



FABEL FORUS

FORUSBEEN 35 - MIDT I MULIGHETENE

Nøkkelinformasjon

Leveransebeskrivelse

Utomhusplan

Etasjeplaner

Fasader

Snitt

Reguleringsbestemmelser

Grunnboksutskrift

Vedtekter

Driftsbudsjett

Nabolagsprofil

DIGITAL VERSJON 13.10.2025



NORWEGIAN
PROPERTY

base

NØKKELINFO

Dato: 09.10.2025

UTBYGGER/SELGER
FB 35 Bolig AS
Niels Juels gate 50
4008 Stavanger
Org.nr. 925 985 619

GENERELL INFORMASJON

EIENDOMMEN - BESKRIVELSE

I utbyggingsprosjektet Fabel Forus er det planlagt oppført 111 leiligheter i to boligbygg, Bygg BBB1 og Bygg BBB3 .

Boligbyggene blir selveierleiligheter.

Felles utendørsareal eies av et tingsrettslig sameie, heretter kalt «Velforening», hvor en har har plikktig medlemskap.

Garasjeanlegget etableres som egen anleggseiendom, eiet av Velforeningen, med spesifiserte rettigheter tilknyttet boligene.

BOLIGTYPE

Leilighet – Selveierleilighet.

BELIGGENHET

Adresse: Forusbeen 35, 4034 Stavanger.

Endelig gateadresser er ikke etablert, men vil foreligge før overtagelse.

TOMT/MATRIKKELNUMMER

Gnr. 15, bnr. 225 i Stavanger Kommune.
Eiet tomt. Tomtestørrelse ca. 23 000 kvm.

Sameiet vil få eget, nytt matrikkelnummer før overtagelse. Tomtestørrelse blir første del av utbyggingsområde.

Leiligheter i 1. etasje med terrasse vil i vedtekter få eksklusiv rett til bruk og ansvar for vedlikehold av markterrasser utenfor egen leilighet.

Parkeringskjelleren vil få eget gårds- og bruksnummer under bakken som egen anleggseiendom, og p-plassene vil bli oppdelt slik selger finner det hensiktsmessig. Dette vil inngå som vedlegg til vedtektene i Velforeningen.

REGULERINGSPLANER/BESTEMMELSER

Regulert til bolig og næring. Nærliggende områder er regulert til bolig, næring og offentlig formål.

Reguleringsbestemmelser følger av Plan 2663.

VEI / VANN / KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdigattest, men dette foreligger normalt en stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger, gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse.

ENERGIMERKING

Leilighetene i bygget vil i all hovedsak tilfredsstillende energimerke B, men noen leiligheter kan få energimerke C.

Energimerkingen utføres av selger og vil foreligge ved utstedelse av ferdigattest.

TINGLYSTE BESTEMMELSER

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, Velforeningen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Dette vil gjelde f. eks. rett til bruk av felles takterrasse.

Servitutter som ikke gjelder den nye eiendommen, vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet kan det være tinglyste avtaler/heftelser, men selger har ikke kjennskap til slike avtaler som har innvirkning på eiendommen. Kopi av grunnboksutskrift og servitutter kan fremlegges av selger.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser dersom offentlig myndighet krever det. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk.

Utbygger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert utbygger) måtte ønske og som er nødvendige for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen.

PROSJEKTET

Det er utarbeidet romskjema og leveransebeskrivelse som beskriver leiligheter og bygget.

AREALER

Bruksarealet er fra ca. 49,5 kvm til ca. 106,8 kvm.

Bruksareal (BRA-i) er fra ca 49 kvm til ca 106 kvm. Se prislisten for areal på hver enkelt leilighet.

Arealene i tegningsvedlegg og prisliste er angitt i bruksareal (BRA-i). BRA, dvs. bruksareal avgrenset ytterveggenes innside. I tillegg opplyses BRA-e (eksterne rom, dvs. bod) og TBE (terrasse/balkong) i prislisten.

Arealer er oppgitt på plantegninger i prospektet, er netto romareal. Arealene i prisliste er avrundet til nærmeste hele tall.

Arealberegningen er basert på NS3940 2023 «Areal og volumberegninger av bygninger» og veileder basert på NS3940.

PARKERING

Garasjeanlegget i Trinn 1 består av ca. 77 plasser.

Det følger med parkeringsplass til enkelte leiligheter. Andre vil få mulighet til å kjøpe, mens noen leiligheter vil bli solgt uten mulighet for parkeringsplass. For gjeldende leiligheter vil det vil bli etablert vedtektsfestet bruksrett til p-plass i parkeringskjeller.

Gjesteparkering (ca. 22 stk.) avsettes i garasjeanlegget.

Parkeringsplasser og boder som seksjoneier har rettigheter til, er plassert i anleggseiendom eller på annen tilvist plass. Den nærmere fordelingen og plasseringen vil forelegges kjøpere i forkant av innflytting, etter at garasjeanlegget er tilnærmet ferdigstilt.

Noen parkeringsplasser er særlig tilpasset bevegelseshemmede. I vedtektene til Velforeningen er det fastsatt regler for bytting av slike plasser til fordel for dem som har et dokumentert behov for plassene. Kjøpere med dokumenterte behov oppfordres til å ta dette opp med selger før avtaleinngåelse.

Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for lading av elbil, og lader bestilles ifm. tilvalgsprosessen. Det monteres en smart elbillader som vet hvem du er, så du betaler kun for ditt ladeforbruk.

Prisen for kWt for lading settes av styret i bolig-selskapet. og i tillegg kommer prisen for ladetjenesten til Smartly på kr. 0,49 øre pr kWt.

Parkeringsplassene i parkeringsanlegget er planlagt i henhold til Byggforsk. 312.130 «Parkeringsplasser og garasjeanlegg». Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengder, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med dokumenterte behov hva angår utforming av parkeringsplass, typisk ved tilrettelegging pga. funksjonshemning, oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Parkeringsplassens lengde bør være 5,0 m.

Bredden «bør» være 2,5 m, når plassen ikke er begrenset av vegg eller søyler.

Dersom det er vegg på én side, bør bredden være 2,8 m.

Dersom vegg eller hindring på begge sider, bør bredden være 3 m.

Det etableres sykkelparkeringsplasser i garasjeanlegg, samt eget rom i prosjektet på fellesområdene iht. reguleringsbestemmelser.

Utbygger kan etablere bildelingsordning for en periode på ca. 3 år på nærmere bestemte plasser. Utbygger står fritt til å benytte gjesteparkering til denne tjenesten.

BOD

Det medfølger en bod pr. leilighet. Denne vil bli tildelt ifm. overtagelsen.

Felles utomhusareal vil få eget gårds- og bruksnummer og blir eiet av Velforeningen, hvor alle boligene er medlem. Bruken, driften og vedlikeholdet av denne utendørseiendommen vil bli ivarettatt av Velforeningen, og iht. vedtektene for denne velforeningen.

Fellesarealer vil være åpne for allmenn ferdsel.

Det vil bli etablert en felles takterrasse i bygg BBB3 til bruk for beboerne i blokk BBB3.

Bruk og vedlikehold av dette fastsettes av styret. Hver leilighet i BBB3 vil få eksklusiv bruksrett til egen parsell på takterrassen og er forpliktet til å vedlikeholde disse.

Overskjøting av hjemmelen til utendørseiendommen er planlagt utført til Velforeningen når utbyggingen av området er gjennomført.

Det gjøres oppmerksom på at utendørseiendommen vil bli opparbeidet etappevis. Kjøpere har ikke rett til å motsette seg overtakelse eller holde tilbake deler av kjøpesummen i den anledning, så lenge selger har opparbeidet den del av utomhuseiendommen som er en forutsetning for utstedelse av midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for det aktuelle byggetrinnet.

LEVERANDORAVTALER

Selger har på vegne av Sameiet og Velforeningen anledning til å inngå bindende avtaler med bindingstid/ inntil fem års varighet vedrørende avtaler med bl.a. følgende leverandører:

- Forretningsfører (BATE Eiendomsforvaltning AS) – for sameiet og velforening.
- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskeuper
- Vaktmesterselskap og vakt-selskap
- Altibox – leverandør av TV og internett
- Smartly – leverandør av ladesystemer for el-bil
- Lyse Energiservice for individuell måling av forbruk

- Serviceavtale garasjeport, ventilasjonsanlegg, og drift av fellesarealer (inkludert lovpålagte serviceavtaler f.eks. i sammenheng med FDV-dokumentasjon)
- Heime – tilrettelegging av sosial- og delingsfunksjoner
- Avtale med leverandør av bildelingstjeneste.
- Evt. andre avtaler for fremtidig drift/service som selger anser som hensiktsmessig.

ØKONOMI

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser pris, omkostninger, forskudd, innskudd, felleskostnader mv.

Prisene er fra kr. 3.500 000 – til kr. 9.700.000,- eks. omkostninger.

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. Boligen selges til faste priser. Selger står fritt til å endre priser på usolgte leiligheter.

BETALINGSBETINGELSER:

FORSKUDD

Forskudd, pålydende kr 100.000 .- (ved salg til næringsdrivende betales det forskudd på 10% av kjøpesum) – til oppgjørsmegler EiendomsMegler 1 sin klientkonto så snart (innen 14 dager) kjøper har mottatt bekreftelse fra megler om at selger har stilt entreprenørgaranti etter bustadoppføringsloven (buofl.) § 12 og forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Det gjøres oppmerksom på at selgers plikt til å stille § 12 garanti først gjelder fra og med selgers forbehold har bortfalt (se selgers forbehold lengre bak).

Forskudd innbetalt til meglers klientkonto er selgers penger og under selgers råderett fra det tidspunkt selger har stilt garanti etter buofl. § 47. Også avkastning av pengene er selgers fra det tidspunkt selger har oppfylt vilkårene for å motta forskudd.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi. Pt. er tomteverdien antatt å være kr. 7000,- pr. kvm BRA for boligen. Se for øvrig informasjon i prisliste.

Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument: kr.545,-

Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument: kr. 545,-

Attestgebyr: kr 260,-

Oppstartskapital til sameiet er satt til 3 X fellesutgifter.

Omkostninger pr. bolig fremgår av prisliste.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Evt. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp, jfr. bustadoppføringslova § 47.

SLUTTOPPGJØR

Sluttoppgjør (rest kjøpesum, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest to virkedager før overtagelse.

BETALING FOR ENDRINGER OG TILVALG

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, foretas i forbindelse med sluttoppgjøret til oppgjørsmegler.

KOSTNADER VED AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtagelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54.

Ved avbestilling på et senere tidspunkt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap iht. buofl. Kapittel VI.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av kjøper.

Kontakt selger for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

ANDRE ØKONOMISKE OPPLYSNINGER:

FORMUESVERDI

Formuesverdi (ligningsverdi) er ikke fastsatt, men normalt utgjør denne ca. 30 – 40 % av boligens verdi. Verdien fastsettes av Skatteetaten og er avhengig av om boligen er primær eller sekundærbolig. Endringer i beregningsmodell og satser kan påregnes.

Se *skatteetaten.no* for mer informasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Endelige kommunale avgifter og eiendomsskatt vil bli beregnet ved ferdigstillelse. Beløpene kan ikke opplyses enda, da de beror på forbruk og type abonnement, samt at beregningsgrunnlaget for eiendomsskatt foreløpig ikke er endelig fastsatt av kommunen.

FELLESKOSTNADER

Det må beregnes ca. kr. 18,- pr. kvm. + kr 615 .- pr. måned i fellesutgifter. 99 kr for fiberaksess fra Lyse og 99 kroner for Heime tjenester. I tillegg kommer kr. 400

NØKKELINFO

pr. mnd. for drift av garasjeanlegg for leiligheter med parkering. Felleskostnadene baseres i utgangspunkt på areal, mens enkelte kostnader er basert pr. leilighet.

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, driftskostnader, vedlikehold, enkelte vaktmestertjenester som snørydding, renhold av fellesarealer og søppel-håndtering, felles strøm med mer.

Kostnader til vedlikehold og drift av garasjeanlegg/ utearealer tilhørende Velforeningen, samt leverandør-avtaler og Lyse Fiberaksess, er også inkludert.

Kostnader knyttet til eget strømforbruk, samt kostnad for TV/bredbånd-pakker faktureres den enkelte direkte fra Lyse/Altibox.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Selger betaler fellesutgifter for usolgte leiligheter etter ferdigstillelse.

Felleskostnadene faktureres av Bate. Utkast til driftsbudsjett følger vedlagt.

GEBYR VED VIDERESALG

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Ved kjøp av bolig i dette prosjektet, vil selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av kjøpe-kontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av kjøpe-kontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av utbygger i forkant av igangsettelse av salgsprosess.

Dersom transport aksepteres, er det en forutsetning at følgende er oppfylt:

- Kjøper 2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
- Kjøper 1 betaler et transportgebyr til selger stort kr. 70.000,-.

Ved salg av kontraktsposisjon trer kjøper 1 ut av kjøpekontrakten med selger og kjøper 2 overtar kjøpekontrakten. Kjøper kan imidlertid videre selge selve boligen uten selgers samtykke. Ved slikt videre-salg er Kjøper fremdeles ansvarlig iht. kjøpekontrakten med selger. Dersom det er ønskelig med et skjøte direkte til ny kjøper (tredjemannsskjøte) for å unngå å måtte betale dokumentavgift to ganger, kan selger medvirke til det mot et gebyr stort kr. 70.000,- under forutsetning av at dette varsles minst 2 måneder før varslet overtakelse.

Blancoskjøte tillates ikke.

Dersom kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familie-

medlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til selger/megler med nødvendig be-kreftelse fra bank mv. Selger/megler tar et gebyr stort kr. 12.500,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

KREDITTVURDERING/HVITVASKINGSLOVEN

Selger forbeholder seg retten til å foreta kreditt-vurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering.

Oppgjør vil bli foretatt av EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS. Megler er underlagt lov om hvitvasking, som innebærer plikt til å melde fra til Økokrim om mistenkelige transaksjoner.

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighets-havere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven

ØVRIGE KJØPSFORBEHOLD

FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av en kjøpekontrakt:

- Det tas forbehold om at totalt 60 % av salgsverdi-en er solgt innen 01.12.2026.
- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er

- gitt innen 01.12.2026.
- Det tas forbehold om at åpning av byggelån for gjennomføring av andre byggetrinn er innvilget innen 01.12.2026.
- Det tas forbehold om at det oppnås tilfredsstillende entreprenøravtale innen 01.12.2026.
- Det tas forbehold om at styret i selger beslutter/vedtar byggestart innen 01.12.2026.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

OVERTAGELSE

Leilighetene planlegges ferdigstilt innen 4. kvartal 2028, under forutsetning av at det er gitt igangsettel-sestillatelse fra Stavanger kommune innen 30.06.26

Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha leiligheten klar for overtagelse, og gir ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil innkalle til den nærmere dato for overtagelse med minst 3 – tre – måneders frist. Slik innkallelse skal gis skriftlig. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Selger forbeholder seg retten til å fremskynde overtagelsen dersom dette er mulig. Kjøper varsles også da skriftlig 3 måneder før overtagelsen og endelig overtagelsesdato med klokkeslett vil bli varslet kjøperne senest 4 uker før overlevering.

