettrommet har flislagt gulv med sokkelflis, malte veggflater og innredning med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon og speil med integrert belysning.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via panelovner.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Varmekabler på baderommene.

Luft/luft varmepumpe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energimerke

Rød B

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bori Bbl

Om sameiet

Fabeltunet Boligsameie ble stiftet 01.11.2022 og har organisasjonsnummer 930 365 432. 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, sykkelparkeringplasser, boder, tekniske rom, heisrom med tilgang fra blokkene. Det blir anlagt felles gjesteparkering, HC-plass, interne stikkveier, lekeplass og søppelanlegg på tomten.

Styrets e-post Fabeltunet@borimail.no

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Regnskapet for 2024 viser driftsinntekter på kr. 6 285 452,-, mens driftskostnadene var kr. 5 759 112,-. Periodens resultat etter finansposter var kr. 532 577,-, noe som var kr. 260 079,-

mer enn budsjettert. Boligselskapet har en positiv arbeidskapital på kr. 1 927 181,-.

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Felleskostnader pr. mnd

2.513,-

Felleskostnader inkluderer

felles strøm rekkehus 75,-, felleskostnader 2023,-, kabel-tv/bredbånd 415,-
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Andel fellesformue

17391,- per tirsdag, 30. desember 2025

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Ingen begrensninger i dokumenter oversendt fra forretningsfører.

Forsikring

Forsikringselskap Protector Forsikring ASA
Polisenummer 2982978-1.1

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.
Vannmåler er installert og avgift vil variere etter forbruk.
Eiendomsskatt i 2026: kr. 0,-

Kommunale avgifter

21.776,- for 2025

Velforening

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. Dugnadsplikter må forventes.

Info formuesverdi

Formuesverdien har ikke latt seg innhente.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på følgende faste kostnader:
Kommunale avgifter
Felleskostnader

Eget strømbruk
TV/internett
Alarm og forsikring etter egen avtale

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på eiendommen - boliger, parkeringskjeller og teknisk infrastruktur- datert 2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
3.etasje:
Det er tegnet inn stue, toalett og bod i 3.etasje. Boden er fjernet (betegnet som gang på plantegninger) og stuen er delt av til 2 små rom, samt hall med trapp.

Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller vice versa - er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og gang i etasjen vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/272/10/8:
03.09.2021 - Dokumentnr: 1090305 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om transport og ferdsel
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3205 Gnr:272 Bnr:10
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2022 - Dokumentnr: 1233371 - Seksjonering

Kjerneinformasjon

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1314/162934

01.01.2024 - Dokumentnr: 248059 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:272 Bnr:10 Snr:8

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ HVAL SØNDRE, med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 09.05.2018, sist revidert 09.09.2019.

Ihht kommunens kartmateriale og DOK-analyse så er følgende tatt med:

Eiendommen ligger i et område med middels / lav aktsomhet for radon.

Eiendommen ligger i et område under marin grense, og i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred med middels faregrad (løснеområde).

Det må påregnes noe byggestøy i tiden fremover grunnet nytt leilighetskompleks i nærheten (prosjektet heter Fabeltunet). Mer info finner du her: <https://www.bakke-as.no/boligprosjekter/fabeltunet/#flatfinder>

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS med siste feiing datert 27.03.2025. Det er ikke montert tilfredsstillende sklisikring til stige på tak. Forholdet er meldt til Bakke (utbygger)

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

170 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

171 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

183 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 971 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 983 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglers, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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

Kjerneinformasjon

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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og meglers bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budkjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 85 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 890,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 25 800,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 900,00. Sum faste vederlag kr. 58 740.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 5 200,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 100,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 24 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 41 570.

Totale kostnader kr. 100 310.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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.

Dato salgsoppgave
16.4.2026

VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Fabelveien 112, 2016 FROGNER
- LILLESTRØM kommune
- gnr. 272, bnr. 10, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 Rapportdato: 13.04.2026 Oppdragsnr.: 20000-1865 Eiendomsverdi ref nr: FF6592
Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingenør: Kato Malvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggtknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik
Uavhengig Takstingeniør
kato@verdico.no
991 26 687



Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 2 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkverdige?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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


TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader


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

 Tiltak under kr 20 000

 Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

 Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

 Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

 Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 4 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktagninger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, vurderes den tekniske tilstanden på eiendommen som følger: Bygget er oppført i 2022 og er dermed ca. 4 år gammelt, med konstruksjoner i all hovedsak i opprinnelig stand. Som følge av alder er det naturlig med noe redusert tilstand og restlevetid på enkelte bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendige overflater og innredninger vurderes som normale og i stor grad avhengig av individuelle smak og behov. Overflater, inkludert badene og kjøkken, fremstår i normal stand med normal til lav slitasje og uten særlige behov for oppgraderinger, men enkelte forhold er kommentert under bygningsdelene. Det henvises til konstruksjon for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk.

