

PROAKTIV



FABELVEIEN 82



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fabelveien 82, 2016 FROGNER

Gnr./Bnr.: Gnr. 272, bnr. 10, snr. 9 i
Lillestrøm kommune

Prisantydning: 5.600.000,-

Omkostninger: 141.090,-

Totalpris: 5.741.090,-

Kommunale avgifter: 12.135,- for 2024.

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2023

Soverom: 3

BRA: 103 m²

BRA-i: 98 m²

Garasje/Parkering: Parkering i felles
carport-rekke.
El.bil-lader er montert ved plassen.

Tomt: 74.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.081,-

Felleskostnader inkl.: Felles strøm, TV og
datasignal (fiber), drift av sameiet med
forretningsførsel.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	20	28
Fasade/ute	Gang	Stue/kjøkken	Bad
30	33	34	36
Soverom	Trappegang	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
42	105		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

“Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

“Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

“Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

“Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptrer ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

“Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

“Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

“Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

“Føler seg godt ivaretatt”

“Opplevde Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinke til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

“Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

“Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

"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."

Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure



Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

Mobil: 45 00 70 97
E-post: paa@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS
Org. nummer: 980132455

FABELVEIEN 82

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Rekkehusdrømmen på Fabeltunet - nyere og lekkert enderekkehus fra 2023 med svært gode kvaliteter for en barnefamilie.

Området er et eldorado for barnefamilien, med mange lekekamater i gata, trygge oppvekstvilkår, lekeplass rett utenfor huset og kort vei til fine turområder.

I tillegg er det gangavstand til toget på Frogner som tar deg inn til Oslo S på rundt halvtimen.

God planløsning over to etasjer med entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken i 1. etasje.

En etasje opp ligger ytterligere ett bad, innvendig bod og tre soverom - ett med garderobe og balkong.

Strøken standard og moderne løsninger - her kan man flytte rett inn. Flere attraktive fasiliteter som overbygd inngangsparti med utebod, terrasse med hagedel og carport med lader til el.bilen.

Partner/Eiendomsmegler MNEF:
Petter Andre Aure

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Lillestrøm

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling
avdeling Lillestrøm er lokalisert i
Lillestrøm sentrum i
kundevennlige og moderne
lokaler i Storgata 5.

Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm
Tlf.: + 47 63 80 59 90
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode
presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse,
motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal
i begynnelsen av Storgata mot
jernbanestasjonen. Her vil boligen din være
synlig i vinduet for alle som spaserer forbi
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 en 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 bolig til kontrakt med
ny eier signeres, er nøye gjennomtekt.
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



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 AS. 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. Perfekt område for småbarnsfamilier, tunet er organisert slik at det er tilnærmet bilfritt - småtassene kan leke trygt ute på området !

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner bedehus Linje 365, 425	4 min 0,4 km
Frogner stasjon Linje R13	13 min 1,2 km
Oslo Gardermoen	17 min
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	28 min 30 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frogner Lillestrøm	13 min
Kiwi Fjellbo PostNord	7 min 3,3 km

VARER/TJENESTER

Romerikssenteret	10 min
Frogner apotek Sørum	13 min

SPORT

Frogner idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min 1,4 km
Frognerhallen - Trippel flerbrukshall Aktivitetshall	16 min 1,4 km
Avancia Sport Center Skedsmokorset	7 min
Centerklinikken	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



sentrumskjernen. Frogner sentrum har for øvrig et godt servicetilbud med blant annet post, bensinstasjon og apotek. 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

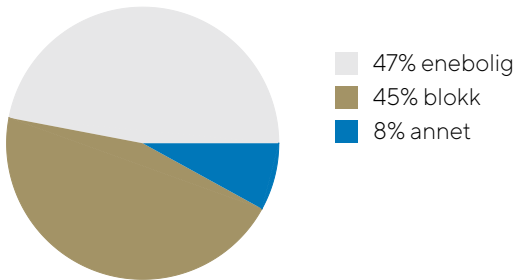
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



komplette anlegget med skole, kultursal, kantine, svømmehall og bibliotek som ble ferdigstilt til skolestart 2017. Nærmeste 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

BOLIGMASSE



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.