Dersom selger ikke overleverer boligen innen overtagelsesdato, skal dette regnes som en forsinkelse av selgers leveranse som gir rett til dagmulkt, med mindre forsinkelsen skyldes forhold som gir selger rett til fristforlengelse iht buofl. §11.

Selger vil innkalle til en forhåndsbefaring 2 – 4 uker før overtagelse der det vil føres protokoll over eventuelle gjenstående punkter. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV- dokumentasjon, trolig som en digital, nettbasert løsning.

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Ved overtagelse skal det dokumenteres at alle kostnader, inkludert vederlag for eventuelle tilleggs-

leveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted.

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Boligen leveres "byggren gjort, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå bygge-arbeider på eiendommen, herunder arbeid i øvrige byggetrinn, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

ENDRINGSARBEIDER

Utover de kostnadsfrie valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Selger vil i god tid før innretningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme.

Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet.

Det er ikke anledning til å flytte på elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel. Det beregnes 15 % påslag på tilvalg. Endringsarbeider kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen.

FORBEHOLD

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Møbler og inventar som ikke er omtalt i leveransebeskrivelsen, er ikke inkludert i kjøpesummen. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse, prospekt og vedlegg.

Alle opplysningene i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer uten prisjustering at utbygger har rett til å foreta slike endringer.

Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endringer av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen

tilfeller kan komme sjakter og/eller nedforinger/rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Utomhusplanen i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra arkitekt. Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Selger tar forbehold om å foreta endringer av utformingen av utomhus-arealene i forbindelse med videre utbygging av området.

Det gjøres oppmerksom på at de plantegninger som er i prospektet, kan inneholde mindre avvik i forhold til de mer detaljerte plantegningene. Endringer i fasade-uttrykk kan også forekomme. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av ferdig bebyggelse. Avvik vil kunne forekomme.

FORSINKET LEVERING

Utbygger tar forbehold om at vesentlige hendelser, som for eks. omfanget og konsekvensen av pandemi, krig o.l., kan føre til forsinket overtakelse. Utbygger vil da kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt.

Utbygger tar forbehold om at utfordringer med å skaffe materialer kan føre til forsinket overtakelse og vil kunne kreve fristforlengelse på bakgrunn av dette uten at det gir kjøper rett til dagmulkt. Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir utbygger rett til å forlenge fristen for overtakelse.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt/prisliste, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerk-som på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med selger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

FORRETNINGSFØRER, SAMEIET OG VELFORENING

FORRETNINGSFØRER

Selger har engasjert Bate (boligbyggelag) som forretningsfører for sameiet. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader. Bate har lang erfaring med både etablering og forvaltning av sameier.

SAMEIE/VELFORENING

Sameiet er plikter å være medlem i Sameiet Fabel Forus Velforeningen ivaretar drift og vedlikehold av utendørs fellesarealer og spesifiserte deler av garasjeanlegg.

Kostnader er inkludert i de månedlige fellesutgiftene som faktureres fra Bate.

Det er utarbeidet egne vedtekter som følger som vedlegg.

JURIDISK

LOVVERK

Boligen selges iht. Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Boliger hvor bindende avtale inngås etter ferdigstillelse, selges etter avhendingslovens normalregler.

GARANTIER

Selger er etter Bustadoppføringslova §12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen etter overlevering. Garantien stilles så snart forbehold om realisering er falt bort.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse iht. Bustadsoppføringslova § 47.

KJØPEKONTRAKTER

Det benyttes Norsk Standard sin kjøpekontrakt NS3427 med vedlegg. Kontraktsformular kan fåes ved henven-delse til selger. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept av kjøpetilbud.

SANKSJONER OG TVISTER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med tre uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontrakts-brudd som gir selger rett til å heve kontrakten. Dersom kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted og kjøper misligholder betaling av kjøpesummen, vedtar kjøper at misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangs-fullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3 ledd bokstav e). Selger tar også forbehold om å heve kontrakten, jfr. Buofl. § 57, andre ledd.

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlingene fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved boligens vernetng.

NØKKELINFO

BUDREGLER

Boligene selges til fast pris. Signert kjøpetilbud oversendes via e-post, leveres til selger eller signeres digitalt med Bank-ID. Rett kopi av legitimasjon skal fremlegges. Kravet til legitimasjon er oppfylt ved bruk av Bank ID.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud.

BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

All behandling av personopplysninger i Fabel Forus AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvern-regelverket i Norge, herunder GDPR og person-opplysningsloven.

Personopplysningene vil bli lagret i 10 år etter ferdigs-tillelsen av prosjektet, jf. Forskrift om eiendoms-megling § 3-7.

Ved kjøp aksepteres kjøpere at nødvendige opplysninger kan deles med entreprenør, forretnings-fører o.l.

FINANSIERING

Kjøper skal fremlegge finansieringsbevis for hele kjøpesummen når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslova § 46, 2. ledd, og disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og deknings salg i så fall dekkes av kjøper.

DIVERSE

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøre-forsikring.

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon/e-post.

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om bygningens og leilighetenes viktigste funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegninger, er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder.

Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot eventuelle tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova.

BYGNING

KONSTRUKSJON

Bæresystemet i boligetasjene tenkes oppført i prefabrikert betong med bærende, avstivende vegger og komplettebæring i stål. Etasjeskiller i boliger er planlagt utført med hulldekker.

Fasadene bygges i all hovedsak opp som isolerte stendervegger som forblendes utvendig med tre-og/eller platekledning.

Mark og terrassegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende terrasse og rekkverk eller tak må regnes med ved regnvær.

HEIS

Begge bygg vil få heis ned parkeringskjeller.

LEILIGHET

GULV

Det er valgt enstavs parkett i alle rom utenom våtrom. Evt. kundetilpasninger kan gjøres med leverandør i tilvalgsfase. Kostnader kan påløpe ved valg av annen parkett.

På bad legges 60 x 60 cm fliser med tilhørende sokkelflis. Det legges mosaikfliser 5 x 5 cm i nedsenket sone for dusj.

Utenfor dusjnise bygges baderomsgulv tilnærmet flatt, dette muliggjør bruk av store flisformater, mindre ansamling av vann vil dog kunne forekomme på denne delen av baderomsgulvet.

VEGGER OG TAK

Det leveres med synlig fuger i hulldekke, eller sparklet og malt gips der nedhimling for tekniske føringer blir nødvendig. Alle tak males matt hvit, farge NCS S0500-N, med unntak av bad hvor det brukes våtromsmaling, i samme fargekode som over. Overganger mellom tak og vegg fuges. Det presiseres at det kan forekomme noe oppsprekking av fuger over tid grunnet bevegelse og differanse i temperatur og luftfuktighet. Denne oppsprekkingen anses ikke som reklamasjonsgrunnlag.

På bad leveres flis i dusjnise, størrelse 60 x 60 cm. Malt våtromstapet på øvrig veggareal. Farge: Hvit, NCS S0500-N.

Innvendige lettvegger utføres som stendervegger, kledd med gipsplater, sparklet og malt med hvit maling, farge NCS S0500-N. Enkelte rom isoleres hvor det er behov i forhold til lyd.

Det er mulig med inntil 3 ulike farger uten ekstra kostnad pr. leilighet, 1 farge pr. rom. Malerprodukter fra entreprenørs leverandør må brukes. Produkter fra andre leverandører kan leveres mot tillegg og tas i tilvalgsprosessen.

Himlinger fores ned i nødvendige rom der tekniske føringer krever det. Tekniske føringer kan også bli skjult bak innkassinger i enkelte rom.

DØRER OG VINDUER

Innvendige dører leveres som glatte dører i hvit utførelse. Alt listverk er sparklet og malt i farge NCS S0500-N. Dørene leveres stort sett med flate terskler, men noen dører vil få anslagsterskler avhengig av bruken for rommet.

Entredør til hver leilighet leveres som solid ytterdør med FG-godkjent lås. Farge etter arkitektens valg.

Vinduer leveres som trevindu med utvendig pulverlakkert aluminium, farge etter arkitektens valg. Det forutsettes vindusvask med lift.

Hovedinngangsdører til bygg leveres som pulverlakkert aluminiumsdør, farge etter arkitektens valg.

Dører i kjeller leveres som ståldører. Gjelder sluser, tekniske rom m.m.

KJØKKEN

Det leveres kjøkkeninnredning fra Sigdal. Man kan velge i modell Uno Palett, som har et utvalg av farger, kostnadsfritt. Skap for integrerte hvitevarer, som for eksempel kjøleskap, er inkludert. Hvitevarer medfølger ikke.

Det blir utarbeidet egen kjøkkentegning av leverandør, med mulighet for oppgraderinger mot pristillegg. Det leveres ett-greps blandebatteri fra anerkjent produsent i rustfri utførelse. Det leveres belysning under overskap.

Det leveres skap for slimline kullfilter ventilator, selve ventilatoren er del av ventilasjonsleveranse. Der det er koketopp plassert på kjøkkenøy, leveres fritthengende kullfilter ventilator. Også denne fra ventilasjonsleverandør. Evt. kundetilpasninger her, tas med ventilasjonsleverandør.

BAD

På bad leveres innredning iht. tegning fra Sigdal. Det leveres helstøpt vask med ett-greps armatur. I dusjen leveres dusjarmatur fra anerkjent leverandør, innfellbare dusjvegger i glass.

Videre leveres speil over baderomsinnredning med integrert lys. Vegghengt toalett i hvitt porselen med dempet toalettsete.

Det er opplegg for vaskemaskin på bad. Det må benyttes kondensstøktrommel, det blir ikke eget avløp til tøktetrommel.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra baderom til tilliggende rom, men ikke utover forskriftskrav.

Alle produkter fra anerkjente leverandører.

WC

Det leveres vegghengt toalett med dempet sete, ett-greps servantarmatur, servant, samt speil over servant. Uttak for belysning over speil. Synlige rørføringer må påregnes.

GARDEROBE

Garderobeskap inngår ikke i leveranse.

TAKHØYDE

Leilighetene leveres med takhøyde på min. 2,55 meter i stue og oppholdsrom. Nedforinger og innkassinger for tekniske føringer i sekundærrom. Romhøyder iht. TEK17.

Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger er vist på tegning.

ELEKTRISKE INSTALLASJONER

Det utarbeides egen elektrotegning som viser omfanget av belysning og stikk til belysning. Det leveres skjult elektrisk anlegg med stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov etter gjeldende NEK-400 på prosjekteringspunktet. Brytere og stikkontakter leveres i hvit farge. El.anlegget leveres forberedt for smarthusteknologi. På balkong leveres armatur, samt stikkontakt.

Sikringsskap leveres i leilighetene. Det vil fortrinnsvis plasseres i bod eller i garderobe.

OPPVARMING OG VARTMVANN

Det leveres oppvarming med vegghengt konvektor i stue/kjøkken. Størrelse og plassering av konvektor avgjøres av dimensjoneringskriterier. Evt. flytting/justering på plassering kan være mulig ifm. tilvalgsprosess. Flytting kan utløse behov for flere varmekilder, dette opplyses av rørlegger i tilvalgsmøte.

På bad leveres vannbåren gulvvarme. Bygget vil få energi fra Lyse via fjernvarme. Det vil bli synlig fordeler-skap for varmerør med plassering i vaskerom eller bad, fortrinnsvis sammen med rørsystem for tappevann.

VENTILASJON

Det installeres desentralisert, balansert ventilasjonsaggregat til hver enkelt leilighet. Aggregat plasseres på vegg i bod, alternativt i tak i gang hvis det ikke er bod i leilighet.

Innkassinger for kanalføringer må påregnes. Se rom-skjema for type ventilering i hvert enkelt rom.

BALKONGER/TERRASSER

Dekke på balkong og markterrasse på bakkeplan belegges med impregnerte terrassebord 28 x 123 mm uten riller. Det presiseres at terrasser/takterrasser er å anse som utvendig areal og noe vannansamling kan forekomme. På leiligheter med takterrasse leveres det vannutkaster.

Rekkverk leveres iht. valg foretatt av ARK.

LISTVERK

Listverk rundt dører og vinduer leveres som glattkant i hvit utførelse, fargekode NCS S0500-N. Spikerhull vokses.

Gulvlister i samme utførelse som parkett, glattkant utførelse.

TELEFON/TV/INTERNETT

Det leveres Lyse Fiberaksess til prosjektet. Kundetilpasninger for hver enkelt enhet er mulig her. Det blir installert trådløst nettverk som skal dekke hele boligen. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for TV/radio/telefon.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefon med skjerm for å åpne inngangsdører til respektive leiligheter.

BRANNSIKRING

Bygget er fullsprinklet. Det leveres boligsprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder i alle leiligheter. Det leveres sentralt brannalarmanlegg i hele bygget. Hver leilighet leveres med røykvarsler, brannslukningsapparat og alarmgiver.

FELLESAREAL

SPORTSBODER/KJELLERBODER

Alle leiligheter leveres med sportsbod plassert i kjeller eller 1. etasje. Bodene leveres i tett utførelse med tette skillevegger, med netting i topp til lufting. Det leveres tette dører med lås tilhørende låssystem.

Tildeling av boder vil skje etter bodplan utarbeidet av utbygger. Rørføringer og kanaler i bodarealene kan forekomme.

Det er ikke anbefalt å lagre klær, tekstiler, papp etc. i sportsbod pga. luftfuktighet. Sportsboden leveres med grunnbelysning.

SYKKELPARKERING

Det etableres sykkelparkering på flere steder i byggeriet iht. Reguleringsplan.

UTOMHUS

Utomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i utomhusplan i prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til utforming og materialvalg.

Grøntområder vil bli beplantet og lagt med ferdiggress. Adkomst til parkeringskjeller leveres i betong eller asfalt og internveier på eiendommen leveres med belegningsstein, grus, asfalt eller tilsvarende.

Markterrasser disponeres og vedlikeholdes eksklusivt av tilhørende leiligheter i 1. etasje, og avgrenses mot fellesareal med beplantning som vist på utomhusplan.

Videre leveres utebelysning og sykkelstativer. Utvendige vannkraner monteres i tilknytning til hovedinngang og på motsatt side av denne.

Deler av utearealene opparbeides midlertidig, da dette kun er første byggetrinn av totalt to.

RENOVASJON

Det planlegges etablert felles nedgravde avfallsbeholdere med innkast fra bakkenivå utendørs.