Kommentar;

Det var ikke klargjort stige til befaringen og taket ble derfor ikke besiktiget. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere taktekkning, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når har sikker adkomst.

Beslag i plastbelagt stål. Innvendig taknedløp med inspeksjonsluke i stuen i 1. etasje. Vurderingen baserer seg på synlige forhold fra terrasser og balkonger, samt opplyst alder på bygningsdelen.

Konstruksjon i trevirke. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Synlig luftespalte og musesperre synlig ved tilfeldig kontroll.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører(4 stk) i tre med 3-lags glass.

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og fellesområder.

Terrasse i trevirke med adkomst fra soverommet i 2. etasje. Takrenne for overflatevann i front av terrassen.

Terrasser i trevirke med rekkverk i stål/glass. Adkomst fra 3. etasje. Sluk i gulv under terrassebord og overløp ved rekkverk. Terrassene i 3. etasje utgjør taket over deler av boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Kommentar:

Noe(minimalt) oppsprekking i overgang mellom vegg og himling stedvis. Vanlig på nybygg. Årsak er stort sett at materialer tørker. Slike forhold kan relativt enkelt fuges/overmales.

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt 2 og 3 etasje. Betonggulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue og kjøkkenet i 1. etasje, på 2 soverom i 2 og 3. etasje. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter. Største avvik registrert er 8 mm på 2 meter fra laseren: utgangspunkt og til området med pipe på soverommet i 3. etasje. Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp med eiketrinn mellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC 1. etasje;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Bygget i 2023.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjone og lokalt fall i dusjonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 40 mm.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende trapperom og i retning dusjonen.

Bad/WC 2. etasje;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 5 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bygget i 2023.

Dokumentasjon;
Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 17 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjsone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 38 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat Enkel stålkum med ettgrep blandebatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom;
Flislagt gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og blandebatteri. Speil med lys over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens ventilasjonssystem

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på teknisk rom. Vanninntak og stoppekran i eksternt bod.

Det er avløpsrør av plast. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Ventilasjonsanlegg med aggregat i teknisk rom. Tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekksventiler fra badene, kjøkken, toalettrom og teknisk rom.

Kommentar;

Det er ikke gitt opplysninger om når anlegget sist ble inspisert, rengjort eller filtre skiftet.

Luft/luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom med sluk. Berederen er tilkoblet strøm direkte.

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i

boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet og langs gavlen er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

Ukjent type på avløpsrør. Ukjent type på vannledning. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Kommentar;

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;

Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 6 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1 og 2.etasje;

Det er samsvar mellom fremviste tegninger og bruk.

3.etasje;

Det er tegnet inn stue, toalett og bod i 3.etasje. Boden er fjernet og stuen er delt av til 2 små rom, samt hall med trapp. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadspliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og deler av etasjen vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

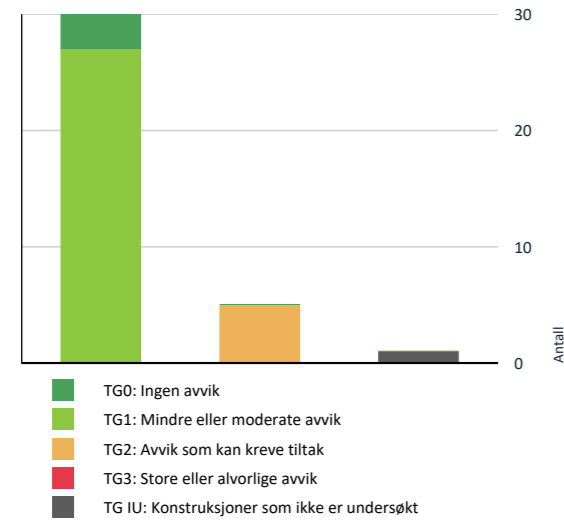
Side: 7 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

© [Verdico] 2026-

Materialet er vernet etter åndsverkloven. Kopiering og tilgjengeliggjøring er ikke tillatt uten samtykke fra rettighetshaverne, avtale med Kopinor (www.kopinor.no) eller annen forvaltningsorganisasjon, eller hjemmel i lov. Forbudet gjelder også trening av, og annen bruk av materialet i, kunstig intelligens, og innebærer et uttrykkelig forbehold mot tekst- og datautvinning etter digitalmarkedsdirektivet artikkel 4.