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
Område består av blokkleiligheter og rekkehusbebyggelse.

SKOLER

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	14 min 1.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	13 min 9.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	14 min 10.2 km

BARNEHAGER

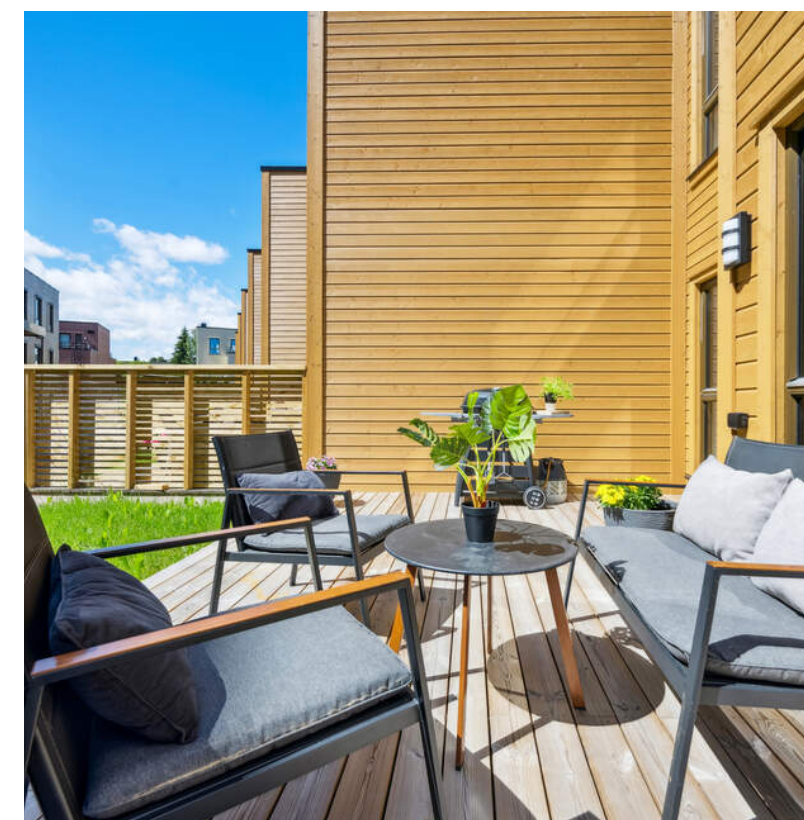
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Frogner barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 0.9 km
Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn	16 min 1.4 km





ENDEBELIGGENHET MED EKSTRA STOR UTEPLASS

Rekkehuset har en god intern beliggenhet på feltet - helt på enden, vendt mot solrike sydvest. Her har man terrasseplattning utenfor stue/kjøkken med inngjerdet hage. Terrassen har god plass til grill, utemøbler og plaskebasseng - et ypperlig sted å nyte varme sommerdager.





OVERBYGD
INNGANGSPARTI MED
TILGANG TIL UTEBOD.



BALKONG UTENFOR
HOVEDSOVEROMMET



PARKERING I CARPORT-
REKKE. LADER TIL
EL.BILEN ER ETABLERT
VED PLASSEN.



VELKOMMEN INN

Inngang i 1. etasje via en flislagt entré med varme i gulvet. Øvrige overflater med lyse og nøytrale farger samt downlightsbelysning i taket. Det er integrert skyvedørsgarderobe langs den ene veggen.

