

Fabelveien 34

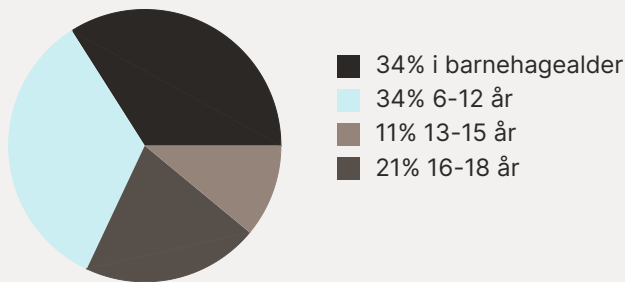
Offentlig transport

🚏 Frogner bedehus Linje 365, 425	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Frogner stasjon Linje R13	12 min 🚶 1.1 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚆
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	27 min 🚆 29.8 km

Skoler

Frogner skole (1-10 kl.) 965 elever, 43 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	12 min 🚶 9.1 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 🚶 10 km

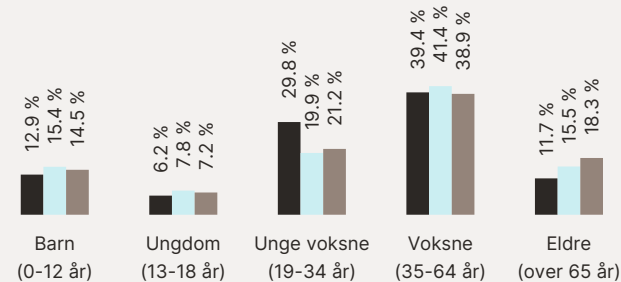
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

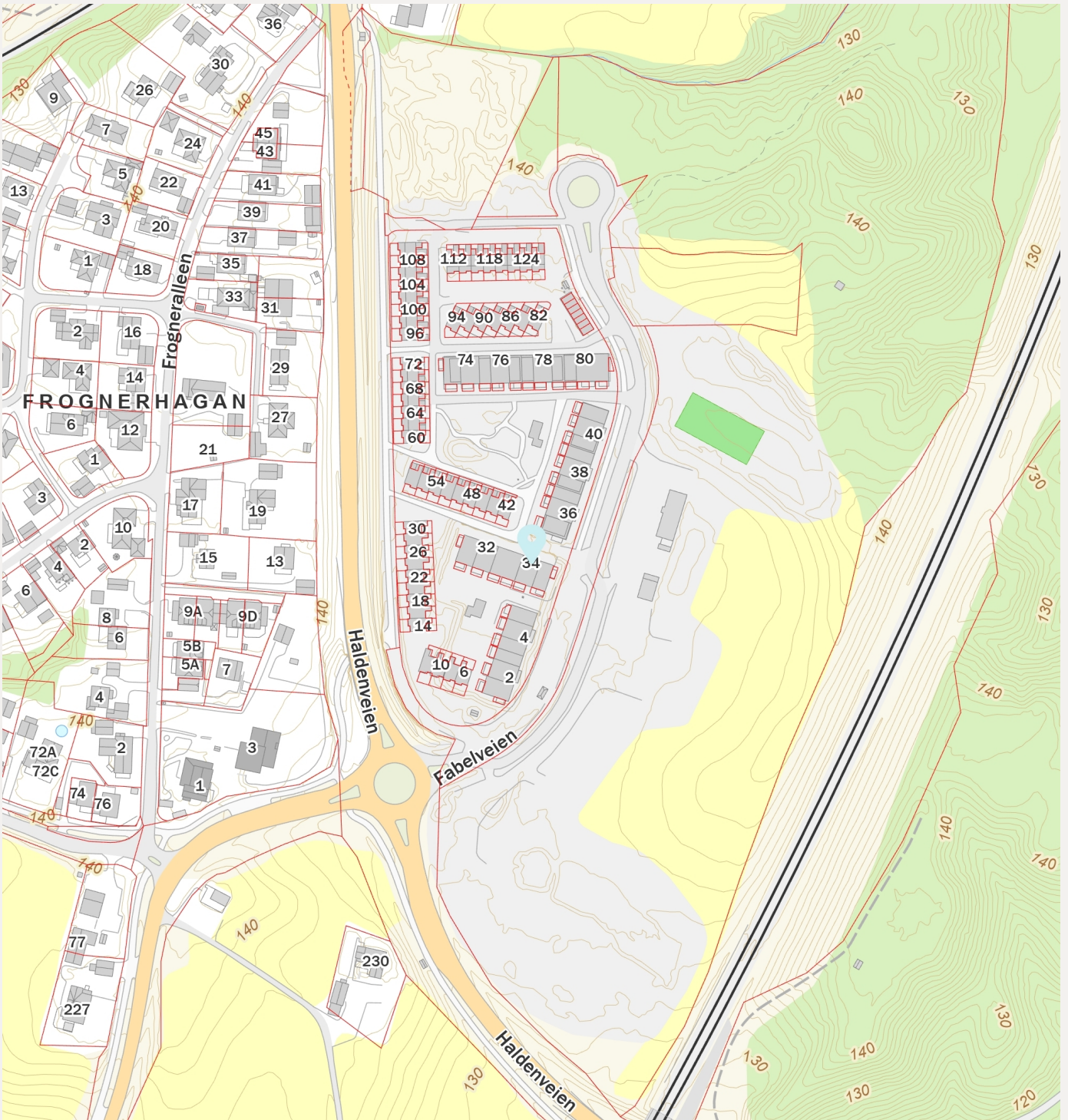
Hoppensprett Frogner (1-5 år) 31 barn	4 min 🚶 0.3 km
Frogner barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 🚶 0.8 km
Brusletta barnehage (1-5 år) 68 barn	15 min 🚶 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Lillestrøm	12 min 🚶
Kiwi Fjellbo PostNord	6 min 🚶 3.2 km