PARKERING

Det etableres et felles parkeringsanlegg i parkeringskjeller, dagens parkeringskjeller blir videreført og vil bli modernisert. Adkomst til parkeringsanlegget vil skje via innkjørsel under bygget i nord. Det blir adgang med heis fra parkeringsanlegget til fellesarealene og leilighetsetasjene. Synlige betonghimlinger inkl. synlige rørføringer sprøytemales i farge valgt av ARK.

Port åpnes med GSM-løsning der man ringer porten åpen. Håndsender kan leveres mot tillegg. Fotocelle plasseres på innside for utkjøring.

Høyde port min. 210 cm. Det må forutsettes at takhøyde kan bli lavere i soner hvor man ikke kjører på grunn av tekniske installasjoner.

Det vil bli tilrettelagt for lading av elbil med hoved- in-frastruktur.

TILVALG

Det vil i en tidsbegrenset periode være anledning til å gjøre tilvalg. Mulige tilvalg og priskonsekvens av dette vil bli presentert av entreprenør i en tilvalgsprosess. Aktuelle tilvalg kan omfatte:

Parkett
Farger på malte vegger
Kjøkkeninnredning inkl. hvitevarepakker
Garderobe
Baderomsinnredning
Alternativ vegg og gulvfliser
Alternativ innerdører
Endringer av elektroinstallasjoner, herunder ekstra stikk og ikt-uttak.
Elbil-lader fra Lyse
Smarthusteknologi

Adgang til tilvalg er oppad begrenset til 15 % av kjøpesum i henhold til bustadoppføringslova § 9. Alle tilvalg avtalefestes direkte mellom kjøper og entreprenør i separat avtale. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør/underleverandør. Endringer ut over de som kommer frem i tilvalginformasjon fra entreprenør må på fritt grunnlag vurderes av selger, entreprenør og deres underleverandører. Det kan ikke påregnes at andre endringer kan foretas og de kan uansett ikke utføres om de er i strid med rammetillatelse eller vil kunne medføre forsinkelse i prosjektets fremdrift. Typiske endringer som ikke tillates er endring av fasade og vindusform, samt plassering av vann og avløp. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting av prosjektet, er interessent/kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Det er interessant/kjøpers ansvar å innhente informasjon om det fortsatt er mulig å foreta tilvalg. Konferer selger for nærmere informasjon.

FORBEHOLD

Prosjektet er ikke ferdig detaljprosjektet. Opplysninger i denne leveransebeskrivelsen er derfor gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre

endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten at den planlagte generelle standarden forringes i vesentlig grad. Videre vil størrelsen på sjakter og veggtykkelser bli justert. Søyleplasseringer kan endres.

Tekniske installasjoner er ikke tegnet inn på salgstegningene, disse vil bli montert i henhold til normale retningslinjer og byggeforskrifter. Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Priser på usolgte boliger kan uten forutgående varsel justeres av selger. Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herunder salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør- og vindusform, fasadedetaljer, detaljer utomhus mv. Det presiseres særskilt at kjøkken- og baderom-sinnredning leveres i henhold til egne tegninger fra leverandør. Salgstegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er ikke alle sjakter og vvs-føringer inntegnet.

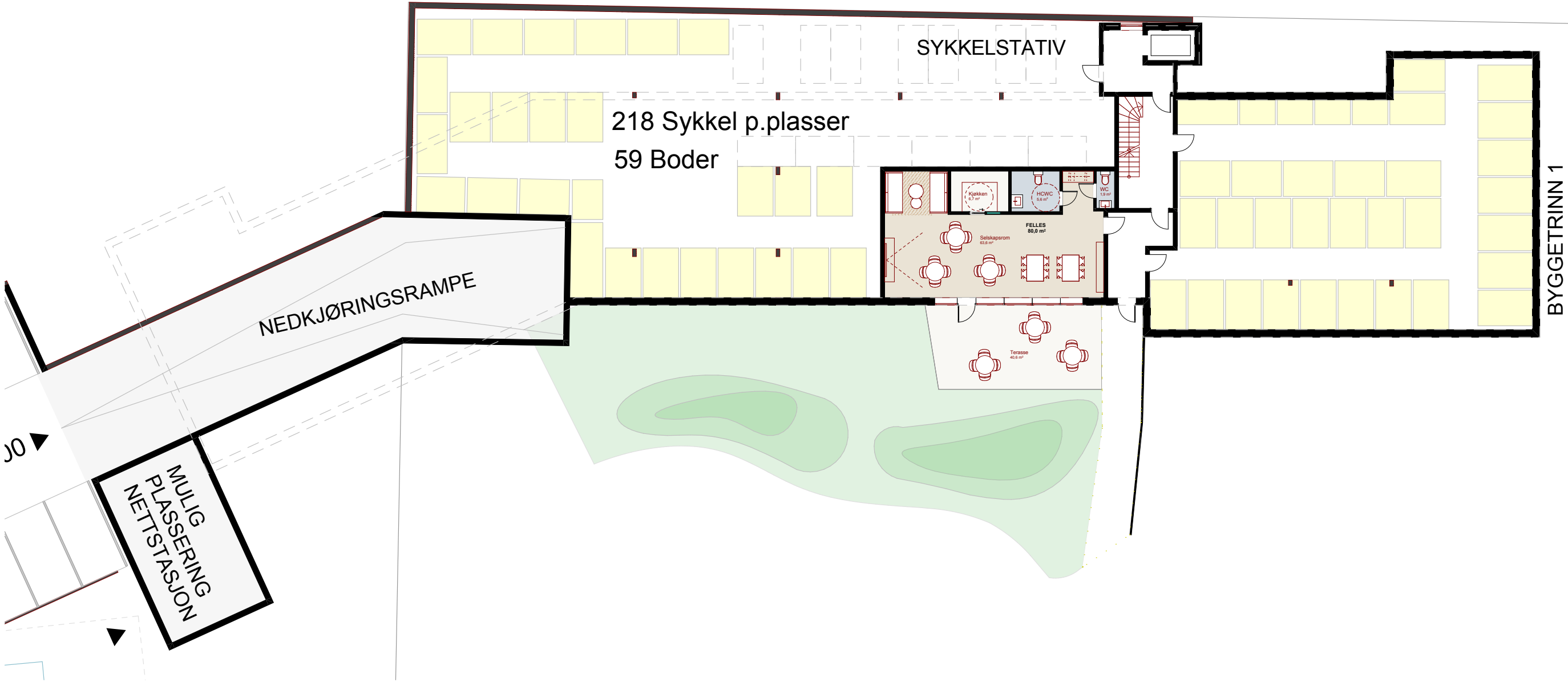
Det tas forbehold om at salgstegningene i prospektet ikke er egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring av fasademateriell, isolasjonskrav osv. Boligprosjektet vil bygges etter teknisk forskrift TEK 17. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