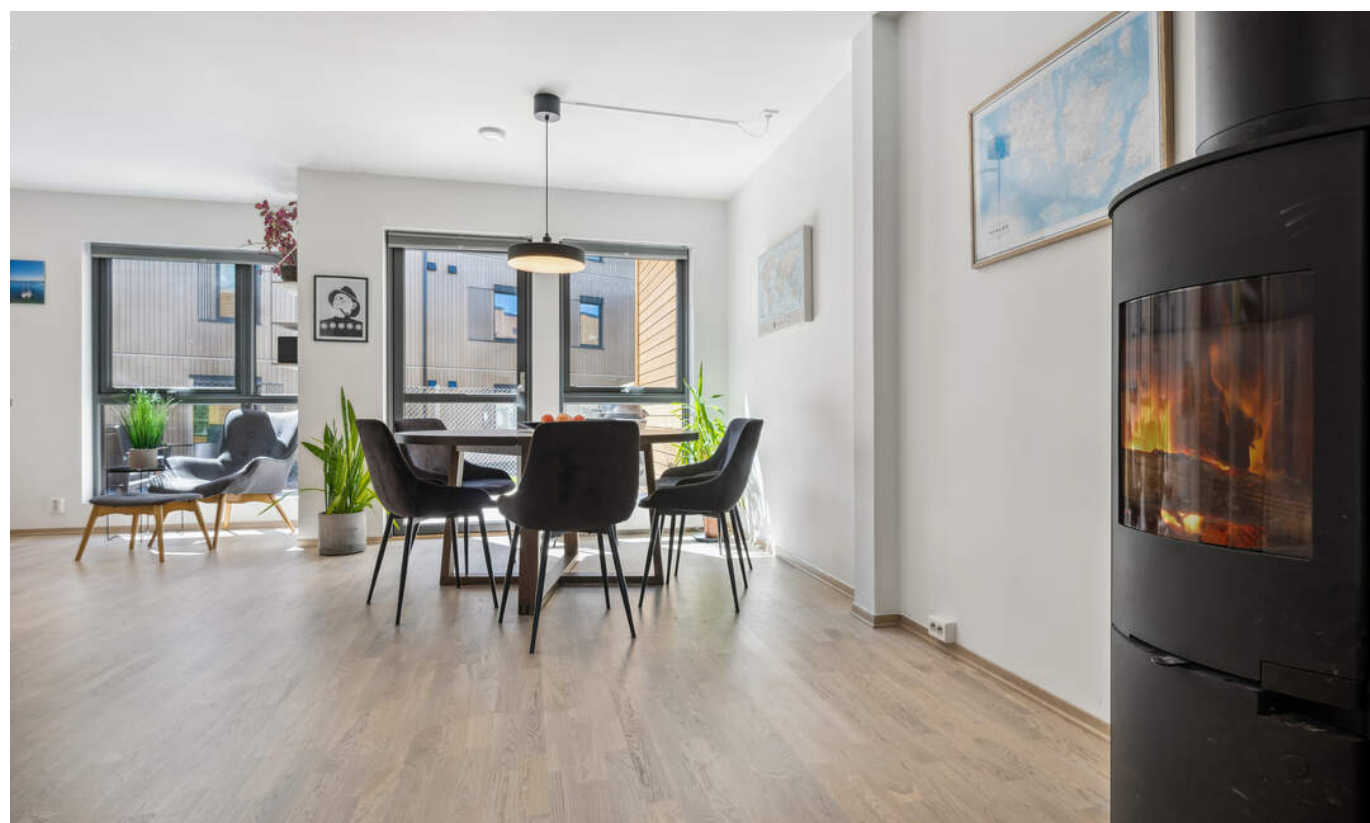




LYST OG GJENNOMGÅENDE

Gjennomgående stue/kjøkken-løsning innenfor entreen. Allrommet har lyst parkett på gulvet, utstrakt bruk av downlightsbelysning og slette overflater i nøytrale farger. Plass til spisebord og sofagruppe i egne, definerte soner. I tillegg er det god varme fra peisovnen. Her er det også utgang til terrassen og hagen.







KJØKKEN I EGEN SONE

Tidløst og moderne kjøkken med takhøy innredning og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har lyse, glatte fronter og laminat benkeplate med kum. Utstyrt med integrert ovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser.