Sport

🏃 Frogner idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	15 min 🚶 1.3 km
🏃 Frognerhallen - Trippel flerbrukshall Aktivitetshall	15 min 🚶 1.3 km
🏃 Avancia Sport Center Skedsmoko...	7 min 🚶
🏃 Centerklinikken	8 min 🚶



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fabelveien 34
2016 FROGNER
Gnr./Bnr.: 272/10
Lillestrøm kommune

Rapportdato: 13.05.2026
Befaringsdato: 12.05.2026
Referansenummer: 15082396

Areal

Leilighet
Bruksareal: 94 m² (BRA-i: 88 m²)

Totalt bruksareal: 94 m² (BRA-i: 88 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Anders Høiland



95889863

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15082396
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0162
Hjemmelshaver/selger	Sunniva Bekkevold/ Morits Kachel Nordland
Bygningssakkyndig inspektør	Anders Høiland
Tilstede på befaringen	Sunniva Bekkevold
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	13.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fabelveien 34
Postnummer/sted	2016 FROGNER
Kommune	3205 - Lillestrøm
Gnr./Bnr.:	272/10
Seksjonsnr.	140
Tomt	Eiet tomt: 20 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Frogner, Lillestrøm kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, belegningsstein, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg over 5.etasjer samt underetasje oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entredør i brannklasse EI 30 og lydklasse 43 dB med kikkehull. Vinduer og terrassedør med to-lags glass fra 2022. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis, oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av Entre, gang, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom. Utgang fra stue til sydvendt markterrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Terrasse / platting		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	88			88	19
	Entré, gang, stue/kjøkken, bad, bod og 2 soverom				Markterrasse
Kjeller		6		6	
		Bod			
SUM	88	6		94	19
Total bruksareal: 94 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 m² (BRA-E) samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Biloppstillingsplassen er merket med nr 149 og har lader for elbil.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 11.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Samsvarserklæring for nyanlegg fremlagt datert 15.09.2013.