ARKITEKT

Eder Biesel Arkitekter

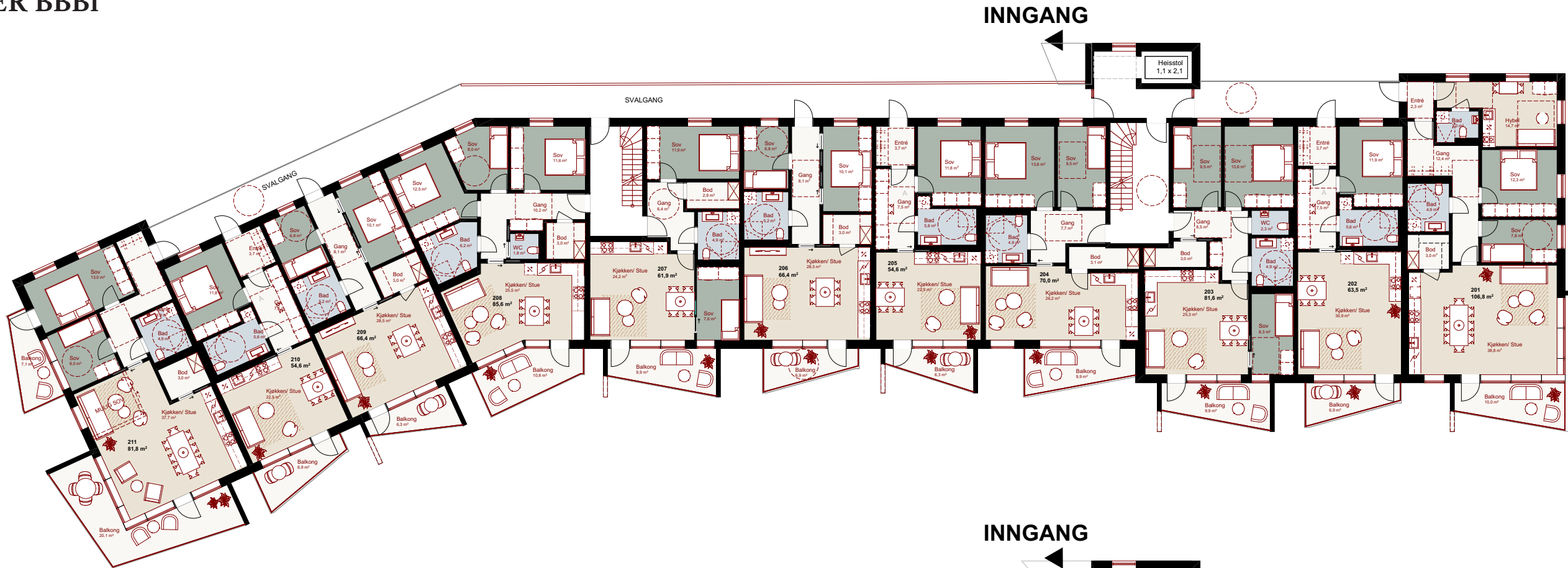
16.09.2025

ETASJEPLANER BBB1

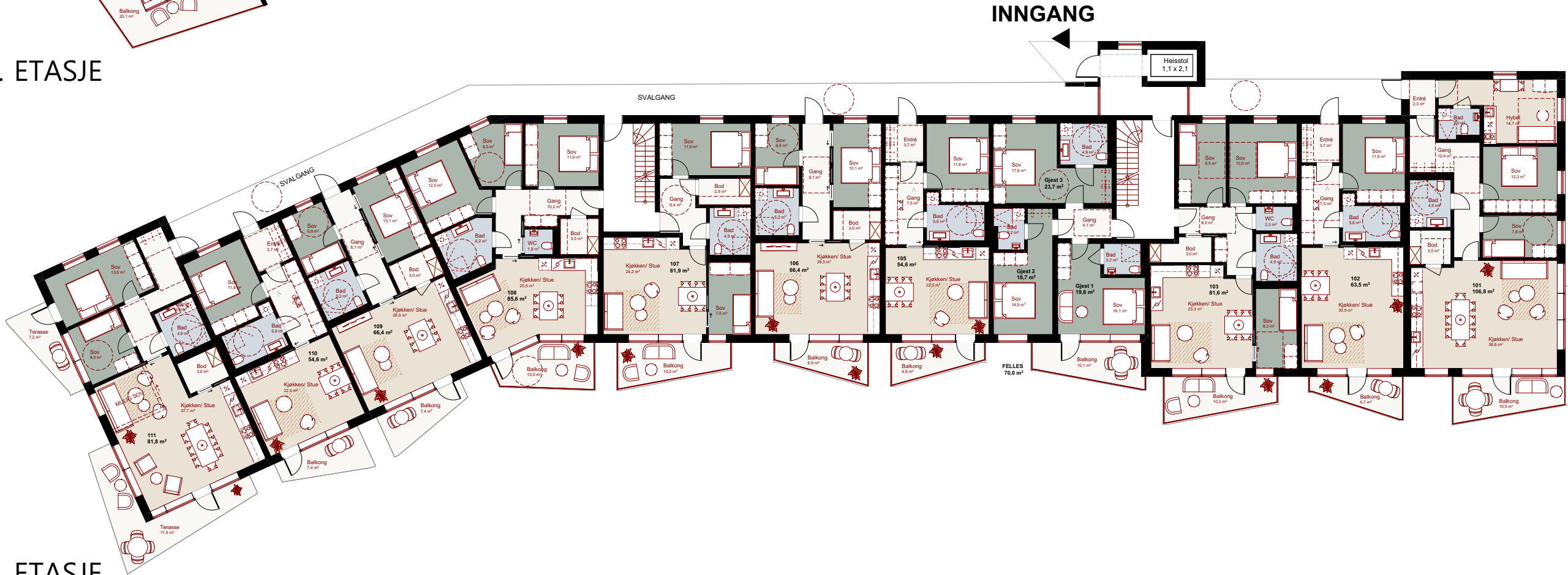


U. ETASJE

ETASJEPLANER BBB1



2. ETASJE



1. ETASJE

ETASJEPLANER BBB1



4. ETASJE



3. ETASJE

ETASJEPLANER BBB1

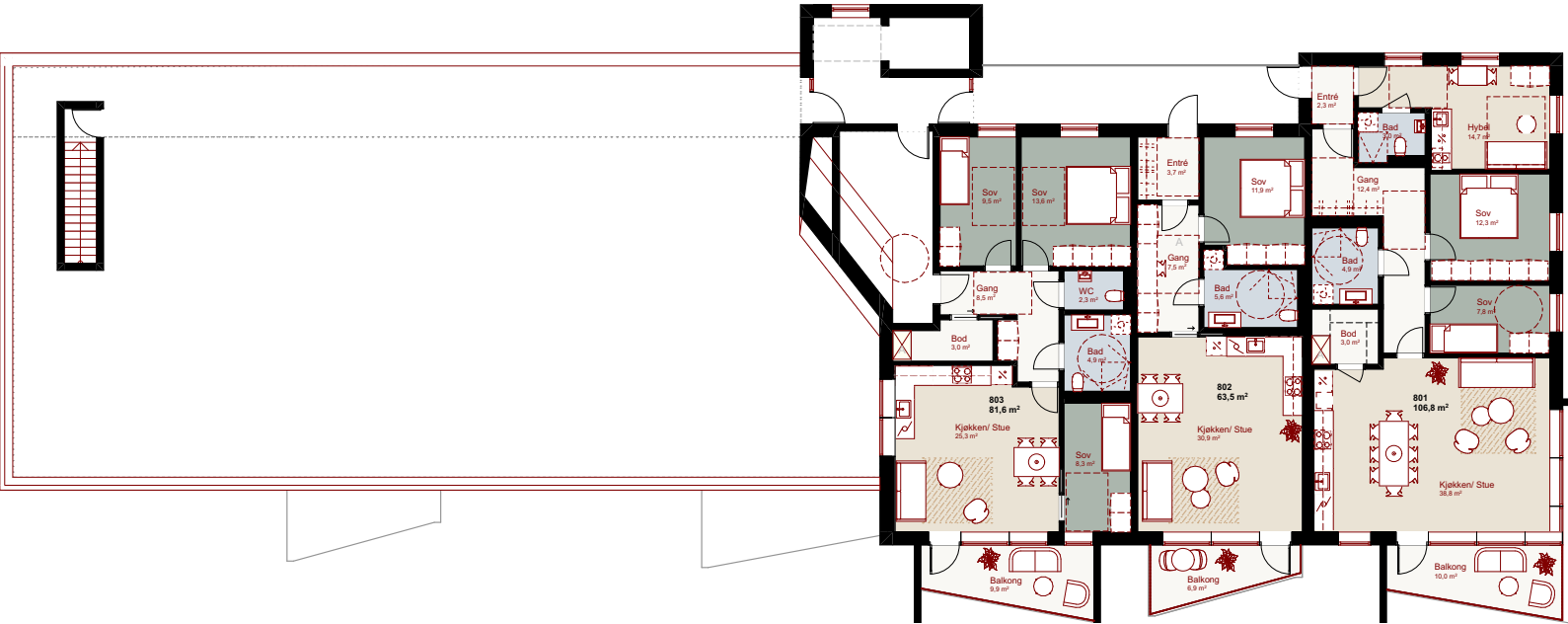


6. ETASJE

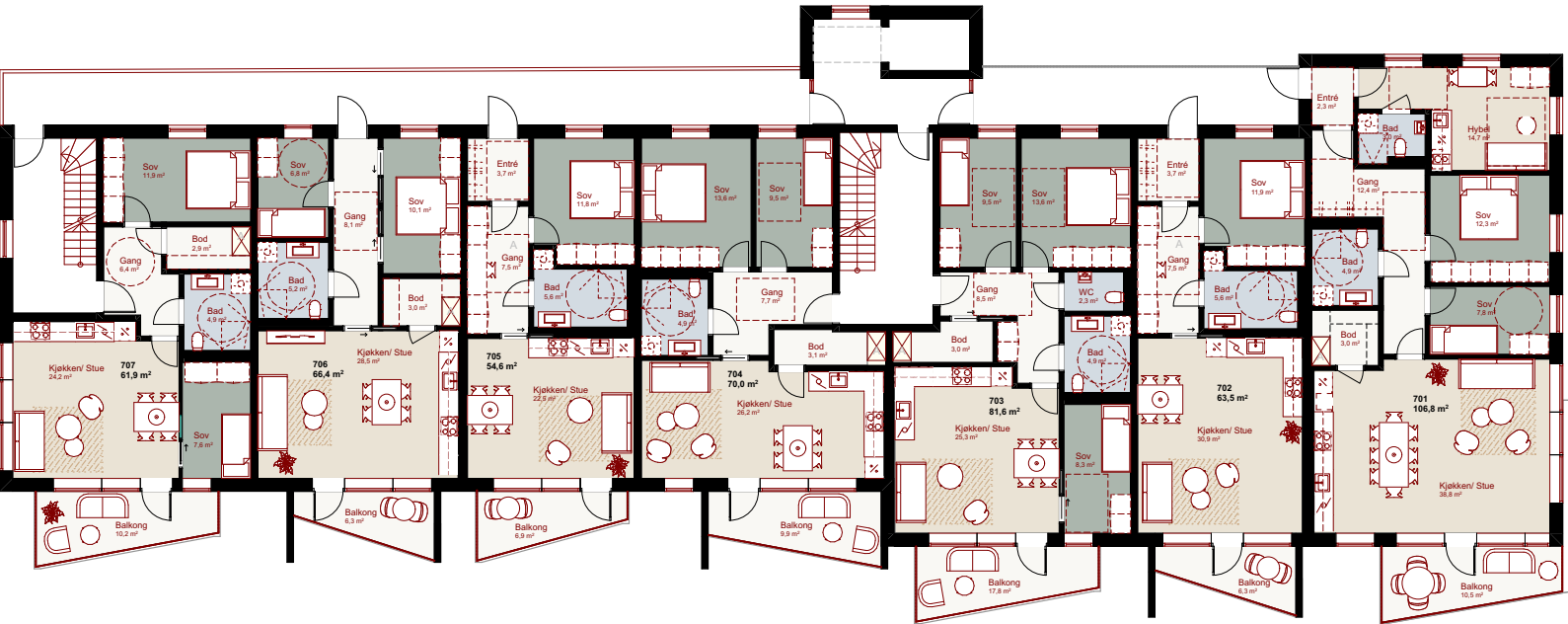


5. ETASJE

ETASJEPLANER BBB1



8. ETASJE

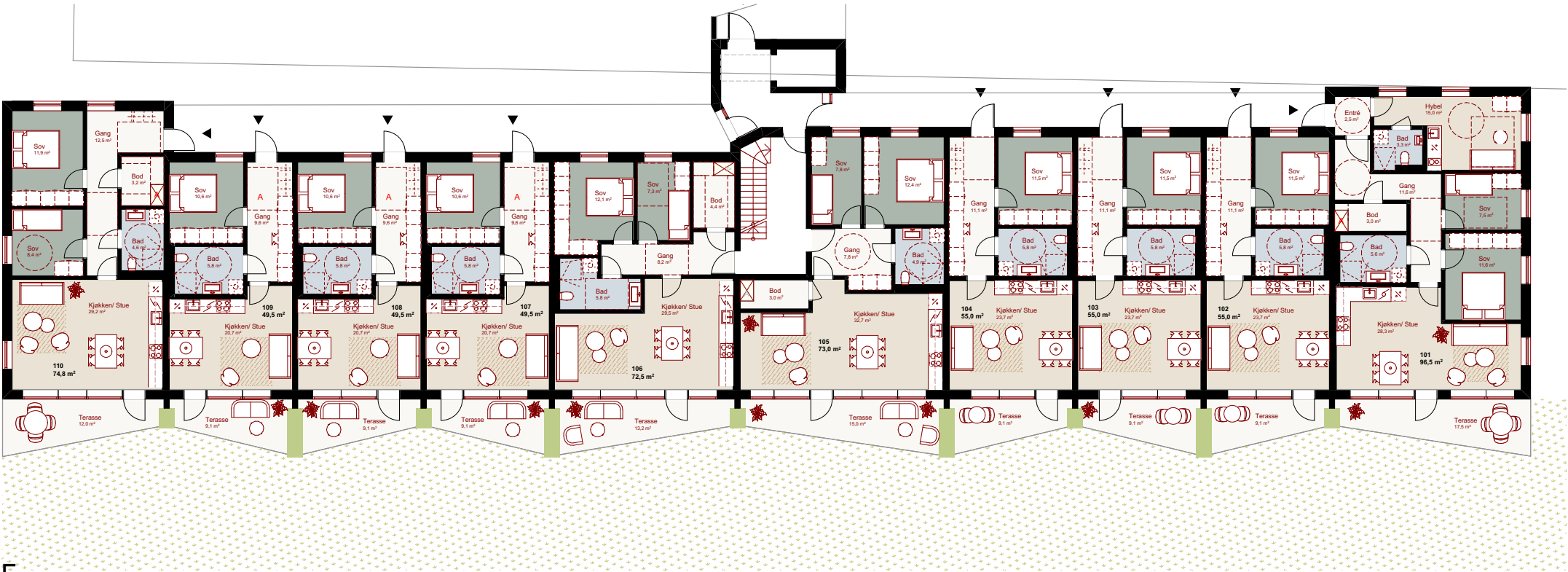


7. ETASJE

ETASJEPLANER BBB3

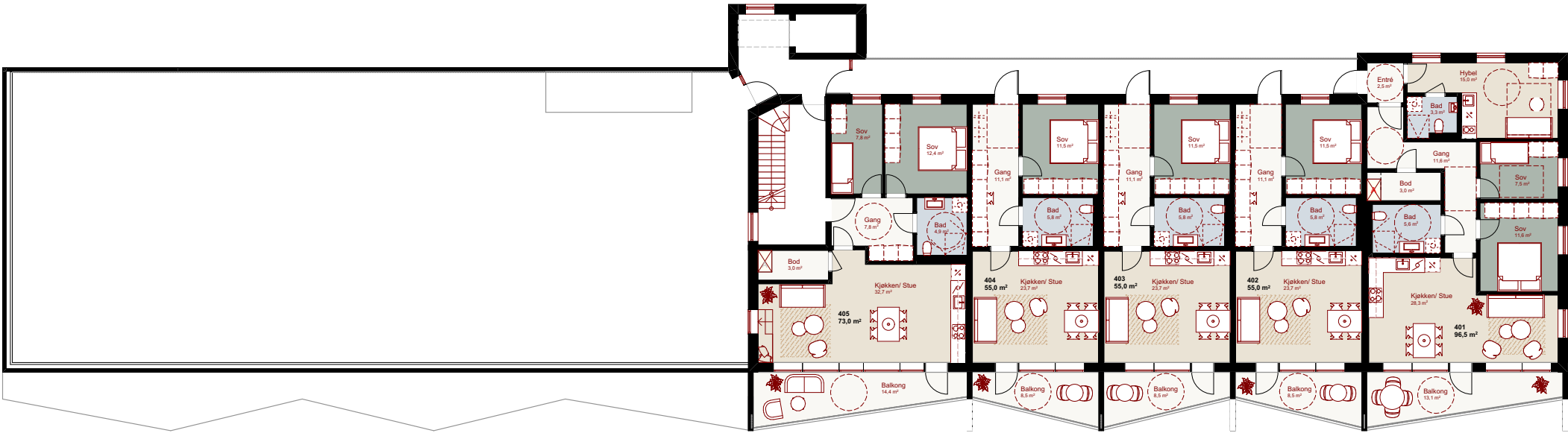


2. ETASJE



1. ETASJE

ETASJEPLANER BBB3



4. ETASJE



3. ETASJE

ETASJEPLANER BBB3



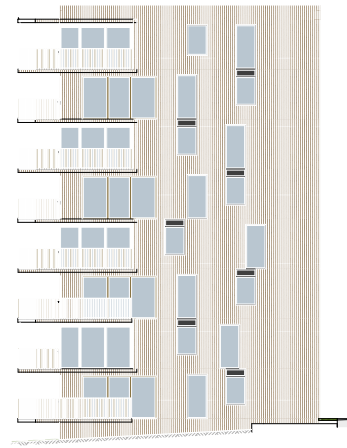
5. ETASJE

FASADER BBB₃

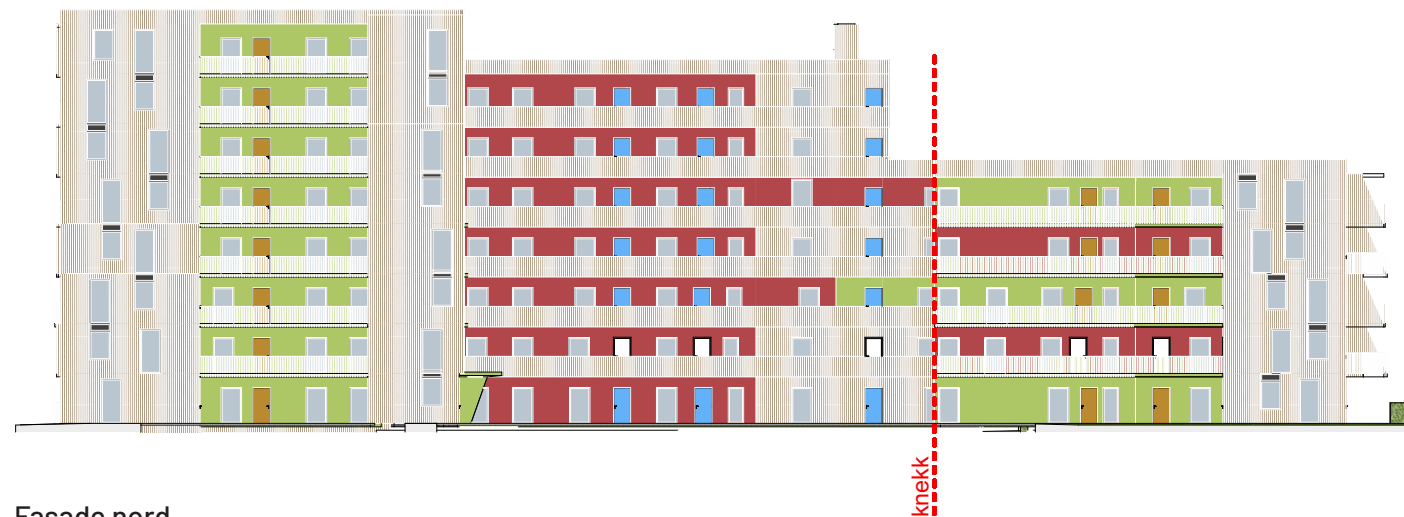
Fasade sør



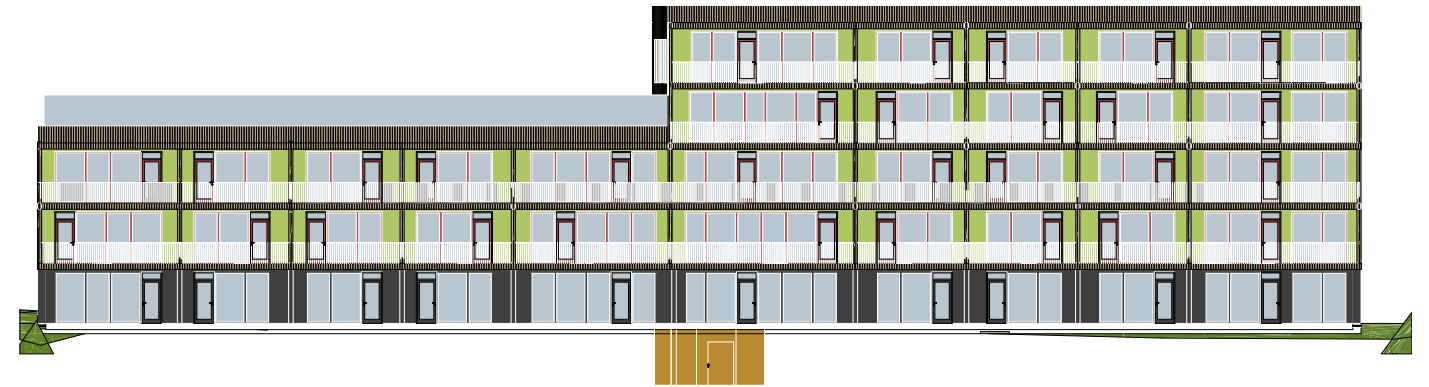
Fasade vest



Fasade øst



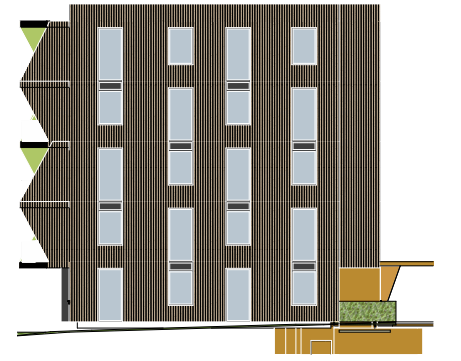
Fasade nord

FASADER BBB₃

Fasade sør



Fasade vest

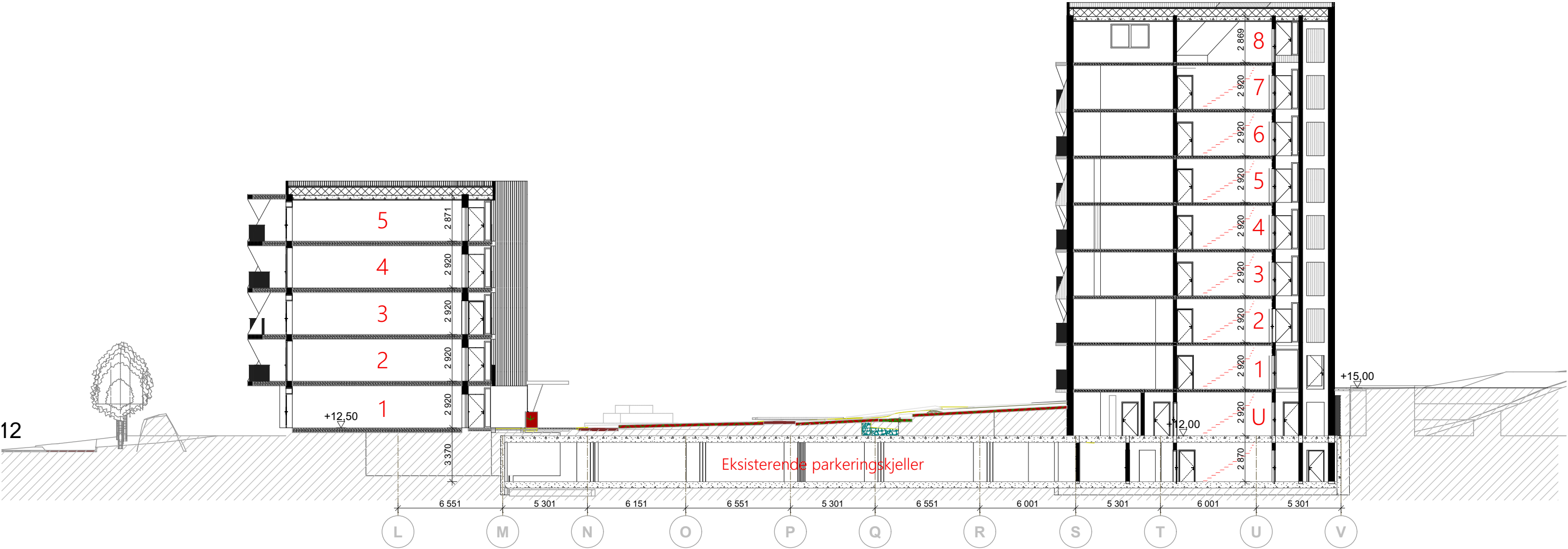


Fasade øst



Fasade nord

SNITT

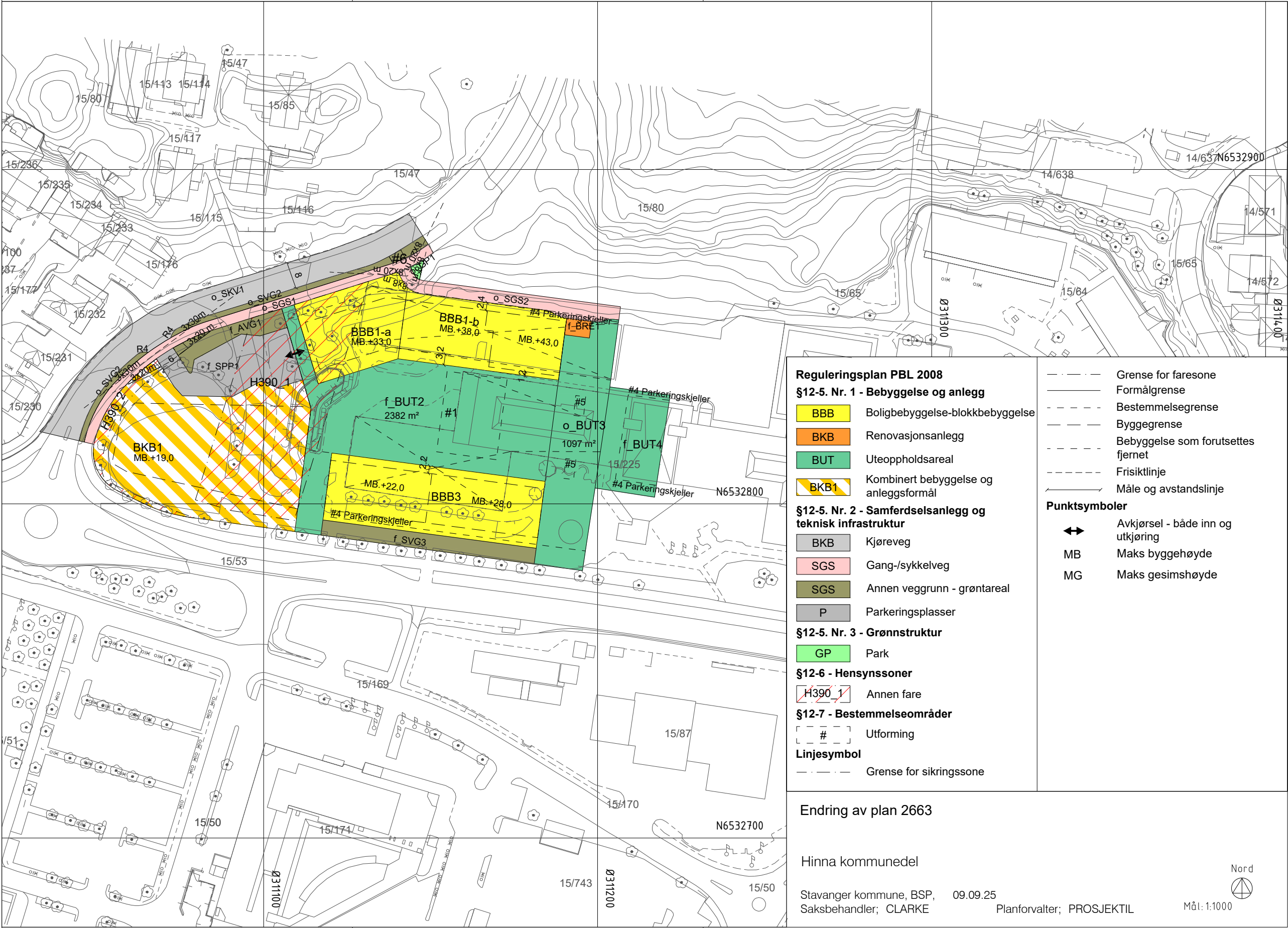


1:250 Snitt 1

UTOMHUSPLAN



REGULERINGSPLAN



Reguleringsbestemmelser for plan 2663

Detaljregulering for Forusbeen 35

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 14.09.2020 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

1 Planens hensikt

Formålet med planen er å detaljregulere for bolig i tillegg tilrettelegges det for nærbutikk. Planforslaget skal sikre at utearealet er opparbeidet med høy kvalitet tilrettelagt med varierte bruksmuligheter for alle aldersgrupper.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Parkering

Bilparkering:

Parkering skal etableres i parkeringsanlegg under bakken, bestemmelsesområde #4. Det tillates gjesteparkering på terreng innenfor de ubebygde delene av tomten inntil prosjektet er fult utbygd.

Det stilles krav om maks 0,8 bilparkeringsplasser og maks 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet.

Det stilles krav om maks 0,9 bilparkeringsplasser per 100 m² for nærbutikk.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for handikappede. I parkeringsanlegget skal minimum 20% av bilparkeringsplassene for HC og ordinære bilparkeringsplasser ha lademulighet. Det skal være mulig å tilrettelegge de resterende parkeringsplassene for lading på et senere tidspunkt.

Sykkelparkering:

Innenfor planområdet skal det etableres minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per 100 m² nærbutikk og 3 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet. Av disse skal minimum 0,5 av sykkeloppstillingsplassene per boenhet/per 100 m² nærbutikk avsettes på bakkenivå nær inngangspartier, den resterende delen skal etableres innendørs i felles parkeringsanlegg. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplasser skal tilrettelegges for lading av elektrisk sykkel. Dersom parkering er beregnet til langtidsparkering skal den være tyverisikker/avlåst.

Sykkelparkering tilknyttet skolen til bruk for elever skal etableres på bakkeplan.

2.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres på egen grunn i samsvar med godkjent VA-rammeplan. Tak- og overvann skal håndteres ved forsenkninger i terreng, grønne tak, åpne/lukkede vannrenner og fordrøyningsareal. Alle løsninger skal vises i detalj og godkjennes av Stavanger kommune v/park og vei, og Vann og avløp.

2.3 Fjernvarme

Bygningene skal tilknyttes fjernvarme. Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

3 Krav til søknad om byggetillatelse

3.1 Formingsveileder

Sammen med første rammesøknad skal det foreligge en formingsveileder for hele kvartalet som fastsetter krav til utforming av bebyggelse og de viktigste elementene i fellesarealer og offentlige uterom. Dette gjelder materialvalg (hovedmaterialer og supplerende materialer), fargesetting, inngangspartier, vindustyper, balkonger med og uten innglassing, tak med og uten vegetasjon, støyskjermer og fasadebelysning.

3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning og overvannshåndtering, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg. Det skal dokumenteres at krav til blågrønn faktor 0,68 kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming og i samsvar med § 4.1.4 og 4.1.5.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn takplan som viser opparbeiding av private og felles uteoppholdsarealer på tak jamfør § 4.1.2. Takplanen skal vise arealer avsatt til beplantning, belysning, oppholdsarealer og faste utemøbler, eventuelle støyreducerende tiltak og tiltak for håndtering av overvann.

Det skal være grønn vegetasjon på alle tak, med unntak av tak som benyttes til felles eller private utearealer.

3.3 Tekniske planer for samferdselsanlegg