BAD I 2. ETASJE



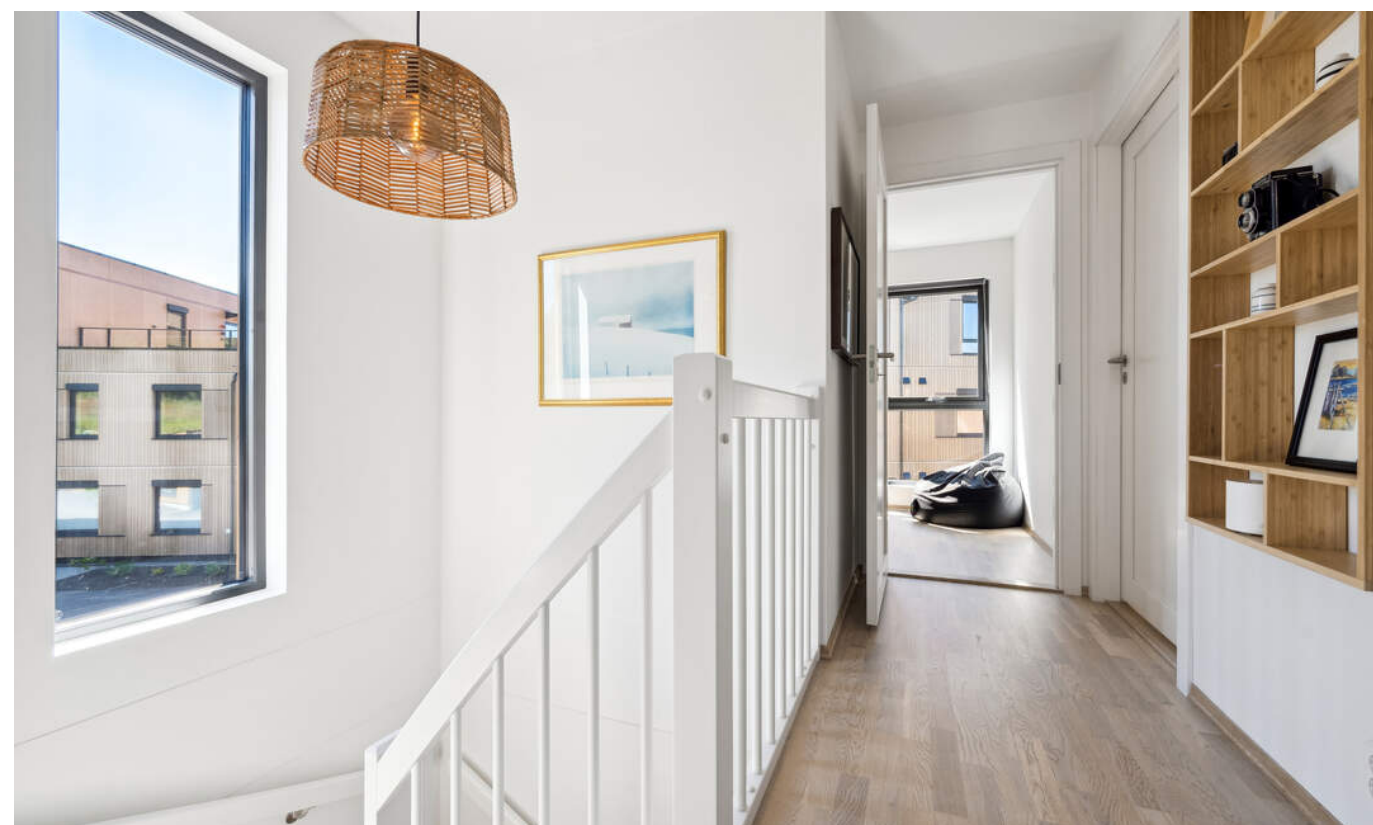
BAD/VASKEROM
I 1. ETASJE





HOVEDSOVEROM MED
GARDEROBE OG EGEN
BALKONG





PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i felles carport-rekke.
El.bil-lader er montert ved plassen.

Tomtestørrelse

74 m²

Beskrivelse av tomt

Rekkehuset har en god intern beliggenhet på feltet – helt på enden, vendt mot solrike sydvest. Her har man terrasseplatting utenfor stue/kjøkken med inngjerdet hage. Terrassen har god plass til grill, utemøbler og plaskebasseng – et ypperlig sted å nyte varme sommerdager. På andre siden, med utgang fra hovedsoverommet, ligger en balkong på ca. 8 kvm. Overbyggd inngangsparti i front med tilliggende utebod.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bl.a. 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.

