

TANGEN TORV

TANGEN 27, H0601, 4608 KRISTIANSAND S

Rå toppleilighet midt i byen | Takterrasse på 80 kvm | Privat heisadkomst | Svært påkostet



Prisantydning: 18 900 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Tangen 27 - Presentert av megler Terje Kvelland Skaara i Exbo Eiendomsmegling!

Velkommen til denne veldig unike og nyoppførte toppleiligheten beliggende på Tangen Torv, midt i hjertet av Kristiansand. Her bor du tilbaketrukket, men med byens pulserende liv rett utenfor døren. Leiligheten byr på tre romslige soverom, hvor hovedsoverommet har et lekkert bad med både dusj og badekar, samt et eget garderobesrom. Soverom 2 har i tillegg direkte utgang til privat balkong.

Leiligheten har en luftig og sosial atmosfære. Stor og solrik takterrasse på 80 kvm! Her kan du nyte utsikten over byens tak, og solen fra morgen til sent på kvelden. Leiligheten har direkte heis adkomst opp til leiligheten - en eksklusiv og svært uvanlig detalj. Panorama vinduer i hallen

Velkommen til visning!

Adresse	Tangen 27, H0601
Prisantydning	18 900 000,- + omk.
Omkostning	48 890,-
Totalpris	18 948 890,-
Felleskostnader	Kr 5 754,-
BRA-i/BRA Total	152.4/157.4 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2025
Tomt	7714.1 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler/Daglig leder
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

42 Egenerklæring

101 Tilstandsrapport

104 Boligkjøperforsikring

106 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 152.4 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 157.4 kvm

TBA: 88.5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje_br_

Kjeller

BRA-e: 5 kvm. Bod

.6. etasje

BRA-i: 152.4 kvm. Entre, gang, 3 soverom, garderobe, 2 bad, vaskerom, stue / kjøkken

TBA fordelt på etasje

6. etasje

88.5 kvm Takterrasse på 80,9 kvm og balkong på 7,6 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leiligheten ikke er oppmålt etter ferdigstillelse og mindre avvik på størrelse vil ikke gi grunnlag for reklamasjon for verken kjøper eller selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7714.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fantastisk opparbeidet tomt med et felles tun og Atrium. Parkmessig opparbeidelse. Må oppleves.

Beliggenhet

Velkommen til en unik toppleilighet på Tangen Torv!

Leiligheten har en sjelden beliggenhet midt i Kristiansand sentrum, kun få meter fra Bystranda, får du en livsstil få kan matche. Like ved finner du også Aquarama - et moderne badeanlegg og treningssenter, samt Scandic Bystranda og den nye franske bistroen til Trond Moi - La Recette. Få minutters gange til Markens gate, byens hovedpulsåre, full av shopping, restauranter og kulturopplevelser. Fiskebrygga, Kilden Teater og Konserthus, samt idylliske turområder på Odderøya og i Baneheia, ligger også bare en kort spasertur unna. Her

bor du høyt og fritt i en moderne toppleilighet med heis rett inn i leiligheten, noe som gjør hverdagen enkel. Beliggenheten gir deg nærhet til alt du trenger, samtidig som du kan trekke deg tilbake til din egen rolige oase med utsikt over byen.

Dette er perfekt for deg som ønsker noe utenom det vanlige!

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Kostbare integrerte hvitevarer i leiligheten som medfølger.

Parkering

Parkeringsplass(er) kjøpes i tillegg. Mulighet for kjøp av 2 plasser. Kontakt megler for pris.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radon nivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Selger dekker evt innbetaling av oppstartsløstet for sameiet og evt tilkoblingsgebyrer..

Dersom de offentlige avgifter/ gebyrer blir endret, plikter kjøper å betale etter endrede satser.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper

likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i de fleste rom med forskjellige soner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 18 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke stipulert enda. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Eiendomsskatten vil bli fakturert direkte til seksjonseier. Kontakt megler for detaljer.