Trafikkanlegg skal opparbeides etter detaljerte planer godkjent av vegmyndigheten før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

3.4 Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442. For BUT3 og BKL1 kan det aksepteres at deler av feltet har støynivå i gul støysone.

Boenheter med fasade i gul-/eller rød støysone skal ha planløsning som følger anbefalingene gitt i T-1442-2021, det vil si følgende:

- For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 55 – 60 dB, skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For boliger med fasadenivå på rundt Lden = 60 – 65 dB, skal alle boenheter ha stille side, hvor minst ett soverom plasseres.

Detaljregulering for Forusbeen 35, Stavanger kommune

- For boliger med fasadenivå over Lden = 65 dB, skal halvparten av rom med støyfølsom bruk, hvorav minst ett soverom, ha luftemulighet mot stille side.

Unntak fra krav til planløsninger over kan gjøres for endeleiligheter, samt leiligheter bak heis/trapperom. For boenheter med fasade i rød støyzone, må imidlertid minst ett soverom uansett ha vindu mot stille side.

Det tillates innglassede balkonger (eller annen løsning som åpner del av fasaden). Løsning for innglassing skal fremvises ved byggemelding, og skal være helhetlig for hele bebyggelsen innenfor det enkelte delfelt. Det tillates bruk av tette rekkverk for å oppfylle krav til støy på privat uteplass.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat utearealer som tilfredsstiller grenseverdiene i retningslinjene T_1442.

3.5 Anleggsperiode

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønstre, adkomster, varelevering og sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafiksikkerhet for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak.

For sanerings –, bygge og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapitel 4 i T-1442.

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Boligbebyggelse (felt B1)

Delfeltet kan bygges ut enten som rekkehus eller som leiligheter. Det tillates 10 - 11 rekkehus. Dersom felt BBB1 – BBB5 til sammen er bygget ut med 226 boenheter eller færre boenheter tillates det maks 25 leiligheter istedenfor rekkehus.

Det tillates maks 2150 m² BRA innenfor feltet. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 40 m², og 1-roms leiligheter tillates ikke. Minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m2 BRA.

Alle boligene skal ha flatt tak.

Tekniske anlegg som heisbygg og ventilasjonsanlegg kan ha en maks høyde på 2,5 m over topp gesims. Tekniske anlegg, rekkverk og heisbygg skal plasseres minimum 0,5 m inntrukket fra fasade. Det tillates maks BYA på 60 m² for heisbygg/tekniske anlegg.

Dersom det etableres rekkehus, skal det etableres privat uteoppholdsareal på minimum 20 m². Dersom det etableres leiligheter, skal det etableres privat uteplass på minimum 6 m² per boenhet vendt mot vest eller mot sør. For alle private uteoppholdsarealer skal det være sol på minst 50 % av minimumsarealet kl. 18 sommersolverv og kl. 15 vårjevndøgn.

Private uteoppholdsarealer skal utformes med et grønt og frodig preg. Alle hus i en rekke må ha samme type belegg på inngangsparti. Belegg skal være fast dekke, og ikke asfalt.

Skillevegger 4m ut fra fasaden tillates på hagesiden. Skilleveggene skal være maks 2m høye og like for hele rekken. All annen avgrensning skal være i form av hekker eller annen vegetasjon.

Detaljregulering for Forusbeen 35, Stavanger kommune

4.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (felt BBB1a/b- BBB5)

Tabellen nedenfor viser minimum -maksimum tillatt antall boenheter og maks BRA. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.

Felt	Minimum- maksimum antall boenheter	Maks BRA (m2)
BBB1-a	12 – 19*	2000
BBB1-b	40 – 52*	5850
BBB2	40 – 60*	6550
BBB3	25 – 40*	3600
BBB4	25 – 35*	3250
BBB5	30 – 34*	3750

*Dersom det bygges ut færre boliger innenfor et delfelt tillates det etablert flere i et annet felt. Samlet maks antall boenheter skal ikke overskrides.

Det tillates ikke boenheter mindre enn 40 m², og 1-roms leiligheter tillates ikke. Minimum 80 % av boligene skal være større eller lik 55 m² BRA.

Alle boligene skal ha flatt tak.

Tekniske anlegg, heisbygg, rømningstrapp og ventilasjonsanlegg kan ha en maks høyde på 2,5 m over topp gesims. Det tillates rekkverk på maks 1,5 meter over topp gesims. Tekniske anlegg og ventilasjonsanlegg skal plasseres minimum 0,5 m inntrukket fra fasade. Det tillates maks BYA på 60 m² for heisbygg/tekniske anlegg innenfor hvert delfelt.

Det tillates at balkonger stikker 1,5 meter utover byggegrensen (skal være innenfor formålsgrensen).

Det tillates at trapp/heis kan etableres 1,5 meter utover byggegrensen mot nord.