Rapport

Våtrom - Med adkomst fra gang.

Prefabrikkert badrom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Skap med speildører og belysning over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet håndduj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

 TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført


Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert badromskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning mot stue. Skap med glatte fronter og benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum av kompositt og ett-greps armatur. Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjevarsler under kjøkkenbenk og komfyrvakt på platetopp.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Fordelerskap for vannrør og vannbåren varme med stoppekraner er plassert i gang. Fordelerskap for vannrør med stoppekraner i himling på bad. Balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett, og fliser i entré. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt mur. Glatte innerdører. Garderobeskap i entré og på stort soverom. Balansert ventilasjon.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.


Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1.etasje

-  TG 1 1.etasje I stue/entre er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
i stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling


Vinduer og ytterdører

Entredør i brannklasse EI 30 og lydklasse 43 dB med kikkehull. Vinduer og terrassedør med to-lags glass fra 2022.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Terrasse / platting

Utgang fra stue til sydvendt markterrasse på 19 m². Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til ca 110 cm.

-  TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Rekkverk er ufagmessig utført og har stedvis noe synlige skjevheter, rekkverket kan i tillegg virke noe løst. Dette kan forkorte levetiden og større skjevheter kan forkomme over tid. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende/utbedrende vedlikehold.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i innvendig bod.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95889863

Egenerklæring

Fabelveien 34, 2016 FROGNER

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fabelveien 34	Fabelveien 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

01. Februar. 2025

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.

Bodd siden 01. Februar 2025.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Bekkevold, Sunniva

Selger

Nordland, Morits Kachel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Temperaturjustering på blandebatteri i dusj dette av iblandt.

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 I din leilighet, 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 leiligheten 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

Beskriv feilen og omfanget

En løs stikkontakt på kjøkken

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 leiligheten?

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Planlagt 56 nye leiligheter i nærområdet.

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.

Egenerklærings skjema

Name

Morits Nordland

Date

2026-05-11

Name

Sunniva Bekkevold


Date

2026-05-11

Identification

 Morits Nordland

Identification

 Sunniva Bekkevold



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Morits Nordland
Sunniva Bekkevold

11/05-2026
20:10:10
11/05-2026
20:05:28

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



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

Generert 12.05.26
Vår ref.: 5196 / 140
Meglere ref.: 19260162

Boligopplysninger

Enhet	140	Bolignr	H0104
Boligselskap	5196 Fabeltunet Boligsameie	Etasje	1.etg
Adresse	Fabelveien 34, 2016 FROGNER	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Sunniva Bekkevold, Morits Kachel Nordland	Bygningstype	Lavblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 12.05.26: kr 3 543,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
Akonto felles strøm	468	468	468	468	468	468
Fastavgifter kommunale avgifter fakturert via sameiet	669	669	669	669	669	669
Felleskostnader	1 330	1 330	1 330	1 330	1 330	1 330
Garasje plass	150	150	150	150	150	150
Kabel-TV/Bredbånd	415	415	415	415	415	415
Tilleggstjenester leiligheter, renhold, heis, ventilasjon mm.	511	511	511	511	511	511
Total	3 543	3 543	3 543	3 543	3 543	3 543

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

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

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 56,00
Formue	kr 11 436,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

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

Innkalling til Ordinært årsmøte

5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE

D A T O

7. mai 2026 - kl. 19:00

H V O R

Frogner kultursenter - Auditorium

Innkalling til ordinært årsmøte 07.05.2026 for 5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE.

Møtested: Frogner kultursenter - Auditorium

Tid: kl. 19:00

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

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

Avstemning vil foregå ved håndsopprekning og det stemmes på en sak etter den er fremlagt. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

SAKSLISTE

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Oppdatering og spesifisering av ordensregler

Sak 6: Navnelister tilknyttet leilighetsnummer

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

Sak 8: Valg av nye styremedlemmer

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

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

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

Valgkomiteen og x person velges som tellekorps ved behov.