Renovasjon kommer normalt i tillegg. Dette varierer avhengig av hyppighet for tømning.

Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser eller kontakt megler.

Info eiendomsskatt

For beregning av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Info formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der

boligeieren er folkeregistrert/ bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 90 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Eierbrøk

153 / 20 208

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Driftskostnader - kr 5 355,-

Tilleggsytelser: Telia - kr 399,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5754

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 156, seksjonsnummer 58 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/156/58:

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/
kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om
bebyggelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven
vedr.takgesims

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2025 - Dokumentnr: 477394 - Bestemmelse om
adkomstrett

Rettighetshaver: Sameiet Tangen Torv

Org.nr: 935 411 912

Bestemmelse om vedlikehold

av takarealer

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2025 - Dokumentnr: 599935 - Bestemmelse om
adkomstrett

Rettighetshaver: Sameiet Tangen Torv

Org.nr: 935 411 912

Gjelder adkomstrett til avlåst heisadkomst

Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794

Bestemmelse om årlig avgift

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 58

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 153/20208

Ferdigattest/brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse ved overtakelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for
beboelse.

Reguleringsplan: Plan 1331 - Tangen B1- Del av - Tangen
1-11

Stadfestet/sist endret: 16/09/2015

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige
planer hos kommunen for området rundt eiendommen,
som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Regulert inn bygg på tomten for Snadderkiosken og
arealet på siden.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som
er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i

alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

18 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
37 900,00 (Dokumentavgift (kun dok.avgift på tomteverdi - nyoppført bolig))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

38 990,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

48 890,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

18 938 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

18 948 890,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 48 890

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Selges leiligheten før det er gått 6 mnd etter ferdigstillelse plikter selger å stille garanti tilsvarende §12 i bustadoppføringsloven. Selger stiller ikke slik garanti dersom den selges til en profesjonell part.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 335 375,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler/Daglig leder