Felt BBB1a/b og BBB2

Det tillates takterrasse på felt BBB1a/b og BBB2.

Alle boenhetene skal ha minimum 6 m² privat uteplass i form av balkong/terrasse mot sør eller vest. For de øvre etasjene i høyhusene tillates det at privat uteoppholdsareal løses på takterrasse innenfor tilhørende felt. Takterrassene skal inndeles i flere soner ved bruk av beplantning og/eller mindre leegger for å skape mindre lune og skjermede uteoppholdsareal.

Felt BBB3, BBB4 og BBB5:

Alle boenheter innenfor felt BBB3, BBB4 og BBB5 skal være gjennomgående.

Det tillates takterrasse på BBB3, BBB4 og BBB5. Det skal etableres minimum 6 m² privat uteoppholdsareal per boenhet på takterrasse innenfor tilhørende felt. I tillegg tillates det felles takterrasse. Takterrassene skal inndeles i flere soner ved bruk av beplantning og/eller mindre leegger for å skape mindre lune og skjermede uteoppholdsareal.

Detaljregulering for Forusbeen 35, Stavanger kommune

4.1.3 Renovasjon (f_BRE1 og f_BRE2)

F_BRE1 – f_BRE2 er felles for felt BBB1a/b- BBB5 og B1. Delfeltene skal opparbeides med nedgravde avfallscontainere.

4.1.4 Uteoppholdsareal (felt f_BUT2, o_BUT3, f_BUT4 og f_BUT5)

F_BUT2 er felles for felt BBB1a/b og BBB3.

F_BUT4 er felles for felt BBB2 og BBB4.

F_BUT5 er felles for felt BBB5 og B1.

Vegetasjonen eller annen lokal skjerming skal benyttes for å dempe fremherskende vindretninger i områdene regulert til uteoppholdsareal og lek, områdene rundt høyhusene og mellomrommene ut mot Forusbeen skal vies spesiell oppmerksomhet. Effekten av lokale skjermingstiltak skal dokumenteres ved bruk av detaljert CFD-analyse (vindanalyse).

Uteoppholdsarealet skal ha et grønt preg og oppfattes som en helhetlig park. Det skal være tilstrekkelig antall trær, iht. til intensjon vist på illustrasjonsplanen.

Krav til areal og volum for vekstmasser for trær skal følge norm for utomhusanlegg Nord Jæren.

Uteområder skal utformes med et planteutvalg som fremmer biodiversitet og bruk av stedseget plantemateriale. Det skal tas hensyn til og legges til rette for pollinerende insekter.

Utearealene utformes med stort innslag av plantefelt og gressflater.

Regnbed skal utformes slik at det er et positivt innslag for parken og gi boligområdet en ekstra kvalitet. Det skal sørges for vedlikehold og drift av anlegget som sikrer teknisk og estetisk kvalitet.

Det skal i hovedsak nyttes naturmaterialer som tre, stein, grus og sand.

Stier/gangveier skal ha topplag av grus eller andre permeable dekker.

Det tillates opparbeidet paviljong, pergola, drivhus eller lignende små konstruksjoner på maks 15 m² BRA per konstruksjon, for bruk av beboere innenfor området.

I f_BUT2, mellom BKB1 og BBB3, skal det etableres en universelt utformet gangforbindelse mot Forusbeen.

O BUT3:

Det skal etableres en universelt utformet gangforbindelse gjennom o_BUT3 mellom Forusbeen og o_SGS2. Den skal opparbeides 3,0 m bredt fundament, og 2,5 m bredt topplag av grus/steinstøv.

Det skal etableres støyskjermingstiltak i form av voll eller skjerm langs Forusbeen innenfor felt o_BUT3.

F BUT2, o BUT3, F BUT4, F BUT5:

Det skal være sol på minimum 50 % av MFUA 21. juni kl. 18 og 21. mars kl. 15.

Detaljregulering for Forusbeen 35, Stavanger kommune

4.1.5 Lekeplass (felt o_BLK1)

O_BLK1 skal opparbeides som kvartalslek. O_BLK1 skal fremstå som en del av sentralt uteoppholdsareal, med glidende overgang og bruk og utforming. Innenfor lekeplassen skal det etableres mindre soner ned ulik aktivitet. Sonene skal defineres ved hjelp av beplantning og terrengformasjoner.

Det skal i hovedsak nyttes naturmaterialer som tre, stein, grus og sand. Plastdekker bør unngås, maks 50% av fallunderlaget kan være plast. Lekeplassen skal i utforming underordne seg parken forøvrig både i materialer, farger og uttrykk.

Det skal etableres en gangforbindelse gjennom o_BLK1 mellom Forusbeen og o_SGS2. Den skal opparbeides 3,0 m bredt fundament, og 2,5 m bredt topplag av grus/steinstøv.

Det skal etableres støyskjermingstiltak i form av voll eller skjerm langs Forusbeen innenfor felt o_BLK1.

4.1.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (nærbutikk) (felt BKB1)

Innenfor felt BKB1 tillates det etablert nærbutikk.

For felt BKB1 tillates maks 1250 m² til nærbutikk. Areal under bakken regnes ikke med i BRA.

Nærbutikk tillates i første etasje og skal ha direkte adkomst fra gate og henvende seg ut mot Forusbeen. Det skal etableres gangvei fra o_SGS1 til inngangsparti på nordsiden av nærbutikken innenfor felt BKB1.

Høyder:

Angitte maksimale høyder på plankartet, er maks høyde for bygg.

Teknisk:

Avfallsrom for nærbutikk skal plasseres i første etasje mot f_SPP1.

Det skal avsettes et areal på 5x5 m til ny nettstasjon innenfor felt BKB1 eller tilgrensende parkeringskjeller.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg

F_SKV3 er felles for BKB1a/b, BBB1- BBB5 og B1. F_SKV3 skal brukes til varelevering og nedkjøring til p-kjeller.

F_SKV4 er felles for B1, BBB1a/b, BBB2, BBB3, BBB4 og BBB5.

4.2.2 Gang – og sykkelveg (felt o_SGS1 og o_SGS2)

o_SGS2 skal være kjørbær for renovasjonsbiler og utrykkingsskjøretøy. Feltet skal være enveiskjørt fra øst til vest. Fysiske avsperringer skal etableres for å regulere feltets bruk, slik at det hovedsakelig oppleves bilfritt.

Det etableres belysning langs hele strekningen i felt o_SGS2.

4.2.3 Annen veggrunn – grøntareal

F_SVG3 er felles for felt BBB3.

Detaljregulering for Forusbeen 35, Stavanger kommune

F_SVG4 er felles for felt BBB4.

F_SVG5 er felles for felt BBB5.

Innenfor felt f_SVG3 – f_SVG5 skal det etableres voll med beplantning eller annen form for vegetasjon. Den skal utformes som en naturlig videreføring av eksisterende voll.

Det tillates etablert sykkelparkering innenfor areal regulert til annen veggrunn.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Park (felt o_GP1)

Det tillates opparbeidelse av tursti innenfor felt o_GP1 med minimums fundamentredde på 2 meter. Deler av tursti kan utformes med en helning på maks 10 % eller med trapper i naturstein. Plassering og utforming av tursti skal skje i samarbeid med Park og Vei, Stavanger kommune.

Grøntområdet forsøkes å bevares i størst mulig grad, med fokus på å øke biomangfoldet. Det tillates etablert skråningsutslag tilknyttet o_SGS2. Naturlig vegetasjon bør i størst mulig grad bevares, og der det skal nyplantes er det viktig at det brukes norske stedegne arter. Det er ikke ønskelig med typisk parkpreg på området.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt H140

I områder regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3,5 meter over tilstøtende vegbaner. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttmurer.

5.2 Annen fare H390

5.2.1 Hensynssone høyspennings- og gassrøranlegg H390_1

Ved flytting av gassrør og høyspentkabel innenfor felt H390_1 skal feltet oppheves.

5.2.2 Hensynssone høyspennings- og gassrøranlegg H390_2

Innenfor faresonen tillates drift og oppsetting av gassrør og høyspentledning. Det tillates ikke oppsett av bygning innenfor sonen.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område # 1 - # 6)

Bestemmelsesområde # 1 – 3:

Innenfor bestemmelsesområde # 1 – 3 skal det etableres sandlekeplasser. Det tillates mindre justeringer av plassering av sandlekeplassene, men krav om minimum 50 prosent sol 21. juni kl. 18 og 21. mars kl. 15 skal være oppfylt.

Det skal i hovedsak nyttes naturmaterialer som tre, stein, grus og sand. Maks 50% av fallunderlaget kan være plast. Lekeplassene skal i utforming underordne seg parken forøvrig både i materialer, farger og uttrykk.

Detaljregulering for Forusbeen 35, Stavanger kommune

Bestemmelsesområde # 4:

I bestemmelsesområdet kan det anlegges parkeringskjeller under bakken. Innenfor parkeringskjeller tillates det etablert boder, tekniske rom/trafo, avfallsrom og sykkelparkering. Det tillates gang- og sykkeladkomst fra felles uteoppholdsareal (f_BUT2) til p-kjeller under BBB1-b.

Bestemmelsesområde # 5:

Innenfor bestemmelsesområde #5 tillates det opparbeidelse av oppstillingsplass for brannbil. Behovet avklares ved utarbeidelse av tekniske planer. Oppstillingsplassene og adkomsten skal holdes fri for beplantning og møblering som er til hinder for uttrykning.

7 Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

7.1 Før igangsettingstillatelse (felt BKB1, B1, BBB1a, BBB1b, BBB2– BBB5)

- 7.1.1 Før igangsettingstillatelse for bygging kan gis skal det utarbeides egen plan for anleggstrafikk, med fokus på sikkerhet for gående og syklende.
- 7.1.2 Før igangsettingstillatelse for bygging skal det iverksettes, eller sikret iverksatt, nødvendige tiltak for forflytting av eksisterende gass- og høyspentkabler.
- 7.1.3 Eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet tillates ikke fjernet før ny eller midlertidig nettstasjon er etablert og forsyner tilkoblede områder med strøm.
- 7.1.4. Det tillates ikke rivning av bygg som kan forstyrre hekkende måker innenfor planområdet. Hekketiden er fra 15. april til 15. august. Dersom det skal gjennomføres rivning i nevnte periode, må det foreligge dokumentasjon fra fagkyndig (biolog/ornitolog) om at det ikke er hekkende måker innenfor området.

7.2 Før bebyggelse tas i bruk (felt BKB1, B1, BBB1a, BBB1b, BBB2– BBB5)

- 7.2.1 Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor de enkelte delfeltene:

Tiltak/felt	BKB1	BBB1-a, BBB-b	BBB3	BBB2	BBB4	BBB5	B1
F_BUT2*		x	x				
o_BUT3*		x	x	x	x		
F_BUT4*				x	x		
f_BUT5*						x	x
o_BLK1*						x	x
F_BRE1		x	x				
F_BRE2				x	x	x	x
O_SGS1							
O_SGS2		x	x	x	x	x	x
f_SPP1	x	x	x				

Detaljregulering for Forusbeen 35, Stavanger kommune

f_SVG3			x				
f_SVG4					x		
f_SVG5						x	
O_SF1						x	x

*med tilhørende sandlekeplasser og støytiltak.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1390239-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
12.12.2023 21.00	VEDERLAG: NOK 0
	NPRO HOLDING AS
	ORG.NR: 990 298 211

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/112193-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1984/16403-2/102	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
26.09.1984	RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE
	LEDNINGER MV
	OVERFØRT FRA: KNR:1103 GNR:15 BNR:226

1984/16404-3/102	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
26.09.1984	RETT FOR KOMMUNEN TIL Å ANLEGGE OG VEDLIKEHOLDE
	LEDNINGER MV

2003/14198-1/102	ERKLÆRING/AVTALE
10.09.2003	Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
	Rettighetshaver Lyse Nett AS

2021/112193-1/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
	UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
28.01.2021 21.00	RETTIGHETSHAVER: FB35 BOLIG AS
	ORG.NR: 925 985 619

GRUNNDATA

1984/9575-1/102	REGISTRERING AV GRUNN
07.06.1984	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1103 GNR:15
	BNR:47
	EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

1990/2460-1/102	REGISTRERING AV GRUNN
08.02.1990	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1103 GNR:15
	BNR:659

1992/16202-1/102	SAMMENSLÅING
09.12.1992	DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1103 GNR:15
	BNR:226
	DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:1103 GNR:15
	BNR:660

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FABEL FORUS BBB1

Org. nr.

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn..... 3

1-1 Navn og opprettelse 3

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap..... 3

2 Rettslig råderett..... 3

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal 3

3-1 Rett til bruk..... 3

4. Parkering..... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser 4

5 Vedlikehold..... 4

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt 4

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 5

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6

6-1 Felleskostnader..... 6

6-2 Betaling av felleskostnader..... 6

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse..... 6

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad 6

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold..... 6

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38..... 6

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39..... 7

8 Styret og dets vedtak..... 7

8-1 Styret - sammensetning..... 7

8-2 Styrets oppgaver..... 7

8-3 Styrets beslutningsmyndighet 7

8-4 Representasjon og fullmakt..... 7

8-5. Forretningsfører 7

9 Årsmøtet..... 7

9-1 Myndighet 7

9-2 Tidspunkt for årsmøtet..... 7

9-3 Årsmøtets form 7

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet..... 8

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8

9-6 Møteledelse og protokoll 8

9-7 Stemmerett og fullmakt 8

9-8 Beslutninger på årsmøtet 8

9-9 Inhabilitet 9

10 Elektronisk kommunikasjon 9

12 Inhabilitet og mindretallsvern 9

12-1 Inhabilitet 9

12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fabel Forus BBB1, her også omtalt som «Sameiet». Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst **XX/XX** – 20xx.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen gnr. XX, bnr. XX i Stavanger kommune. Den enkelte seksjon består av en hoveddel som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser/ takterrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er Sameiets fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ettersom deler av boligseksjonene er organisert som et borettslag, og vil ha egne regler for overdragelse og utleie av andeler, så gjelder dette fortrinnsvis for de øvrige boligseksjoner, samt næringsseksjonen. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

- (4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er selv ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte

3-2 Felles selskapsrom og gjestehybeler

I sameiets bygningsmasses er det lagt til rette for et selskapsrom og tre gjestehybeler. Disse funksjonen skal være tilgjengelige på like vilkår for øvrige beboere innenfor boligområdet Fabel Forus. Disposisjonsretten til lokalene kan sikres med tinglyste bruksretter til fordel for øvrige sameier/ borettslag, boliger innenfor boligområdet, og styret i sameiet skal bistå med nødvendige signeringer på disse.