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Rapporten blir godkjent og lagt tilgjengelig for alle enhetseiere.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av regnskapsfører Tonje Frøne

Driftsinntekter: 7 968 101 (mot budsjett 6 907 309) som er 1 060 792 kr større enn budsjettet.

Driftskostnader: 7 788 978 (mot budsjett 6 771 461) som er 1 017 517 kr større enn budsjettet.

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

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

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 373 800

Sak 5: Oppdatering og spesifisering av ordensregler

Styret ønsker å oppdatere og spesifisere ulike punkter i ordensreglene for å gjøre de mer håndterlige for styret, enhetseiere og leietagere.

Punkter som er justert er:

3, 4, 6, 7 og 8

Styret ★ Styrets innstilling

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

Sak 6: Navnelister tilknyttet leilighetsnummer

Sak innmeldt av Kristin Halvorsen

Navnelister tilknyttet leilighetsnummer.

Jeg mener det er behov for en navneliste tilknyttet dørklokkene i blokkene, der det henger oppe lister med hvilke personer som bor i de ulike leilighetsnumrene, slik at folk vet hvor de skal ringe på.

Det har vært problemer der ambulanse/ legevakt ikke har visst hvor de skulle ringe på.

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

Styrets innstilling:

Dette er ikke en sak som trenger å årsmøte vedtak.

Kostnad: Minimalt (Vi har alu.plater tilgjengelig)

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

Innsenders forslag ★ **Styrets innstilling**

Styret innstiller at listene blir utformet.

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

Styret har over tid registrert en utfordrende parkeringssituasjon på Fabeltunet, særlig knyttet til manglende parkeringsplasser og uheldig gateparkering.

For å få et godt beslutningsgrunnlag har styret gjennomført uformelle observasjoner av bruken av gjesteparkeringene i A/B og C/D.

Observasjonene er gjort på ulike dager og klokkeslett siden desember 2025.

Resultatet viser at det i gjennomsnitt kun benyttes 2-3 plasser av totalt 30 tilgjengelige.

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

Tiltaket vil samtidig:

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

Styrets vurdering

Det er styrets ansvar å forvalte sameiets fellesarealer på en best mulig og fornuftig måte.

Ved å vedta dette forslaget mener styret at sameiet:

- Utnytter eksisterende areal bedre
- Reduserer parkeringsrelaterte konflikter
- Skaper økt trivsel og bedre fremkommelighet i området

Juridisk og praktisk gjennomføring

Ræder Bing Advokatfirma (via BORI BBL) vil bistå med:

- Utforming av godkjente leiekontrakter
- Fastsetting av tydelige og rettferdige kriterier for utleie

Søknadsprosess:

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

Økonomi

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

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

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

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

Sak 8: Valg av nye styremedlemmer

2 stk Styremedlemmer (2 år)

2 stk Vara (1 år)

Kandidater til Styremedlem 2 år

Kandidater til Styremedlem 2 år

Kandidater til Vara 1 år

Kandidater til Vara 1 år

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

Lagt frem av styret.

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

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

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

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

Det medfører ingen kostander ved vedtaket.

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

Styrets forslag ★ **Styrets innstilling**

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

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

Fabeltunet Boligsameie

Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Fabeltunet Boligsameie

Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2025

Fabeltunet Boligsameie

Alle beløp i NOK

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

Fabeltunet Boligsameie

Monica Karlsen
Styrets leder

Willy Rydberg Olsen
Styremedlem

Mariam Jalil
Styremedlem

Roy Erlandsen
Styremedlem

Barbro Husdal Mangen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Andre inntekter er oppgjør fra forsikring

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

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

Kontingent gjelder Huseiernes Landsforbund

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

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

Note 9 Anleggsmidler

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

Note 10 Opptjent egenkapital

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

Note 11 Arbeidskapital

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

Til årsmøtet i Fabeltunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fabeltunet Boligsameie som viser et overskudd på NOK 189 728. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 avvirket.