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

22.09.2025

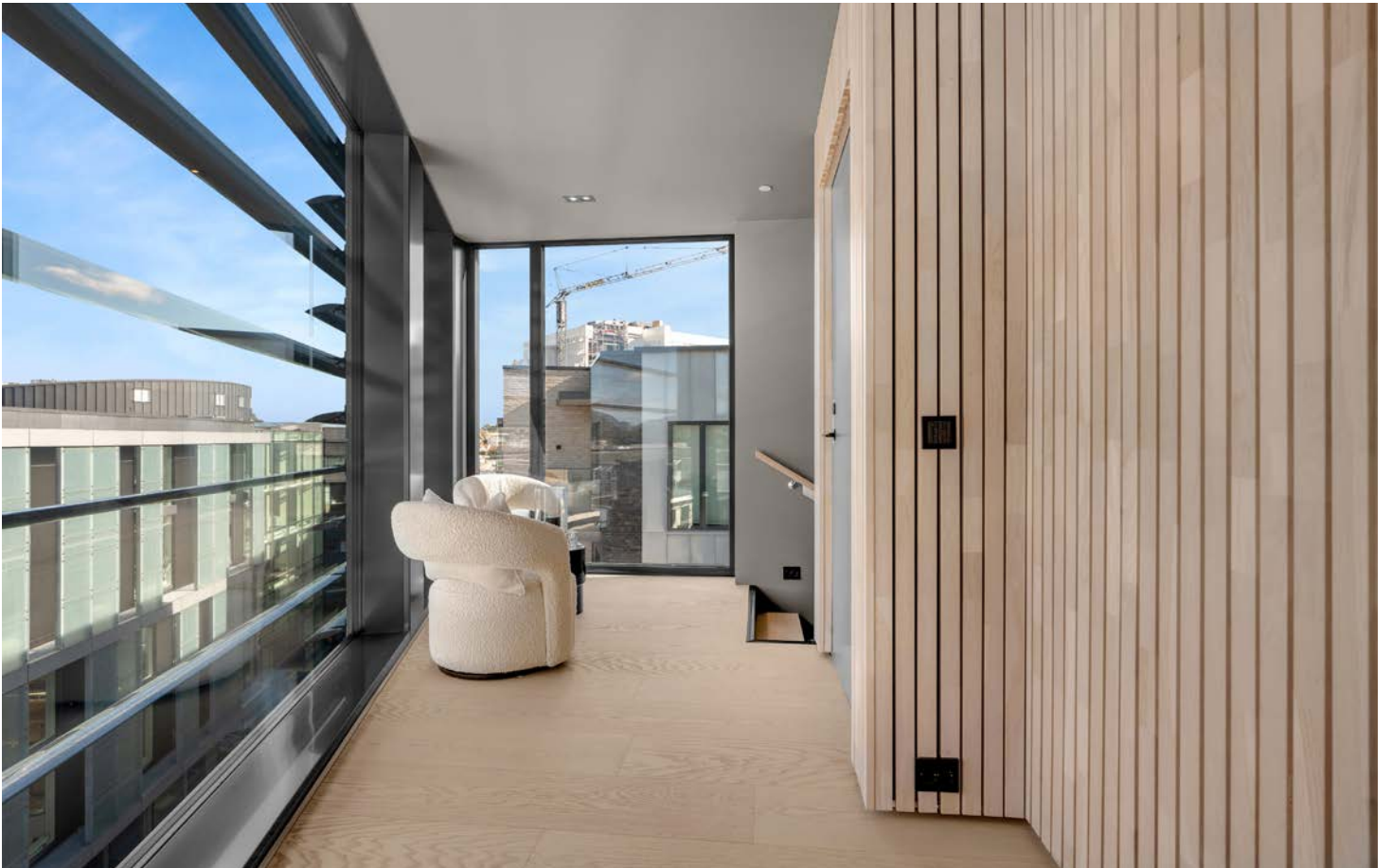










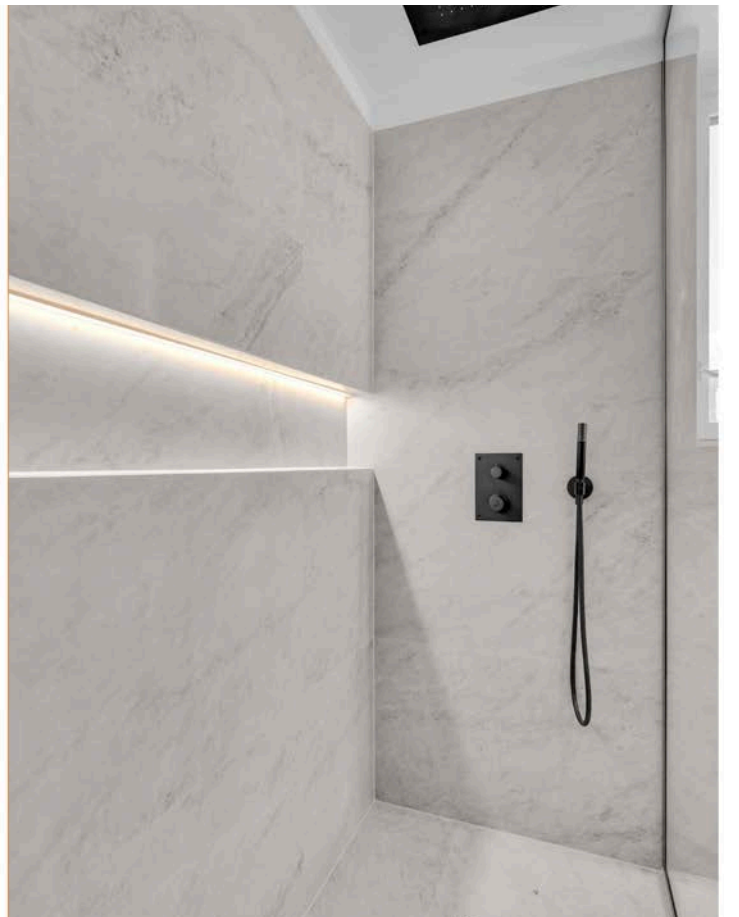