Dette vernet omfatter særskilt Verdico AS sine faglig utarbeidede tekster, formuleringer og vurderinger knyttet til bygningsdeler, herunder beskrivelser av avvik/årsak, konsekvens/tiltak, risikovurderinger, kostnadsforbehold og tekniske vurderinger. Slike tekster er utviklet som en del av selskapets metodikk og kompetansegrunnlag, og kan ikke kopieres, helt eller delvis, gjenbrukes, bearbeides, distribueres eller implementeres i andre rapporter, databaser, malverk eller digitale systemer uten uttrykkelig skriftlig samtykke fra Verdico AS. Forbudet gjelder uavhengig av om materialet brukes i kommersiell eller ikke-kommersiell sammenheng.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takterrasser	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 8 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 9 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk.

Kommentar;

Det var ikke klargjort stige til befaringen og taket ble derfor ikke besiktiget. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplyst alder og generelle levetidsbetraktninger.

Som følge av dette har det ikke vært mulig å kontrollere takteking, skjøter, beslag og gjennomføringer. Eventuelle skader, slitasje, forskyvninger eller utettheter kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales kontroll når har sikker adkomst.

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag i plastbelagt stål. Innvendig taknedløp med inspeksjonsluke i stuen i 1.etasje. Vurderingen baserer seg på synlige forhold fra terrasser og balkonger, samt opplyst alder på bygningsdelen.

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjon i trevirke. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Synlig luftespalte og musesperre synlig ved tilfeldig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrassene er bygget mot kledningen. Dette vanskeliggjør kontroll og vedlikehold av deler av panelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For liten avstand mellom trekledning og terrasser innebærer risiko for økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Det er også vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold, som maling eller inspeksjon bak kledningen. Det anbefales tiltak som sikrer tilstrekkelig avstand mellom terrasse og trekledning, eksempelvis ved å tilpasse terrassens høyde eller utforming. Dette vil redusere fuktpåvirkning og gjøre vedlikehold lettere, noe som samlet forlenger levetiden på fasaden.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TO 1 Vinduer

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 10 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører(4 stk) i tre med 3-lags glass.

TO 1 Terrasse og terrasseplattning

Beskrivelse

Terrasseplattning i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra stuen og fellesområder.

Terrasse i trevirke med adkomst fra soverommet i 2.etasje. Takrenne for overflatevann i front av terrassen.

TO 2 Takterrasser

Beskrivelse

Terrasser i trevirke med rekkverk i stål/glass. Adkomst fra 3.etasje. Sluk i gulv under terrassebord og overløp ved rekkverk. Terrassene i 3.etasje utgjør taket over deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sluk på takterrassene er plassert under fastmontert terrasseborddekke. Terrassebordene er skrudd fast, og det er dermed ikke etablert enkel tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring. Dette avviker fra anbefalt løsning, hvor sluk skal være lett tilgjengelig for jevnlig kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgang til sluket gjør det vanskelig å kontrollere og rense dette ved behov. Dette øker risikoen for tilstopping, vannoppsamling og i verste fall lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere enkel adkomst til sluket, for eksempel ved å tilrettelegge for inspeksjonsluke eller løst dekke over slukområdet.



INNVENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Kommentar:

Noe(minimalt) oppsprekking i overgang mellom vegg og himling stedvis. Vanlig på nybygg. Årsak er stort sett at materialer tørker. Slike forhold kan relativt enkelt fuges/overmales.

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

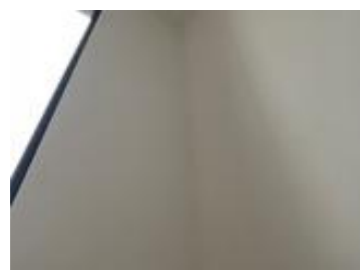
Side: 11 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i trevirke mellom 1 og 2 etasje, samt 2 og 3. etasje. Betongulv mot terrenget i underetasjen.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom stue og kjøkkenet i 1. etasje, på 2 soverom i 2 og 3. etasje. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter. Største avvik registrert er 8 mm på 2 meter fra laserens utgangspunkt og til området med pipe på soverommet i 3. etasje. Dette er innenfor toleranser for NS 3600.