Det er kun registrert ett tilfelle av tilstandsgrad 2 – Enkelte vinduer subber noe i karm.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Drenering: Begrenset inispisert pga snø. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga terrasse.
- Terrasse: Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.
- Veranda: Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.
- Skorstein over tak: Skorstein over tak er ikke inispisert grunnet manglende adkomst samt snødekt tak.
- Takkonstruksjon og loft: Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø
- Taktekking: Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.
- El.varme: Ikke vurdert.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 12. mars 2026)

Innhold

Rekkehuset går over to plan og har god planløsning. Består av følgende;
1. etasje: gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: trappegang, bad, bod, 3 soverom og garderobe.

I tillegg er det utebod og carport. Uteplasser i begge etasjer.

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

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 20 kvm

2. etasje: 8 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 flislagt entré med varme i gulvet. Øvrige overflater med lyse og nøytrale farger samt downlightsbelysning i taket. Det er integrert skyvedørsgarderobe langs den ene veggen, noe som skaper en fin orden i hverdagen.

Gjennomgående stue/kjøkken-løsning innenfor entreen. Allrommet har lyst parkett på gulvet, utstrakt bruk av downlightsbelysning og slette overflater i nøytrale farger. Plass til spisebord og sofagruppe i egne, definerte soner. I tillegg er det god varme fra peisovnen. Her er det også utgang til terrassen og hagen.

Tidløst og moderne kjøkken med takhøy innredning og integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har lyse, glatte fronter og laminat benkeplate med kum. Utstyrt med integrert ovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøleskap med fryser.

Praktisk plassert ved entreen, ligger ett av rekkehusets to badrom. Dette badet som ligger i 1. etasje fungerer også som et vaskerom med opplegg for vask/tørk som kan plasseres i høyden. Videre har badet vegghengt toalett, dusj med

innfellbare dører og servant med skuffeseksjon og speil. Flislagt med varme i gulvet.

2. etasje:

Ytterligere ett badrom i øverste etasje. Dette badet har flislagte overflater, varme i gulvet, downlightsbelysning og praktisk luftevindu. Badet har vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og dusj med innfellbare dører.

Familievennlig planløsning med alle soverommene plassert i samme etasje. I 2. etasje ligger tre gode soverom, alle med plass til seng, nattbord og garderoreskap. Hovedsoverommet har også pet walk-in closet samt egen, privat balkong.

Varmtvannsbereder å 187 liter datert 2003 er plassert i boden.

Boligen ble ferdigstillet 2023 og det løper 5 års garanti fra utbygger fra opprinnelig innflytningsdato.

Div. møbler og annet som ikke medfølger:
På barnerommene: hjemmelagde køyesenger som er festet i veggen.
Hylle som er skrudd fast i gangen i 2. etg.
Skiboksheis i carporten.

Oppvarming

Det er varmekabler i gang, bad/vaskerom og på bad.
Panelovner.
Peisovn i stue.

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.165.524,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.662.097,- for 2024

Forretningsfører

BORI

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. I tillegg er det 1 næringsseksjon i p-kjeller. Eiendommen har gnr. 272, bnr.10 og bnr.13 i Lillestrøm kommune. Forretningsfører er BORI BBL.

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 budsjettet. 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

2.081,-

Felleskostnader inkluderer

Felles strøm, TV og datasignal (fiber), drift av sameiet med forretningsførsel.

Andel fellesformue

13.672,- per onsdag, 31. 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

Forsikringsselskap Protector Forsikring ASA
Polisenummer2982978-1.1

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.

Kommunale avgifter

12.135,- for 2024.

Lillestrøm kommune har eiendomsskatt, megler venter på oversikt fr a kemnerkontoret med det estimres kr. 5.000,- i gebyr for 2026.

Info formuesverdi

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 bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc. Vannmåler er installert og avgift vil variere etter forbruk.

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

Kjerneinformasjon

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 2024 og ferdigattest for carport med 7 parkeringsplasser datert 2023.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3205/272/10/9:
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
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1033/162934

01.01.2024 - Dokumentnr: 248059 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:272 Bnr:10 Snr:9

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.

Ifht 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 (løsneområde).