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 for MKE, 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, 20. april 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))



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

20.04.2026 23:32:29

Signaturmetode

Buypass (NO)

5196 FABELTUNET BOLIGSAMEIE

PROTOKOLL FOR ORDINÆRT ÅRSMØTE 07.05.2026

Sted: Frogner kultursenter - Auditorium

31 av 199 mulige stemmegivere var representert.

30 deltok fysisk, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

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

Valgkomiteen og x person velges som tellekorps ved behov.

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Rapporten blir godkjent og lagt tilgjengelig for alle enhetseiere.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av regnskapsfører Tonje Frøne

Driftsinntekter: 7 968 101 (mot budsjett 6 907 309) som er 1 060 792 kr større enn budsjettet.

Driftskostnader: 7 788 978 (mot budsjett 6 771 461) som er 1 017 517 kr større enn budsjettet.

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

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr 373 800

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Oppdatering og spesifisering av ordensregler

Styret ønsker å oppdatere og spesifisere ulike punkter i ordensreglene for å gjøre de mer håndterlige for styret, enhetseiere og leietagere.

Punkter som er justert er:

3, 4, 6, 7 og 8

Alternativ 1 - Vedtatt

Styret oppdaterer ordensregler

Sak 6: Navnelister tilknyttet leilighetsnummer

Sak innmeldt av Kristin Halvorsen

Navnelister tilknyttet leilighetsnummer.

Jeg mener det er behov for en navneliste tilknyttet dørklokkene i blokkene, der det henger oppe lister med hvilke personer som bor i de ulike leilighetsnumrene, slik at folk vet hvor de skal ringe på.

Det har vært problemer der ambulanse/ legevakt ikke har visst hvor de skulle ringe på.

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

Styrets innstilling:

Dette er ikke en sak som trenger å årsmøte vedtak.

Kostnad: Minimalt (Vi har alu.plater tilgjengelig)

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

Innsenders forslag - Vedtatt

Styret innstiller at listene blir utformet.

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

Styret har over tid registrert en utfordrende parkeringssituasjon på Fabeltunet, særlig knyttet til manglende parkeringsplasser og uheldig gateparkering.

For å få et godt beslutningsgrunnlag har styret gjennomført uformelle observasjoner av bruken av gjesteparkeringene i A/B og C/D.

Observasjonene er gjort på ulike dager og klokkeslett siden desember 2025.

Resultatet viser at det i gjennomsnitt kun benyttes 2-3 plasser av totalt 30 tilgjengelige.

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

Tiltaket vil samtidig:

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

Styrets vurdering

Det er styrets ansvar å forvalte sameiets fellesarealer på en best mulig og fornuftig måte.

Ved å vedta dette forslaget mener styret at sameiet:

- Utnytter eksisterende areal bedre
- Reduserer parkeringsrelaterte konflikter
- Skaper økt trivsel og bedre fremkommelighet i området

Juridisk og praktisk gjennomføring

Ræder Bing Advokatfirma (via BORI BBL) vil bistå med:

- Utforming av godkjente leiekontrakter
- Fastsetting av tydelige og rettferdige kriterier for utleie

Søknadsprosess:

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

Økonomi

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

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

Styrets forslag - Vedtatt med 26 stemmer

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

Mot: 5 stemmer

Totalt antall stemmer: 31

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

Lagt frem av styret.

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

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

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

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

Det medfører ingen kostander ved vedtaket.