Styret i Sameiet skal kunne fastsette vilkår og regler for bruk. Disse skal så langt som mulig være omforent med styrene i sameiene/ borettslag på området.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Enkelte av seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i egen parkeringskjeller. Denne delen av eiendommen eies og forvaltes av Sameiet Fabel Forus Felles («Fellessameiet»). Disposisjonsrett, drift og vedlikehold av parkeringsplassene reguleres av vedtektene i Fellessameiet.

Sameiet skal betale felleskostnader til Fellessameiet for forvaltning og drift av parkeringsplassene. Fordeling reguleres av Fellessameiets vedtekter.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eksklusive bruksretter. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet **skulle** ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet ved styret.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, HMS system og fiberaksess (tv/internett), Heime og vedlikehold av fellessameiet skal fordeles med like andel per seksjon. Listen er ikke uttømmende og andre administrasjonskostnader som har lik nytte for seksjonene skal fordeles med lik andel. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg skal fordeles med lik andel pr parkeringsplass mellom seksjonseierne som har parkering i garasjeanlegget. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader. Se ellers pkt 5-1.
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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 tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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 alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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.

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig 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-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte 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. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

Styret har egen styree-post: xx

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsbestemmelse

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte seksjon har foretatt første innflytting. Etter dette tidspunkt er Utbygger å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte seksjoner.

Utbygger plikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte seksjoner.

Bruksretter til felleslokaler i Sameiet Fabel Forus BBB1 kan bli tinglyst til fordel for de ulike byggetrinn innenfor området Fabel Forus. Styret i Sameiet skal om nødvendig bidra med nødvendige signaturer og samtykker i denne forbindelse.

Garasjeanlegg og Uteområde forvaltes av Fellessameiet og har egne vedtekter. Det må påregnes at ikke alt av fellesanlegg er ferdig samtidig med at Sameiet Fabel Forus BBB1 blir ferdigstilt. Videre skal det bygges ytterligere tre eller fire byggetrinn (Trinn 2 «: xx og xx, Trinn 3 «xx og xx og Trinn 4: «xx og xx»). Vedtektene for disse vil regulerer nærmere tilgang til fellesfunksjoner som også Sameiet Fabel Forus BBB1 kan ha tilgang til. Sameiet plikter å samtykke til å gi utbygger vederlagsfri tilgang til nødvendig areal slik at Utbygger får ferdigstilt utbyggingen i tråd med planen

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller 6 måneder etter ferdigstillelse av siste byggetrinn

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FABEL FORUS BBB3

Org. nr.

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn..... 3

1-1 Navn og opprettelse 3

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap..... 3

2 Rettslig råderett..... 3

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal 3

3-1 Rett til bruk..... 3

4. Parkering..... 4

4-1 Sameiets parkeringsplasser 4

5 Vedlikehold..... 4

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt 4

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 5

6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform 6

6-1 Felleskostnader..... 6

6-2 Betaling av felleskostnader..... 6

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse..... 6

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad 6

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold..... 7

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38..... 7

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39..... 7

8 Styret og dets vedtak..... 7

8-1 Styret - sammensetning..... 7

8-2 Styrets oppgaver..... 7

8-3 Styrets beslutningsmyndighet 7

8-4 Representasjon og fullmakt..... 7

8-5. Forretningsfører 7

9 Årsmøtet..... 7

9-1 Myndighet 7

9-2 Tidspunkt for årsmøtet..... 7

9-3 Årsmøtets form 8

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet..... 8

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8

9-6 Møteledelse og protokoll 8

9-7 Stemmerett og fullmakt 8

9-8 Beslutninger på årsmøtet 8

9-9 Inhabilitet 9

10 Elektronisk kommunikasjon 9

12 Inhabilitet og mindretallsvern 9

12-1 Inhabilitet 9

12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Fabel Forus BBB3**, her også omtalt som «Sameiet». Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst **XX/XX** – 20xx.

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr. XX, bnr. XX i Stavanger kommune. Den enkelte seksjon består av en hoveddel som er en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser/takterrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er Sameiets fellesareal.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ettersom deler av boligseksjonene er organisert som et borettslag, og vil ha egne regler for overdragelse og utleie av andeler, så gjelder dette fortrinnsvis for de øvrige boligseksjoner, samt næringsseksjonen. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for Sameiet.

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

- (4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er selv ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Fellesareal

- (1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte

3-2 Felles selskapsrom og gjestehybel

I sameiets Fabel Forus BB1s bygningsmasses er det lagt til rette for et selskapsrom og tre gjestehybeler. Disse funksjonen skal være tilgjengelige på like vilkår for øvrige beboere innenfor boligområdet Fabel Forus. Disposisjonsretten til lokalene kan sikres med tinglyste bruksretter til fordel for øvrige sameier/ borettslag, boliger innenfor boligområdet, og styret i sameiet skal bistå med nødvendige signeringer på disse.

Styret i Sameiet Fabel Forus BB1 skal kunne fastsette vilkår og regler for bruk. Disse skal så langt som mulig være omforent med styrene i sameiene/ borettslag på området.

3-3 Enerett til bruk

Alle boligseksjoner (40) i sameiet har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Dette gjelder hver sin «takhage» som følger av **vedlegg 1** til disse vedtektene.

Eneretten gjelder frem til 2055. Eneretten til bruk faller da bort uten kompensasjon. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Enkelte av seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i egen parkeringskjeller. Denne delen av eiendommen eies og forvaltes av Sameiet Fabel Forus Felles («Fellessameiet»). Disposisjonsrett, drift og vedlikehold av parkeringsplassene reguleres av vedtektene i Fellessameiet.

Sameiet skal betale felleskostnader til Fellessameiet for forvaltning og drift av parkeringsplassene. Fordeling reguleres av Fellessameiets vedtekter.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eksklusive bruksretter. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat og brannvarsler
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

- Vinduer og ytterdører.
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, herunder vindusruter.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet ved styret.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slik installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, HMS system og fiberaksess (tv/internett), Heime og vedlikehold av fellessameiet skal fordeles med like andel per seksjon. Listen er ikke uttømmende og andre administrasjonskostnader som har lik nytte for seksjonene skal fordeles med lik andel. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg skal fordeles med lik andel pr parkeringsplass mellom seksjonseierne som har parkering i garasjeanlegget. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer – herunder vedlikehold av fasader. Se ellers pkt 5-1.
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking

Kostnader til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk med årlig avregning. Det faktureres a-konto gjennom året som danner grunnlaget for avregningen.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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 tvangsfullbyrdseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) 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.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styreleder avgjør hvorvidt avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

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

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. 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 alle styremedlemmene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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.

9-3 Årsmøtets form

(1) Styret beslutter hvorvidt årsmøtet skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at årsmøtet skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når seksjonseierne har fått informasjon om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet.

9-4 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig 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-

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte 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. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 8.3 (1)

9-5 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-6 Møteledelse og protokoll

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-7 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-8 Beslutninger på årsmøtet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som

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

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

Styret har egen styree-post: xx

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsbestemmelse

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte seksjon har foretatt første innflytting. Etter dette tidspunkt er Utbygger å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte seksjoner.

Utbygger plikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte seksjoner.

Bruksretter til felleslokaler i Sameiet Fabel Forus BB1 kan bli tinglyst til fordel for de ulike byggetrinn innenfor området Fabel Forus. Styret i Sameiet skal om nødvendig bidra med nødvendige signaturer og samtykker i denne forbindelse.

Garasjeanlegg og Uteområde forvaltes av Fellessameiet og har egne vedtekter. Det må påregnes at ikke alt av fellesanlegg er ferdig samtidig med at Sameiet Fabel Forus BBB3 blir ferdigstilt. Videre skal det bygges ytterligere tre eller fire byggetrinn (Trinn 2 «: xx og xx, Trinn 3 «xx og xx og Trinn 4: «xx og xx»). Vedtektene for disse vil regulerer nærmere tilgang til fellesfunksjoner som også Sameiet Fabel Forus BBB3 kan ha tilgang til. Sameiet plikter å samtykke til å gi utbygger vederlagsfri tilgang til nødvendig areal slik at Utbygger får ferdigstilt utbyggingen i tråd med planen

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller 6 måneder etter ferdigstillelse av siste byggetrinn

UTKAST TIL BUDSJETT BBB_I

SAMEIET FABEL FORUS BBB_I, 73 LEILIGHETER

TOTALT	TOTALT	BOLIG	
Felleskostnader fordelt på areal		1 116 720	
Felleskostnader administrasjon/drift fordelt pr bolig		275 205	
Fiberaksess (kr 99 pr bolig pr mnd)		86 724	
Heime (kr 99 pr bolig pr mnd)		86 724	
Fellessameiet - fellesareal kr 300 pr.bolig		262 800	
Felleskostnader parkering (400 kr for boliger med parkering)		175 200	
SUM TOTALT INNTEKTER	2 003 373	2 003 373	

KOSTNADER		AREAL	ENHET
Styrehonorar	109 500		109 500
Arbeidsgiveravgift	15 330		15 330
Elektrisk energi	100 000	100 000	
Bygningmessig vedlikehold	262 800	262 800	
Drift/vedlikehold/service avtaler fellesområder bygg	150 000	150 000	
Felleskostnader parkering	175 200		175 200
Fellessameiet - fellesareal	262 800		262 800
Vaktmester	80 000	80 000	
Renhold	90 000	90 000	
Fiberaksess (TV)	86 724		86 724
Drift heis	50 000	50 000	
Forretningsførerhonorar	132 375		132 375
Bevar HMS	8 000		8 000
Revisjon	10 000		10 000
Forsikring	292 000	292 000	
Heime	86 724		86 724
Div adm. og org.messige kostn	10 000	10 000	
SUM TOTAL DRIFTSKOSTNADER	1 921 453	1 034 800	886 653
RESULTAT	81 920		

Måndlige felleskostnader:
18 kr pr kvm,+ 315 kr i administrasjonskostnader fordelt pr enhet + 99 kr fiberaksess
99 kr Heime + 300 kr drift av fellessameie + 400 kr for de som har parkeringsplass

Startkapital til sameiet 6000 kr pr enhet (4000 kr til BB1 og 2000 kr til Felles)

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med 300 kr pr. enhet pr. mnd.
Kostnader til bygningmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

EKS. PÅ FELLESKOSTNADER PR. MND. FOR:

LEILIGHET PÅ 55 KVM U/PARKERING	
Felleskostnader 55 * kr 18:	kr 990
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Admin. kostnader	kr 315
Drift felles sameie	kr 300
TOTAL FELLESKOSTNAD PR MND:	KR 1 803

LEILIGHET PÅ 107 KVM M/PARKERING	
Felleskostnader 107 * kr 18:	kr 1 926
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Admin. kostnader	kr 315
Drift felles sameie	kr 300
Parkering	kr 400
TOTAL FELLESKOSTNAD PR MND:	KR 3 139

UTKAST TIL BUDSJETT BBB₃

SAMEIET FABEL FORUS BBB₃, 40 LEILIGHETER

TOTALT	TOTALT	BOLIG	
Felleskostnader fordelt på areal		554 904	
Felleskostnader administrasjon/drift fordelt pr bolig		155 700	
Fiberaksess (kr 99 pr bolig pr mnd)		47 520	
Heime (kr 99 pr bolig pr mnd)		47 520	
Fellessameiet - fellesareal kr 300 pr.bolig		144 000	
Felleskostnader parkering (400 kr for boliger med parkering)		96 000	
SUM TOTALT INNTEKTER	1 045 644	1 045 644	

KOSTNADER		AREAL	ENHET
Styrehonorar	55 000		55 000
Arbeidsgiveravgift	7 700		7 700
Elektrisk energi	50 000	50 000	
Byggningsmessig vedlikehold	144 000	144 000	
Drift/vedlikehold/ service avtaler fellesområder bygg	55 000	55 000	
Felleskostnader parkering	96 000		96 000
Fellessameiet - fellesareal	144 000		144 000
Vaktmester	40 000	40 000	
Renhold	40 000	40 000	
Fiberaksess (TV)	47 520		47 520
Drift heis	45 000	45 000	
Forretningsførerhonorar	75 000		75 000
Bevar HMS	8 000		8 000
Revisjon	10 000		10 000
Forsikring	152 000	152 000	
Heime	47 520		47 520
Div adm. og org.messige kostn	6 000	6 000	
SUM TOTAL DRIFTSKOSTNADER	1 022 740	532 000	490 740
RESULTAT	22 904		

Måndlige felleskostnader:
18 kr pr kvm,+ 315 kr i administrasjonskostnader fordelt pr enhet + 99 kr fiberaksess
99 kr Heime + 300 kr drift av fellessameie + 400 kr for de som har parkeringsplass

Startkapital til sameiet 6000 kr pr enhet (4000 kr til BB1 og 2000 kr til Felles)

I driftsbudsjettet har vi tatt med bygningsmessige vedlikehold som vil inngå i driften av sameiet med 300 kr pr. enhet pr. mnd.
Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

EKS. PÅ FELLESKOSTNADER PR. MND. FOR:

LEILIGHET PÅ 50 KVM U/PARKERING	
Felleskostnader 50 * kr 18:	kr 990
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Admin. kostnader	kr 315
Drift felles sameie	kr 300
TOTAL FELLESKOSTNAD PR MND:	KR 1803

LEILIGHET PÅ 75 KVM M/PARKERING	
Felleskostnader 75 * kr 18:	kr 1350
Fiber Aksess Altibox:	kr 99
Heime tjeneste:	kr 99
Admin. kostnader	kr 315
Drift felles sameie	kr 300
Parkering	kr 400
TOTAL FELLESKOSTNAD PR MND:	KR 2 563



UTKAST TIL BUDSJETT FELLES

SAMEIET FABEL FORUS FELLES (TRINN 1), 113 ENHETER

TOTALE INNBETALINGER	
Fellesutgifter drift (113 enheter)	406 800
Parkering- kr 400 pr parkeringsplass pr mnd (56 stk)	268 800
SUM INNBETALINGER	675 600

Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280
Energi, elektrisitet, vann, varme, osv	60 000
Renovasjon, vann, avløp o.l.	-
Vaktmestertjenester/ gartner	150 000
Renhold / soping	50 000
Reparasjon og vedlikehold bygg	40 000
Drift og vedlikehold felles uteområde	60 000
Forretningsførerhonorar (trinn 1 - 50%)	28 125
Løpende drifts- og serviceavtaler - garasje/ teknisk	70 000
Porto og andre forsendelseskostnader	5 000
Forsikringspremie	62 150
TOTAL DRIFTSKOSTNADER	616 555
DRIFTSRESULTAT	59 045

Dato: 01.09.2025

Kommentarer
Budsjettforlaget er utbeidet med referansetall fra andre sammenlingbare anlegg i 2025 med tanke på drift for salgstrinn 1 Inntekter og utgifter vil endre seg i takt med utbygging.

Kostnader til bygningsmessig vedlikehold som ikke blir brukt det ene året kan/vil overføres til neste års drift og dermed vil sameiet bygge opp egenkapital til fremtidig vedlikehold.