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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING

5 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

140 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

141 090,00 (Omkostninger totalt)

5 741 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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 megler 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 megler, 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 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 megler 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. Rekvisisjon 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 tinglysing 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 budskjema 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.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema 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.

Eier

Kristian Hægeland
Tone Finanger Hægeland

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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 0.9% av salgssum.
Etableringsgebyr kr. 15.000,-
Markedsføringspakke kr. 27.800,-
Oppgjørshonorar kr. 6.900,-

Øvrige utlegg dekkes av selger.

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 - markedsplasser 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.



VEDLEGG

Fabelveien 82
2016 FROGNER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2023

BRA: 103 m²
BRA-i: 98 m²

Rapportdato: 12.3.2026 (Gyldig til 12.3.2027)

Samlet vurdering



GNR: 272 BNR: 10 SNR: 9

Roy Bekkesletten
Tømrermester
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no
41624600

Fabelveien 82
2016 Frogner

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40538
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Enkelte vinduer subber noe i karm.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Begrenset inspisert pga snø. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga terrasse.
Balkong, terrasse, platting: Treterrasse	Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.
Skorstein over tak	Skorstein over tak er ikke inspisert grunnet manglende adkomst samt snødekt tak.
Takkonstruksjon og loft	Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.
Taktekking	Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.
El. varme	Ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.2026	12.3.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Kristian Hægeland	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Tone Finanger Hægeland	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Frømtind		



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fabelveien 82, 2016 Frogner					
Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	272	Bruksnr:	10	Festenr:
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2023					
Boligtype:	Rekkehus					
Generell beskrivelse av boligen:						
Fundamentert med støpt såle. Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende panel på fasader. Flatt tak i treverk. Etasjeskille er trebjelkelag.						

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Rekkehus					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	45 Romfordeling: Gang, bad/vaskerom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,41 m.	5 Romfordeling: Bod.	0	20
2. etasje	53	53 Romfordeling: Trappegang, bad, bod, 3 soverom og garderobe. Himlingshøyde er ca 2,38 m.	0	0	8
Totalt m²	103	98	5	0	28

Kommentar til arealberegning	
Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger. Utover ovennevnte areal er det: Carport. Ikke målbart areal i henhold til NS-3940.	

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-IU
Terrengt inn mot bolig er relativt flatt. Begrenset inspisert pga snø. Deler av terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga terrasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Treterrasse. Størrelse ca 20 m². Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Veranda med tregulv. Størrelse ca 8 m². Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vinduer subber noe i karm. Dette kan medføre at vinduene blir noe skadet på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte vinduer anbefales justert.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-IU
Skorstein over tak er ikke inspisert grunnet manglende adkomst samt snødekt tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at forholdet kontrolleres når taket er tilgjengelig og snøfritt.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Bygningsdelen er ikke fullt ut kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av bygningsdelen når den er snøfri.	

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Peisovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-0

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, kjøl-/frysenskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Terrasse på bakkeplan i tilknytning til boligen fremkommer ikke på fremlagte byggetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Lufting av kloakk over tak er ikke inspirert pga. manglende adkomst.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedbryter på 40 Amp. 12 kurser.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert elbillader i carport.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger ikke samsvarserklæring på montering av elbillader.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Det foreligger ikke samsvarserklæring på montering av elbillader.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Samsvarserklæring på elbillader anbefales fremskaffet.	

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
187 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Det har ikke vært service på anlegget.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er enkelte små "hakk" i en veggflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon. Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.19 Våtrom: Bad, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble foretatt tester med fuktsøker på tilgjengelige områder av våtrommet, uten unormale utslag. Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt" og har dokumentasjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.20 Innerdører

Beskrivelse	
Malte innerdører.	
Oppsummering	TG-1

6.21 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett og fliser.	
Oppsummering	TG-1
Parkett er noe slitt.	

6.22 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1
Det er enkelte riss/små sprekker og ujevnheter i vegger.	
Det anbefales å sparkle og male.	

6.23 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
Oppsummering	TG-1
Det er enkelte riss/små sprekker i overgang vegger og himling.	
Det anbefales å sparkle og male.	