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med eiketritt mellom etasjene.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 12 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2023.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er vanskelig å se, men tynne hårnålsriss vises i fugene under armaturen. Ved hulltaking og fuktmåling, ble det ikke avdekket uønsket fukt, så mangelfull fuging eller bevegelse i bakenforliggende materiale av andre årsaker er mulig.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Omfang og utforming tilsier at forholdet primært har estetisk betydning. Det anbefales likevel å følge med på eventuell videre utvikling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår nye sprekker, bør forholdet vurderes nærmere av fagkyndig.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 15 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 40 mm.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 13 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbblad og terskel for tilluft.



1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende trapperom og i retning dusjsonen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 9/4-2026

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Speil med lys over Veggmontert toalett. Dusjnise med innfellbare dører i glass. Ventil i himlingen, tilknyttet boligens ventilasjonsanlegg.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Bygget i 2023.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra flislagt gulv ved terskel mot sluk. Det er ca 17 mm fall fra flislagt gulv ved terskel til nedsenket dusjone og lokalt fall i dusjsonen. Total høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp slukrist er ca 38 mm.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via ventil på veggen, tilknyttet ventilasjonsanlegget. Spalte mellom dørbånd og terskel for tilluft.



2.ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverommet tilstøtende dusjonen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt 9/4-2026

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 16 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



Måling av RH i hulrom viser akseptabelt nivå.



Måling med pigg i trevirke indikerer vektprosent i trevirke under 8%, som betyr at trevirket er tørt

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat Enkel stålalum med ettgreps blandeblender. Det er kjølfrysescap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis, malte vegger og malt himling. Slett lys innredning med servant og blandeblender. Speil med lys over. Veggmontert wc. Ventil i himlingen, tilkoblet boligens ventilasjonssystem

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 17 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system med fordelingskap på teknisk rom. Vanninntak og stoppekran i ekstern bod.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsanlegg med aggregat i teknisk rom. Tilluftsventiler i oppholdsrom og avtrekksventiler fra badene, kjøkken, toalettrom og teknisk rom.

Kommentar;

Det er ikke gitt opplysninger om når anlegget sist ble inspisert, rengjort eller filtre skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved kontroll av lett tilgjengelige filtre i ventilasjonsanlegget ble det registrert synlig smuss og støvansamlinger. Dette tyder på at filterne ikke er skiftet på en stund. Det foreligger ikke opplysninger om når filterne sist ble byttet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tette eller skitne filtre gir redusert luftgjennomstrømning og dårligere ventilasjon i boligen. Dette kan føre til dårligere innneklima og at fukt og lukt ikke transporteres bort som forutsatt. Det anbefales å skifte filterne og etablere jevnlig vedlikehold, normalt 1–2 ganger per år avhengig av bruk og anleggstype.

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 18 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En luft/luft-varmpumpe gir effektiv og rimelig oppvarming – men den må ha jevnlig service for å fungere som den skal. Uten vedlikehold kan ytelsen svekkes, strømforbruket øke, og levetiden reduseres. I verste fall kan det føre til feil eller driftsstans, som blir kostbart å reparere.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i teknisk rom med sluk. Berederen er tilkoblet strøm direkte.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikring, strømmåler og automatsikringer i skapet i hallen i 1.etasje. Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføring og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i boligen består i hovedsak av lamper og downlights.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Huset ble bygget i 2020, anlegget ble installert samme år.
3. Fore alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Alt er i fra når huset var nytt i 2020

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 19 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget i boligen er fra opprinnelig byggeår. Det er ikke utført arbeider siden den gang, ifølge eier.

Eier besitter i ikke samsvarserklæring, som er lovpålagt dokumentasjon knyttet til el-anlegg. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til det elektriske anleggets utførelse, omfang av eventuelle tidligere arbeider og hvorvidt installasjonene er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 20 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Terreng bør ha fall på minst 1:50 fra bygningen i en avstand på minst 3 m. Fallforhold ved grunnmur er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling.