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

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

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

Mot: 0 stemmer

Sak 9: Valg av nye styremedlemmer

2 stk Styremedlemmer (2 år)

2 stk Vara (1 år)

Styremedlem 2 år (2 posisjoner)

Gyrd Noem

1. valg - enstemmig valgt

Stine Andreassen Dehli

2. valg - enstemmig valgt

Vara 1 år (2 posisjoner)

Rami Al-Sadawi

1. valg - enstemmig valgt

Mette Sveen

2. valg - enstemmig valgt

Valgkomitè (2 posisjoner)

Camilla Elisabeth Nerheim

1. valg - enstemmig valgt

Magnus Ness

2. valg - enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 07.05.2026 protokoll.pdf

Navn

Frøne, Tonje

Dato

2026-05-07

Navn

Karlsen, Monica

Dato

2026-05-07

Identifikasjon

 **bankID** Frøne, Tonje

Identifikasjon

 **bankID** Karlsen, Monica

ORDENSREGLER
FOR
FABELTUNET BOLIGSAMEIE
SIST ENDRET 6. juni 24

1. GENERELT

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

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

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

Vedtektene er styrende dersom ordensregler differere med husordensreglene.

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

styretfabeltunetboligsameie@gmail.com

2. BRUK AV BOLIGEN

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

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

3. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET/REKKEHUS

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

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

Boder i garasjeanlegg skal merkes med leilighets nr. og navn

4. FELLESAREALER

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

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

5. BRUK AV GARASJE, GARASJEPLASS, SPORTSBOD

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

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

6. GJESTEPARKERINGPLASSER OG KJØRING PÅ SAMEIETS OMRÅDE

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

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

7. UTVENDIDIG ENDRINGER

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

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

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

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

Varmepumper er tillatt montert på leilighetenes/rekkehusene sin yttervegg under følgende forutsetninger:

- Varmepumpens ute del monteres på en måte som vil være minst mulig synlig for andre beboere eller fra fellesarealer, og etter anbefaling av leverandør av varmepumpen.
- Varmepumpen må monteres på en slik måte at det ikke oppstår vibrasjoner i vegg.
- Varmepumpen må ikke avgi støy på mer enn 55 desibel.
- Det skal benyttes autorisert installatør og elektriker for montering av varmepumpen.
- Det er også et krav at varmepumpen kontrolleres av autorisert servicemann hvert 3. år. Dokumentasjon etter hver kontroll må sendes styret.
- Naboer over, ved siden av, og/eller under din bolig, skal skriftlig gi sin aksept til at varmepumpe kan installeres.

8. SØPPEL

Lillestrøm kommune innførte i 2014 kildesortering etter renovasjonsmyndighetenes anbefaling.

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

9. DYREHOLD

Det er tillatt med smådyrehold i sameiet.

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

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

10. VEDLIKEHOLD

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

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

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Styret i Fabeltunet Boligsameie

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, sykkelparkeringplasser, 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 garasje plass representerer en ideell andel 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 gjesteparkeringplasser 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). Sameiebrøkenes 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 vetorett mot endringen.

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

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

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

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

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

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

2-4 Rettslig råderett over garasjer

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende 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, varmpumpe, aircondition, markise, solskjerming, levegger o.l.

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

(6) Rekkehusene har seksjonert tilleggsdel på uteareal.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, 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) Garasje plass faktureres pr plass med en sum fastsatt av styret. Dette dekker utgifter til blant annet: Garasjeport, nøkkelåpner, oppmerking, feiing og rengjøring av p-plasser oa.

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- 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.



SWECO ARCHITECTS AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

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

Dato
30.08.2024

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

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

Vedtak

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

Grunnlag for behandlingen

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

Andre opplysninger

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

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

På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

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

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

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

Klagerett

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

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

Med hilsen

Farrukh Hussain
Avdelingsleder

Morten Trydal
Avdelingsingeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Tegnforklaring:

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Allmenntilgjengelig barnehage
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- Jernbane
- Felles avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1165 - Forsamlingslokale UTGÅTT
- 1610 - Lekeplass
- 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2020 - Bane

- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3040 - Friområde
- 5100 - LNRF for nødvendige titak for stedbunden næring
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- Andre bestemmelshjemler
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- RpSikringSone
- 992 - Midlertidig trafikkområde
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense

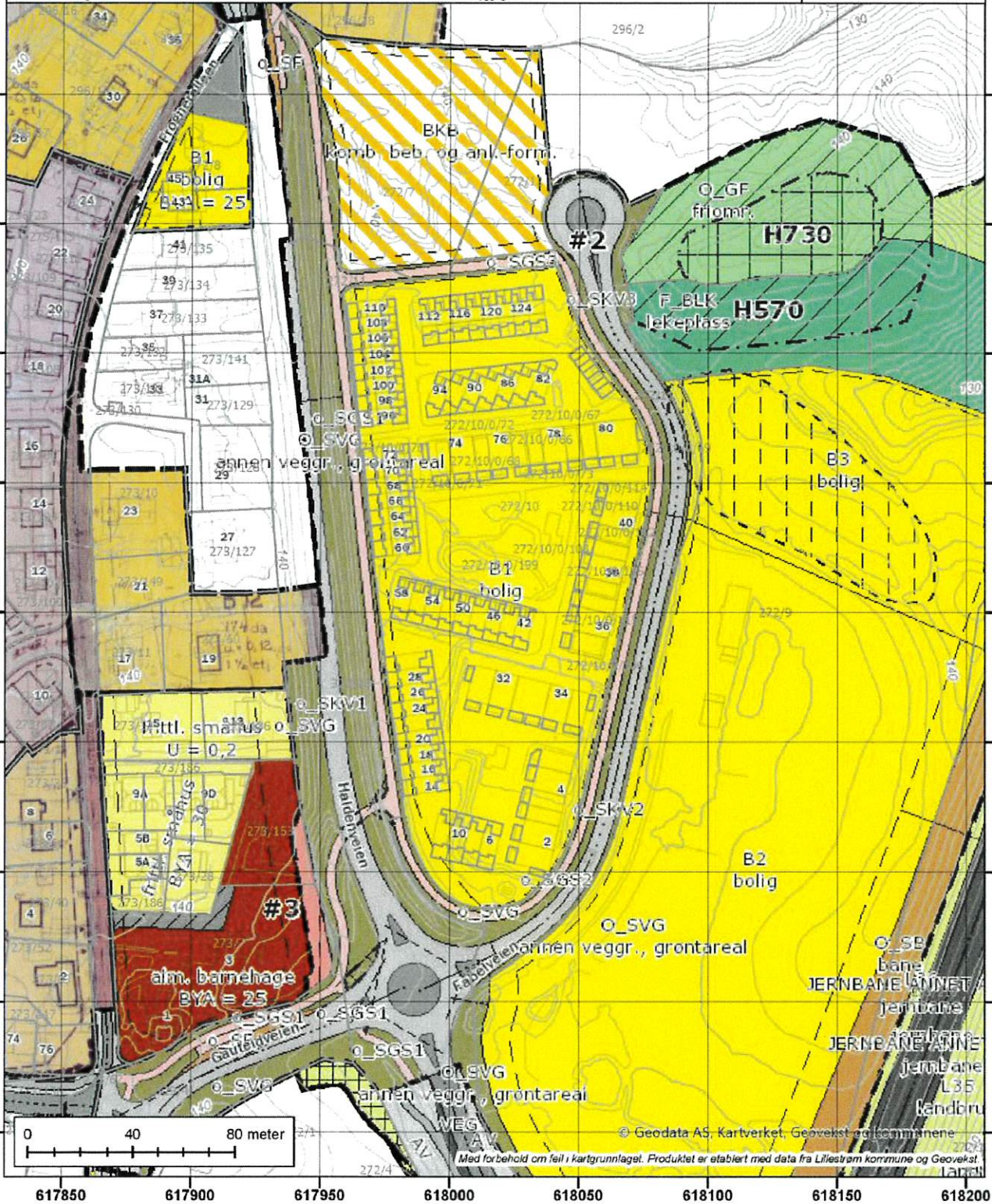
- 1212 - Byggelinje
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støvsjerm
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:2 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 19.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.





Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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