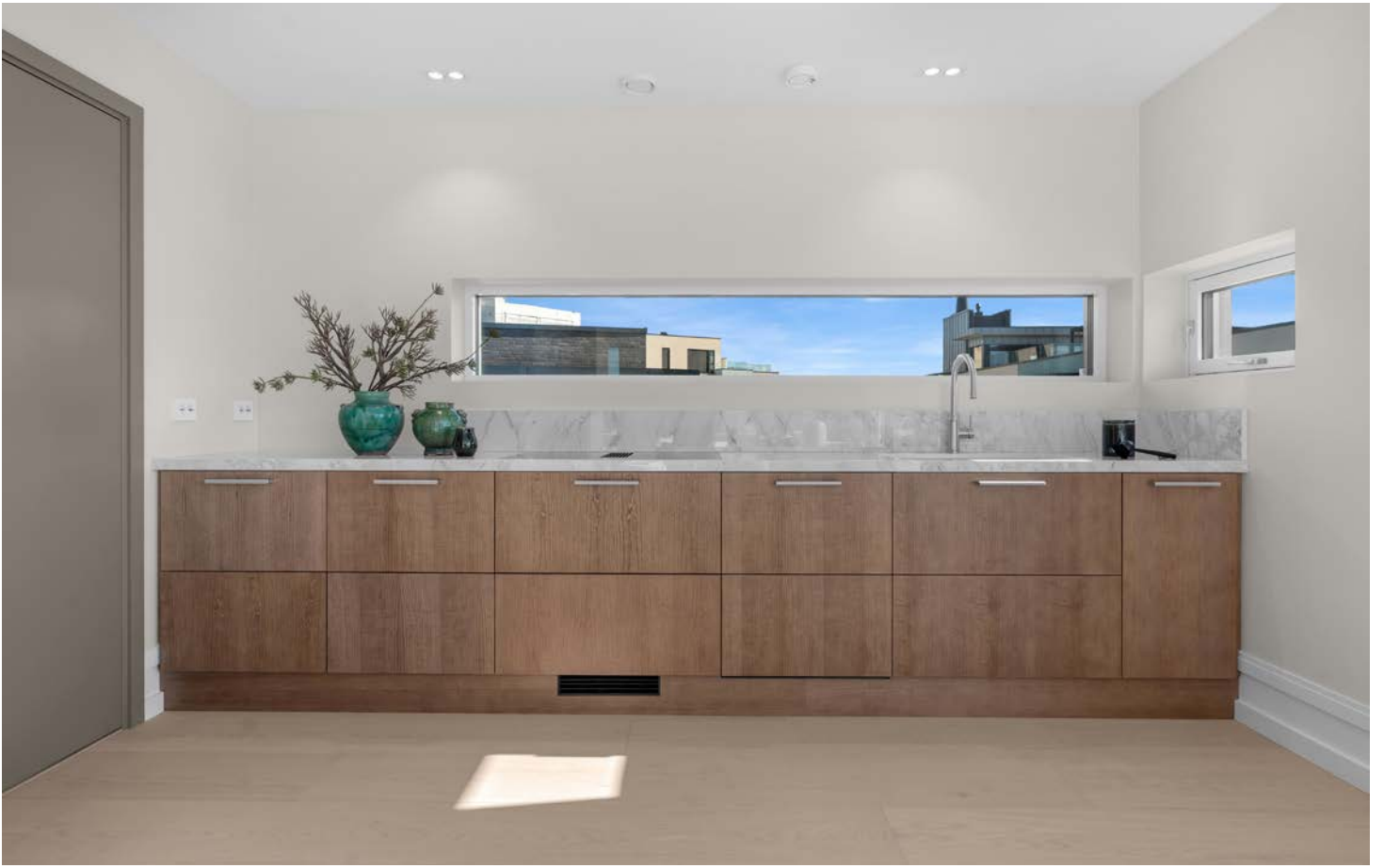