Kommentar;

Fallforhold ved grunnmur ved inngangspartiet og langs gavlen er vurdert som ok basert på visuelle observasjoner uten måling, men jeg får ikke besiktiget og er ikke opplyst om spesielle forhold som er dekket av terrassen. Det kan ikke utelukkes at det er dårlige fallforhold under slike bygningsdeler. Vurderingen baserer seg på det jeg ser.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type på avløpsrør. Ukjent type på vannledning. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Kommentar;

Det er utført samtidig tapping av kraner/dusj og det er ikke registrert betydelig trykkfall eller unormalt dårlig avrenning ved samtidig tapping.

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 21 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygningsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonspærre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;
Slukkeutstyr
Varslingsutstyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

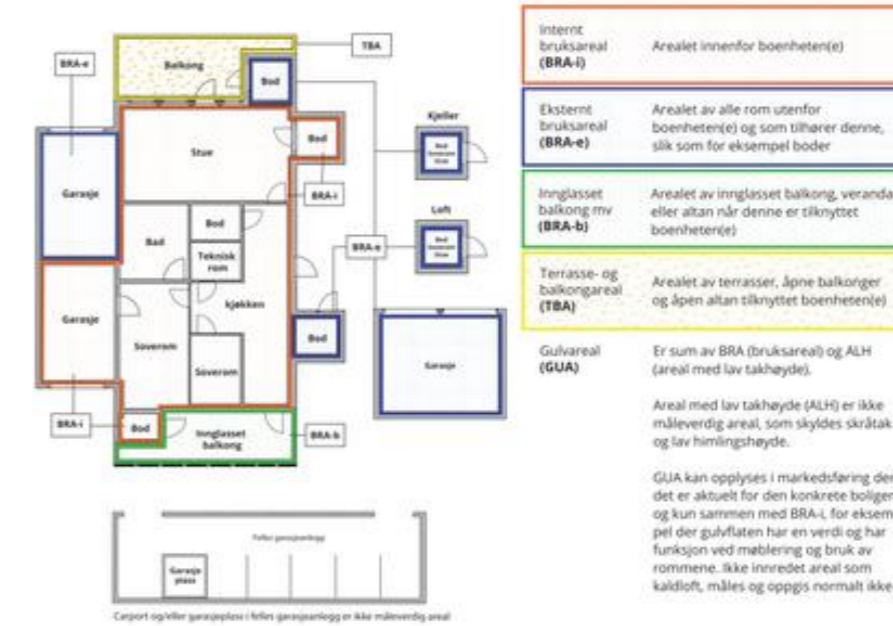
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	45	5		50	17
2.Etasje	53			53	13
3.Etasje	28			28	22
SUM	126	5			52
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue	Bod	
2.Etasje	Hall m/trapp, teknisk rom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc		
3.Etasje	Hall m/trapp, gang, toalettrom, stue, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: 1 og 2. etasje;
Det er samsvar mellom fremviste tegninger og bruk.

3. etasje;

Det er tegnet inn stue, toalett og bod i 3. etasje. Boden er fjernet og stuen er delt av til 2 små rom, samt hall med trapp. Å gjøre om et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller vice versa – er en søknadpliktig bruksendring, også i de tilfellene hvor man ikke gjør fysiske endringer i bygningen. Det er ikke søkt om en slik endring og deler av etasjen vil derfor være tegnet inn, og godkjent, som bod i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Kato Malvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	272	10		8	50.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fabelveien 112

Hjemmelshaver

Hesselberg Eiendom AS

Boligselskap

Fabeltunet Boligsameie

Forretningsfører

BORI BBL Tlf: 63890200,
firmapost@bori.no,

Organisasjonsnr

930365432

Felles formue

Kr. 17 391 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Boligen ligger i et barnevennlig og sentralt boligområde på Frogner i Lillestrøm kommune. Fra eiendommen er det kort avstand til flere butikker, barnehager, barne- og ungdomsskole, samt kollektivtransport via buss og tog. Ved skolen er det friområder med lekeplass, idrettsplass, fotballbane, skateramp og svømmehall. Frogner IL har et toppmoderne idrettsanlegg med flerbrukshall og kunstgressbane, som ble ferdigstilt høsten 2017. Her finner du både klatrevegg, buldrevegg og treningsrom. Eiendommen har også nærhet til flotte friluftsområder langs Leira, med gode fiskemuligheter. Det er også relativt kort avstand til turområder i Romeriksåsen og på Viilbergfjellet. I nærmiljøet er det ellers et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier. Golf kan du spille på Hauger golfbane, eller ved Lillestrøm by. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Frogner og Kiwi Fjellbo. Romerikssenteret på Kløfta, Skedsmo Senter og Strømmen Storsenter har et rikt utvalg. Frogner har et godt kollektivtilbud via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Frogner bedehus som ligger ca. 160 meter fra boligen. Det er i underkant av 1 km til Frogner stasjon og herfra går det tog hver halvtime i retning Oslo/Drammen og Dal/Jessheim. Med bil fra Frogner tar det ca. 7 min til Skedsmorset, 12 min til Lillestrøm by, 14 min til Strømmen, 15 min til Oslo Lufthavn og 21 min til Oslo S.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	15.05.2019	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	30.08.2024		Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	30.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport fra lokalt brann og redningsvesen	27.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 26 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 27 av 28