6.24 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler i gang, bad/vaskerom og på bad. Panelovner.	
Oppsummering	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.25 Carport

Beskrivelse	
Asfaltdekte. Oppført i trebindingsverk med liggende panel. Pulttak i tre. Elbillader.	
Oppsummering	TG-0
Taktekking er ikke kontrollert pga snø.	

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Egenerklæring

Fabelveien 82, 2016 FROGNER

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fabelveien 82

Fabelveien 82

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Boligen ble leid ut fra juni 2024 til juni 2025

Informasjon om selger

Selger

Hægeland, Kristian

Selger

Hægeland, Tone Finanger

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristian Hægeland	2026-03-09	Tone Finanger Hægeland	2026-03-11
Identification		Identification	
 Kristian Hægeland		 Tone Finanger Hægeland	



Lillestrøm

kommune

Byggesak store bygg og anlegg

SWECO ARCHITECTS AS

Postboks 80 Skøyen

0212 OSLO

Vår ref.:

BYGG-20/01116-158

(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato

30.08.2024

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

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	272 / 10 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TAG ARKITEKTER AS
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	FROGNER PROSJEKTUTVIKLING AS
Tiltaket gjelder:	Boliger, parkeringskjeller og teknisk infrastruktur
BRA eksisterende:	0 m²
BRA nytt:	27510 m²
BRA total:	27510 m²
BYA eksisterende:	0 m²
BYA nytt:	8155 m²
BYA total:	8155 m²
Grad av utnytting (BYA):	38%-BYA
Antall nye boenheter:	198
Antall parkeringsplasser:	236

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

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

Andre opplysninger

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

Kontaktinformasjon:	https://www.lillestrom.kommune.no/	Besøksadresse:	Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm
Postadresse:	Postboks 313, 2001 Lillestrøm		
E-post:	postmottak@lillestrom.kommune.no		
Sentralbord:	66 93 80 00		
Org.nr.:	820 710 592		



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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

På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

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

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Morten Trydal
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

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 plattingene tinglyst som private tilleggsdeler (tillegg grunn TG).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-4 Rettslig råderett over garasjer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

(6) Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal.

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

(8) Blokkleiligheter i 1. etasje kan ikke sette opp skillevegger, beplante eller lignende uten 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 seksjonseierne forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, fjernvarmeradiatorer/kraner og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. 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 seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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 anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 08.05.2025
for 5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE.

Møtested: Frogner Samfunnshus
Tid: kl. 18:00

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

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

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

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

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

Saksliste

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

Sak 1: Konstituering

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

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Sak 3: Regnskap

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

Resultat: 532 577 (mot budsjett 272 498)

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

Sak 4: Styrehonorar

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

Sak 5: Oppsigelse av OTTO bildeling

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

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**
Avslutte OTTO bil og ladeavtale

Sak 6: Oppsigelse av Heim app

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

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Så snart et tilfredsstillende alternativ til Heime er funnet, termineres avtalen

Sak 7: Valg av tillitsvalgte

Kandidater til Styreleder (2 år):

Kandidater til Styremedlem (2 år):

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

Introduksjon

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

Fabeltunet Boligsameie ble stiftet 01.11.2022 og har organisasjonsnummer 930.365.432.

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

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

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

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

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

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

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

Det har også regelmessig utsendt nyhetsbrev til alle enheter.

Styrets arbeide

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

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

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

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

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

Vedlikehold og oppgraderinger

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

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

- Blokk B og C samt sykkelboder har ikke blitt malt etter montering (kun grunnet). Panelet er ikke forseglet etter montering (spikerslag) og mange kutt flater står helt ubehandlet.
Status: Utbygger avviser at dette er en del av leveransen.
- Mange verandagulv er feil montert. Dette medfører at vann renner inn til panelene – ikke utover som forutsatt. Utbygger søker å rette dette ved å heve terskel til verandadør og montere nye beslag. Det er uklart om dette tiltaket er tilfredsstillende alle steder.
Status: Dørene er løftet på 6-8 leiligheter. Arbeidet fortsetter i 2025.
- Gulvet i garasjen er svært ujevnt. Det danner seg store vanndammer på utsatte steder. Maling er avskallet.
Status: Vi har krevd gulvet kontrollmålt og utbedret.