Vedtekter

For

Sameiet Fabel Forus Felles (et tingsrettslig sameie)
Vedtatt på årsmøte ../.-20

Org. nr:

§ 1 Organiseringen av Sameiet - Navn, eierforhold og formål

Organiseringen av boligområdet

Boligområdet Fabel Forus er et større boligområde bestående av 3 eierseksjonssameier og et selvstendig næringsbygg. Eierseksjonssameiene ligger på følgende gnr (), bnr (), () og (). Utbygger av område er Fb35 AS, heretter kalt Utbygger.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser, boder og sykkelplasser er lokalisert i en garasjekjeller. Over dette og mellom blokkbebyggelsen er det grønne fellesområder. Disse vedtekter regulerer bruken av anleggseiendommen etablert på gnr/bnr (), heretter kalt Garasjeanlegget, og det øvrige fellesområdet, heretter kalt Uteområdet, som har gnr () / bnr (). Uteområdets utstrekning vises på **vedlegg 1**. Samlet omtales disse eiendommene som Felleseiendommene.

Felleseiendommene skal eies og disponeres i av seksjonseierne i følgende Eierseksjonssameier:

- Trinn 1: Sameiet Fabel Forus BB1 og Sameiet Fabel Forus BB3
- Trinn 2: Sameiet Fabel Forus BB2
- Trinn 3: Sameiet Fabel Forus XXX

Heretter i felleskap omtalt som Eierseksjonssameiene.

Navnet på sameiet er:

- Sameiet Fabel Forus Felles

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. til beste for de enkelte Eierseksjonssameiene og dets beboere/ eier.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Eierseksjonssameiene og dets beboere har i Sameiet. Dette inkluderer også parkeringsplasser i garasjeanlegget som seksjonseiere med bruksrett disponerer.

§ 2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Felleseiendommene eies med følgende ideelle eierandeler:

- Sameiet Fabel Forus BB1, xxxx/xxxx

- Sameiet Fabel Forus BB2, xxxx/xxxx
- Sameiet Fabel Forus BB3, xxxx/ xxxx

I tillegg til eierforholdet i Felleseiendommene, skal Sameiet ha tinglyst bruksrett til gjesteparkeringsplasser på naboeiendom. Disse plassene vil være i sambruk med næringsbygget på naboeiendommen, og egne bruksregler kan fastsettes for disse.

§ 3 Etablering av sameiet og hjemmelen til Felleseiendommene

Det enkelte Eierseksjonssameiet, ved dets seksjonseiere, blir sameier i Felleseiendommene straks bygget er ferdigstilt og overtatt av beboerne. Utbygger er sameier for de byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Felleseiendommene skal overføres til Eierseksjonssameiene når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt, og ellers når dette er hensiktsmessig.

Videre skal hjemmelen til Felleseiendommene overføres i tråd med eierbrøk som fremgår av punkt 2. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og ellers med slike bruksretter som fremgår av disse vedtekter eller som på annen måte er forutsatt fra Utbygger.

§ 4 Fysisk bruk av Felleseiendommene

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser som er tildelt enkelte av seksjonseier i Eierseksjonssameiene til eksklusiv bruk samt de Utbygger foreløpig ikke har tildelt og som tilhører Utbygger.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se **vedlegg 2**. Oversikten over p-plasser vil kunne endres fortløpende ettersom plasser tildeles.

Seksjonseiere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre beboere innenfor boligområdet Fabel Forus, og kan ikke benyttes fritt av seksjonseiere i de ulike byggetrinn. Eierseksjonssameiene er kjent med at Utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Fabel Forus. Disse plassene kan også leies ut.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere innenfor boligområdet.

Uteområdet skal brukes av Sameierne og dets beboere til lek og rekreasjon, men slik at dette ikke er til unødig sjenanse for andre brukere av Eiendommen. Området vil være åpent også for andre brukere.

Styret kan fastsette egne bruks- og ordensregler for både Uteområdet og Garasjeanlegget. Ved første vedtakelse, og ved større endringer senere, skal disse forelegges Sameiermøte for godkjenning.

§ 5 Rettslig rådgivning

De eksklusive bruksrettene til parkeringsplass skal sikres ved tinglysning av bruksrettsavtale som en heftelse på Garasjeanlegget.

Eierseksjonssameiene kan verken selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) kan overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Fabel Forus. Styret i sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie, samt sameiets forretningsfører. Utbygger kan, som sameier, omfordele og videretransportere andeler i sameiet slik det er hensiktsmessig.

Ingen av sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

Ved overdragelse av parkeringsplass, plikter selger å besørge tinglysning av overdragelsen.

§ 6 Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer, hvor hvert av Eierseksjonssameie har ett medlem. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive Eierseksjonssameiene. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer og forplikter Sameiet med underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Eierseksjonssameiene ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert sameie har en -1-stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegg som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av garasjeanlegg eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegg som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de eierseksjonssameiene beslutningen gjelder:

- At bestemte eierseksjonssameier skal ha en plikt til å holde deler av garasjeanlegg vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 13

Det kreves tilslutning fra samtlige eierseksjonssameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte av eierseksjonssameiene eller seksjonseier en urimelig fordel på andre eierseksjonssameieres eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer sin sameier har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

§ 12 Vedlikehold av Garasjeanlegget

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommene holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for garasjeanlegg skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

§ 13 Innkreving og fordeling av kostnader

Sameierne er ansvarlig for å betale felleskostnader tilknyttet de konkrete rettigheter de er gitt i Garasjeanlegget i henhold til tinglyste erklæringer. Eierseksjonssameiere som har leiet ut sine rettigheter, er like fullt ansvarlig for sin andel av felleskostnadene, dersom ikke annet er skriftlig avtalt med sameiets styre.

Styret sørger for at hver enkelt eierseksjonssameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegg, samt driften forøvrig i Sameiet, fordeles i utgangspunktet med en del for hver parkeringsplass/bod (en bod tilsvarer en halv parkeringsplass). Ingen eierseksjonssameier eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommende sin andel. Styret kan likevel, i den utstrekning kostnader ved drift/vedlikehold av bod avviker fra tilsvarende kostnader ved en parkeringsplass, fastsette en avvikende kostnadsfordeling mellom disse to rettighetstypene.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet.

For felleskostnader knyttet til de øvrige seksjonseiernes parkeringsplasser fakturerer Sameiet kostnadene direkte til den enkelte seksjonseier Eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

For Sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte eierseksjonssameiene solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt sameier i forhold til sin eierandel (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

Garasjeanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

§ 17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte Sameier har foretatt første innflytting og tatt fellesanleggene i bruk. Utbygger er etter dette tidspunkt å anse som Sameier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte enheter og uferdige byggetrinn.

Utbygger har, frem til det enkelte seksjon har hatt innflytting i de ulike byggetrinn, rett til å endre plassering av / omrokere på tildelte parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget. Fordelingen vil kunne endres og omrokeres i forbindelse med byggingen og utvidelsen av neste byggetrinn av Garasjeanlegget. Det samme vil gjelde når hele anlegget er ferdigstilt og fordeling av parkeringsplasser til Trinn 3 er foretatt. Tilsvarende kan Utbygger leie ut plasser som ikke er fordelt eller solgt.

I perioden frem til Trinn 3 er ferdigstilt og overtatt av beboerne skal styret i Sameiet Fabel Felles bestå av 4 medlemmer der BB1 og BB3 til sammen skal ha to styremedlemmer og Utbygger skal ha to medlemmer av styret, og der en av Utbyggers representanter skal være styreleder.

Hver enkelt seksjonseier overtar retten til bruk av Garasjeanlegget samtidig med overtakelse av sin seksjon eller andel.

Hjemmel til Fellessameiet vil først kunne overføres til Sameierne når Eiendommenes utstrekning er hensiktsmessig avklart og Sameierne stiftet. Sameierne skal i den grad det er nødvendig medvirke til signering og gjennomføring av eventuelle kartforretninger,

tinglysing av heftelser, og annet for å sikre at utbyggingen kan ferdigstilles og gjennomføres på en rasjonell måte.

Reelle og påløpte driftskostnader (herunder strømforsikring, kommunale avgifter, o.l.) som Utbygger eventuelt måtte forskuttede frem til Fellessameiet er overskjøtet fra Utbygger til Sameierne, kan Utbygger viderefakturerer til Sameierne i samsvar med den enkeltes eierandel. Dette gjelder kun etter at det enkelte sameie/ borettslag er stiftet, ferdigstilt og først innflytning er skjedd.

Utbygger forplikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte boliger eller seksjoner.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller av seg selv 6 måneder etter ferdigstillelse av siste byggetrinn på området

.

Nabolagsprofil

Forusbeen 35 - Nabolaget Forus - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jegerveien	4 min
Linje X31	0.3 km
Midtbergmyrå	10 min
Totalt 19 ulike linjer	0.8 km
Gausel stasjon	19 min
Linje L5	1.5 km
Sandnes rutebilstasjon	11 min
Buss, tog	7.3 km
Stavanger Sola	12 min

Skoler

Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1...	1 min
60 elever, 3 klasser	0.1 km
BISS Gausel (1-10 kl.)	13 min
400 elever, 21 klasser	1 km
Gausel skole (1-7 kl.)	14 min
491 elever, 24 klasser	1.1 km
Godeset skole (1-7 kl.)	16 min
286 elever, 16 klasser	1.3 km
Gautesete skole (8-10 kl.)	14 min
372 elever, 28 klasser	1.1 km
Tryggheim Forus vgs	6 min
Jåttå videregående skole	8 min

«Sentralt ift butikker og arbeidsplasser. Nærhet til strand, hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

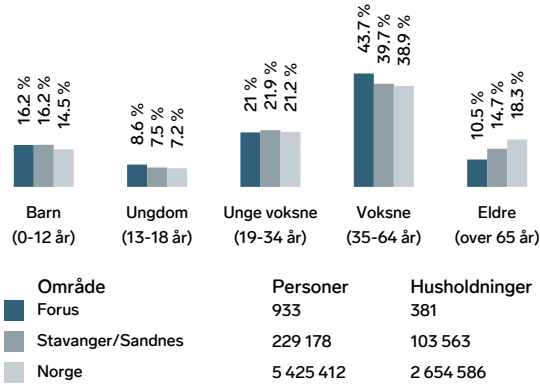
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Lura barnehage (0-5 år)	11 min
100 barn	0.9 km
Bamsefaret barnehage (1-5 år)	13 min
48 barn	1 km
Stavanger British Pre-School (1-5 år)	14 min
102 barn	1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Petroleumsveien	2 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Rema 1000 Storaberget	6 min
PostNord	0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



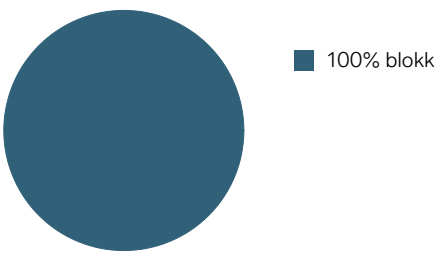
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

Mårstien balløkke	6 min
Ballspill	0.5 km
Idrettshall statoil	7 min
Aktivitetshall	0.6 km
MOVA Forus	9 min
CrossFit Centrum	9 min

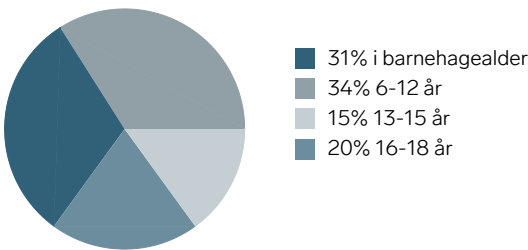
Boligmasse



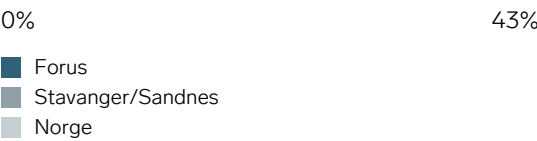
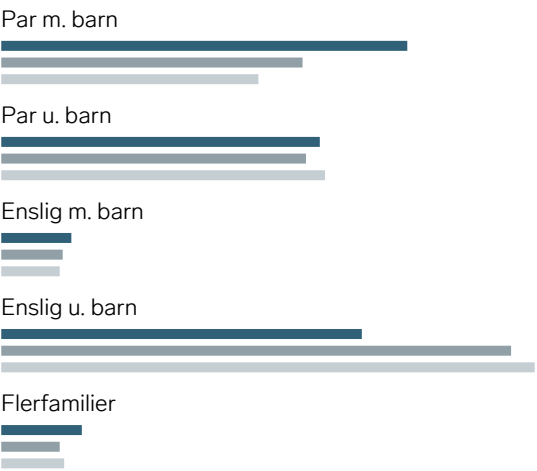
Varer/Tjenester

Tvedtsenteret	15 min
Apotek 1 Forus	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

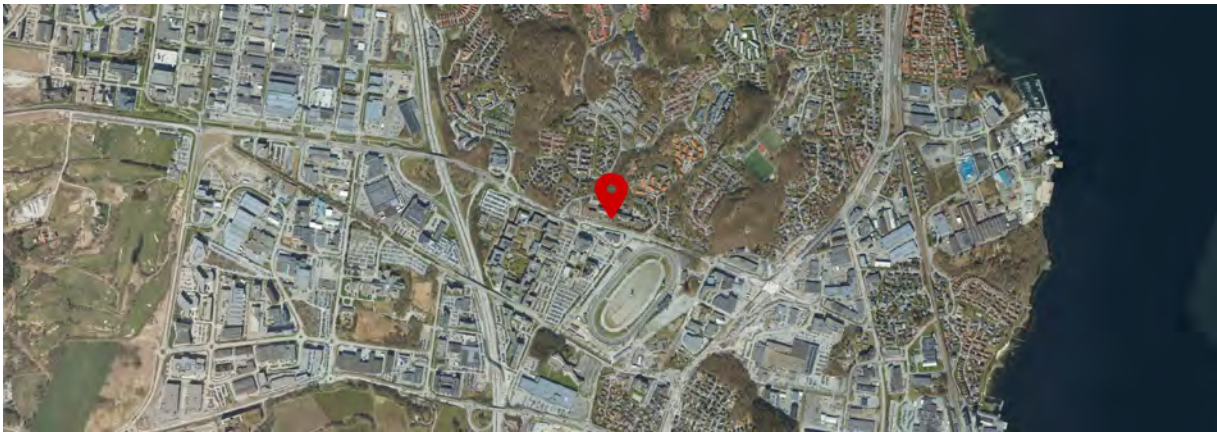


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

SALGSANSVARLIG

Martha Block Watne

Salgsleder prosjekt

Mobil 900 79 198

martha@basebolig.no



NORWEGIAN
PROPERTY

base

FABELFORUS.NO