Fabelveien 112, 2016 FROGNER
Gnr 272 - Bnr 10
3205 LILLESTRØM

Verdico AS
Trondheimsvegen Jessheim 98 B
2050 JESSHEIM



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FF6592>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20000-1865

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 28 av 28

Lørenskog
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Fabelveien 112, 2016 FROGNER

07 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fabelveien 112	Fabelveien 112	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

31.01.2022

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Eklund, Terje Kenneth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

**Egenerklæring**

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen relevante opplysninger

Boligselgerforsikring


Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 2

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Terje Kenneth Eklund	2026-04-07

Identification

 Terje Kenneth Eklund



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Terje Kenneth Eklund

07/04-2026
12:08:06BankID OIDC
High**VEDTEKTER****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 plattningene 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. Stamedningsnett for vann og avløp fram til avgreinsningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringskap, 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 unnløtelser 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 bevegelsehemmede, HC plasser

P-plasser tilpasset bevegelsehemmede (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.

Rekkehuseilighetene seksjon 9-15, som har carportplassene tinglyst som tillegg grunn (TG), har ikke bytterett av carportplass og kan ikke selges 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 forhåndsgodkjenning 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 beplantning, 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 seksjonseierens 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, sikringssskap 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, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 oppsteking 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/fyrkjøle, 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 unødige ulemper 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, pantessikkerhet 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. Å-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 å-konto beløp som avregnes den enkelte seksjonseier etter måleravlesning 1 – 2 ganger pr. år (avregningskostnadene betales av den enkelte seksjonseier).

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdslovens 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 anlegg 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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- 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, besluttet 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 besluttet, 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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens 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

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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.



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

30.03.2026

MEGLEROPPLYSNING

Matrikkel: 3205/272/10/0/8

Adresse: Fabelveien 112, 2016 Frogner

Dato siste feiing:

27.03.2025

Dato siste tilsyn:

27.03.2025 - tilsyn med avvik

Forhold som har betydning for brann sikkerheten:**Anmerkning 1:**

Det er ikke montert tilfredsstillende sklisikring til stige på ditt tak. Sklisikringen skal forhindre at stigen sklir sidelengs eller sklir ut i bunn/sklir ned langs vegg. Sklisikring eller stigesikring monteres som regel på eller ved takrennen. På bygning der gesimshøyden er mer enn 5,0 m, skal det være montert stige feste for at løs stige skal kunne brukes som atkomst. Det vil også være behov for stigesikring dersom stigen må plasseres i ulendt terreng. Slik som det er i dag må man over rekkverket på terrasse i 2.- og 3. etasje for å komme til taket. Her er det ikke mulig å sikre stigen tilstrekkelig når den må lenes mot rekkverk, i tillegg er sklisikringen som er montert i dag for langt ned fra kanten på taket og sikrer dermed ikke stigen på en tilfredsstillende måte. Dette er Bakke bygg informert om

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

VÅR KOMPETANSE - DIN TRYGGHET!

www.nrbr.no

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slukkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brann sikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