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

- Det lekker vann i taket til boder rundt bod 80 – 85. Dette er forsøkt reparert, men er ikke helt tett enda. Antatt feilkonstruksjon i fundament under rekkehusene over. Likeledes har det vært vanninntrengning langs vegger i hele garasjeanlegget. Status: Dette er under reparasjon, men må overvåkes. Heissjaktene må følges med ift. begynnende rustdannelse i infrastruktur.
- Flere avvik etter heiskontroll. Status: Disse er oversendt Bakke og Orona.
- Brukerfeil av heiser og ødeleggelser av lys pullerter koster mye, men blir ikke dekket av garanti. Ofte «hit and run» prosedyre fulgt. Status: Bedre renhold av glidedørene (rens av skinne). Bedre merking av pullerter om vinter for å hindre påkjørsel.

Serviceavtaler

Det er etablert serviceavtaler for følgende områder.

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

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

Sikkerhet

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

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

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

Fabeltunet boligsameie

Årsrapport 2024

Sosiale aktiviteter

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

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

Planer for neste år

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

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

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

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

Oppsummering

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

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

Revisjonsberetning

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

Underskrifter

Godkjent av styret, den 20. april 2025.

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Fabeltunet Boligsameie
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2024			
Fabeltunet Boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	10	198 050	0
Sum varige driftsmidler		198 050	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		198 050	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		737 098	614 479
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	1 323 341
Kundefordringer		237 584	119 812
Sum fordringer		974 682	2 057 632
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 727 322	1 479 427
Sum omløpsmidler		2 702 003	3 537 059
SUM EIENDELER		2 900 053	3 537 059

Balanse 31.12.2024			
Fabeltunet Boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 125 231	1 592 653
Sum egenkapital		2 125 231	1 592 653
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		395 304	365 469
Annen kortsiktig gjeld		379 519	1 578 937
Sum kortsiktig gjeld		774 823	1 944 406
Sum gjeld		774 823	1 944 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 900 053	3 537 059

Fabeltunet Boligsameie

John Kenneth Nyhus
Styrets leder

Renate Førseth
Styremedlem

David Tangen Myhrer
Styremedlem

Willy Rydberg Olsen
Styremedlem

Mariam Jalil
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Kontingent gjelder Huseiernes Landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Driftskostnader

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

Note 9 Andre driftskostnader

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

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

Note 10 Anleggsmidler

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

Note 11 Opptjent egenkapital

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

Note 12 Arbeidskapital

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

5196 Årsregnskap 2024.pdf

Navn
Færseth, Renate

Dato
2025-03-25

Identifikasjon
 Færseth, Renate

Navn
Olsen, Willy Rydberg

Dato
2025-04-02

Identifikasjon
 Olsen, Willy Rydberg

Navn
Myhrer, David Tangen

Dato
2025-03-31

Identifikasjon
 Myhrer, David Tangen

Navn
Jalil, Mariam

Dato
2025-03-28

Identifikasjon
 Jalil, Mariam

Navn
Nyhus, John Kenneth

Dato
2025-04-02

Identifikasjon
 Nyhus, John Kenneth



Til årsmøtet i Fabeltunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
08.04.2025

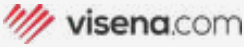
SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no



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

Verifisert av
SIGNICAT
08.04.2025



Elektronisk signatur

Signert av
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

08.04.2025 23:47:42

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

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 boligjakten 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 henvisning. 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

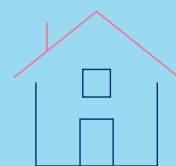
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 musikanlegg 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. AVTREKKSVIIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badebrett, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Fabelveien 82, 2016 FROGNER. Gnr. 272, bnr. 10, i FROGNER kommune, oppdragsnr.: 1510260091
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

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. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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.

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.

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.

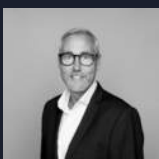
Notater



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Petter André Aure

Eiendomsmegler MNEF
450 07 097
paa@proaktiv.no

PROAKTIV

Aure og Valskaar AS

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no