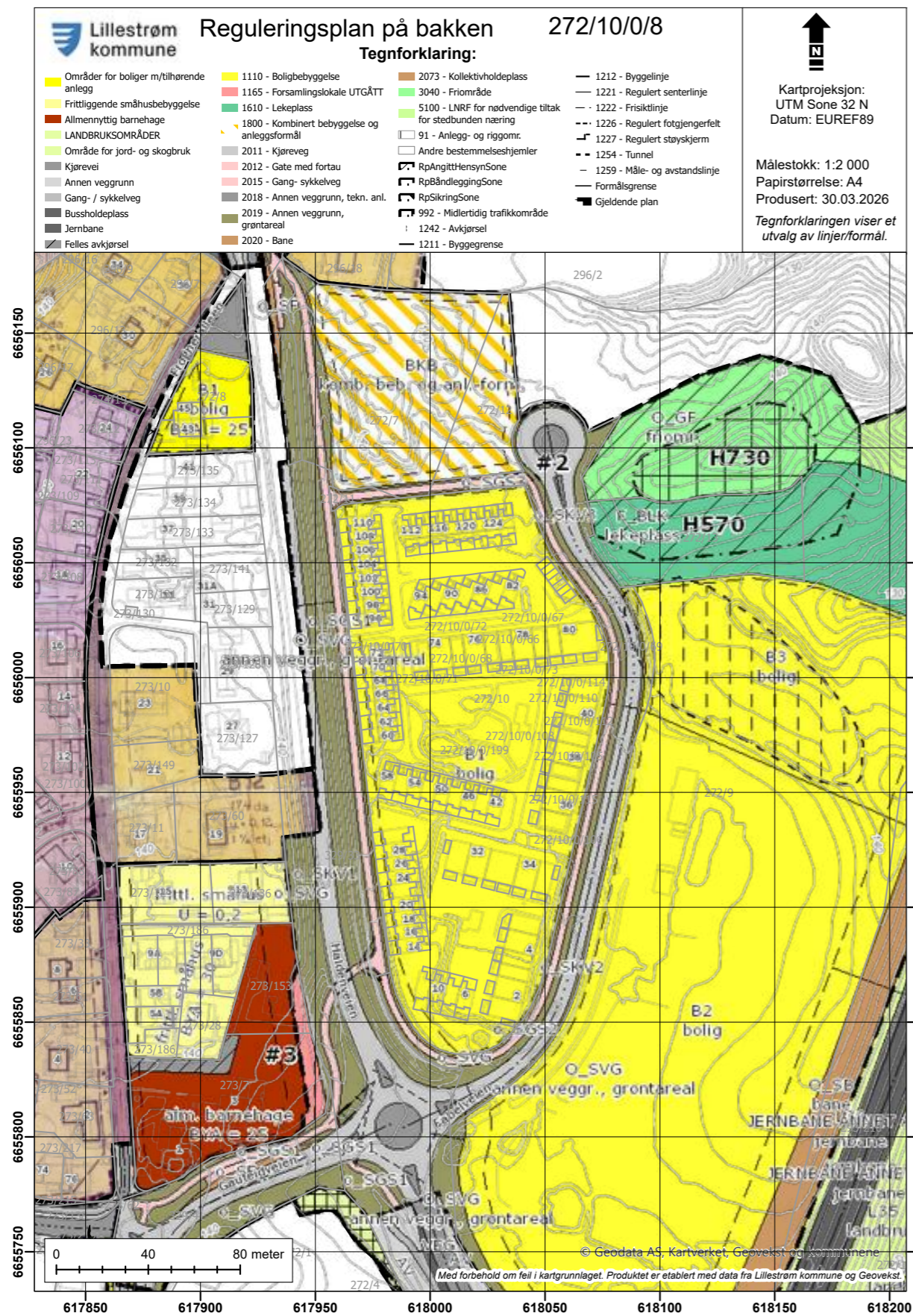
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Besøk oss på www.nrbr.no

Sykehusveien 10, 1474
Lørenskog
Telefon 67 91 04 00
E-post: post@nrbr.no

Finn vår digitale postlenke på
www.nrbr.no/Kontakt

Ved brann og ulykker, ring 110
Org.nr.: NO 976 634 438



Lillestrøm kommune
Bygesak 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 utnyttning (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:

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm
E-post: postmottak@lillestrom.kommune.no
Sentralbord: 66 93 80 00
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

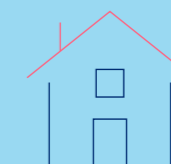
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fabelveien 112, 2016 FROGNER. Gnr. 272, bnr. 10, i Lillestrøm kommune, oppdragsnr.: 1520260074
Megler: Truls Hauge, mobil: 93064820, e-post: th@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Truls Hauge

Daglig leder/Partner/
Eiendomsmegler MNEF
930 64 820
th@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Lørenskog

Postboks 477, 1471 Lørenskog, 67 90 40 10, lorsnskog@proaktiv.no