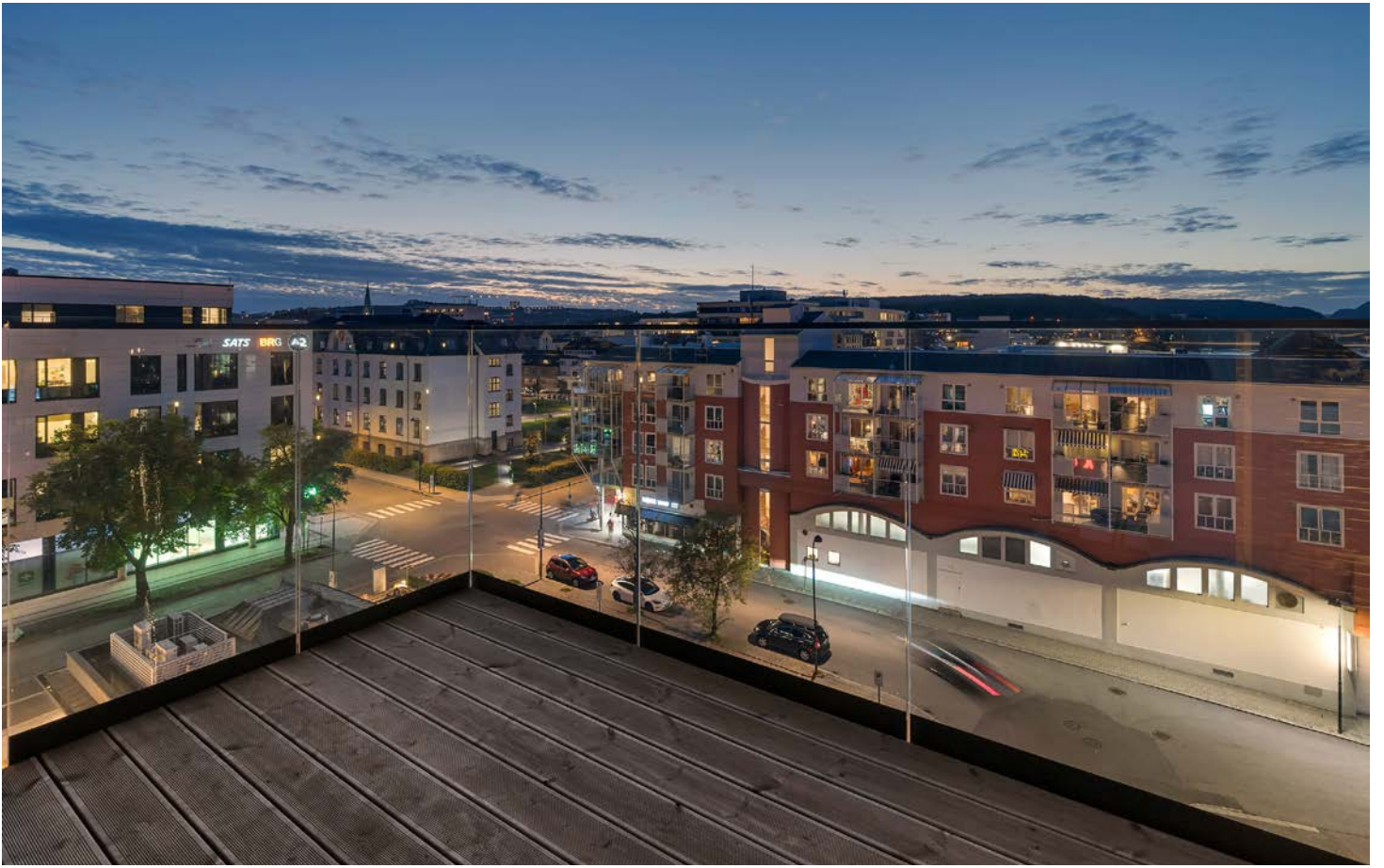






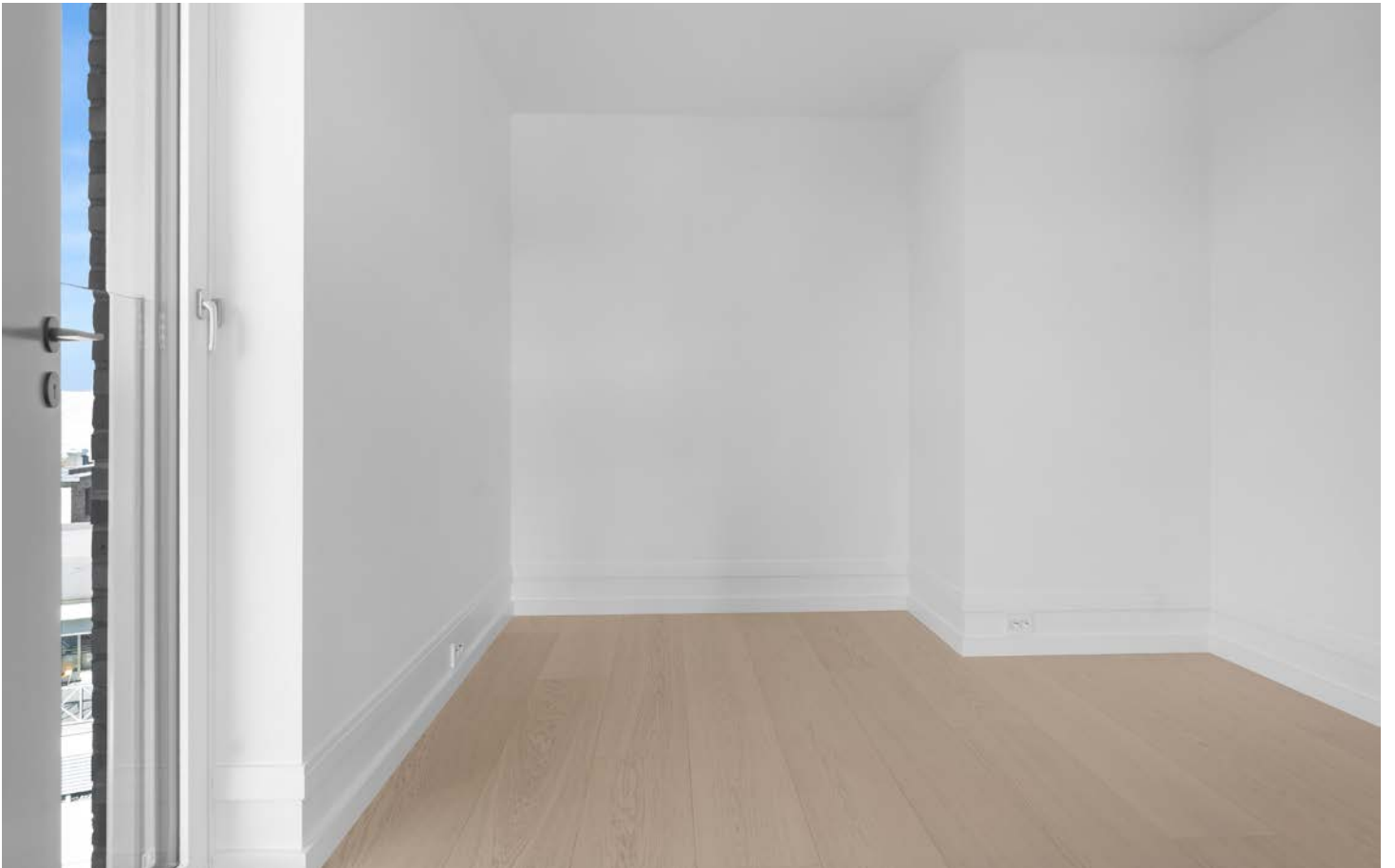




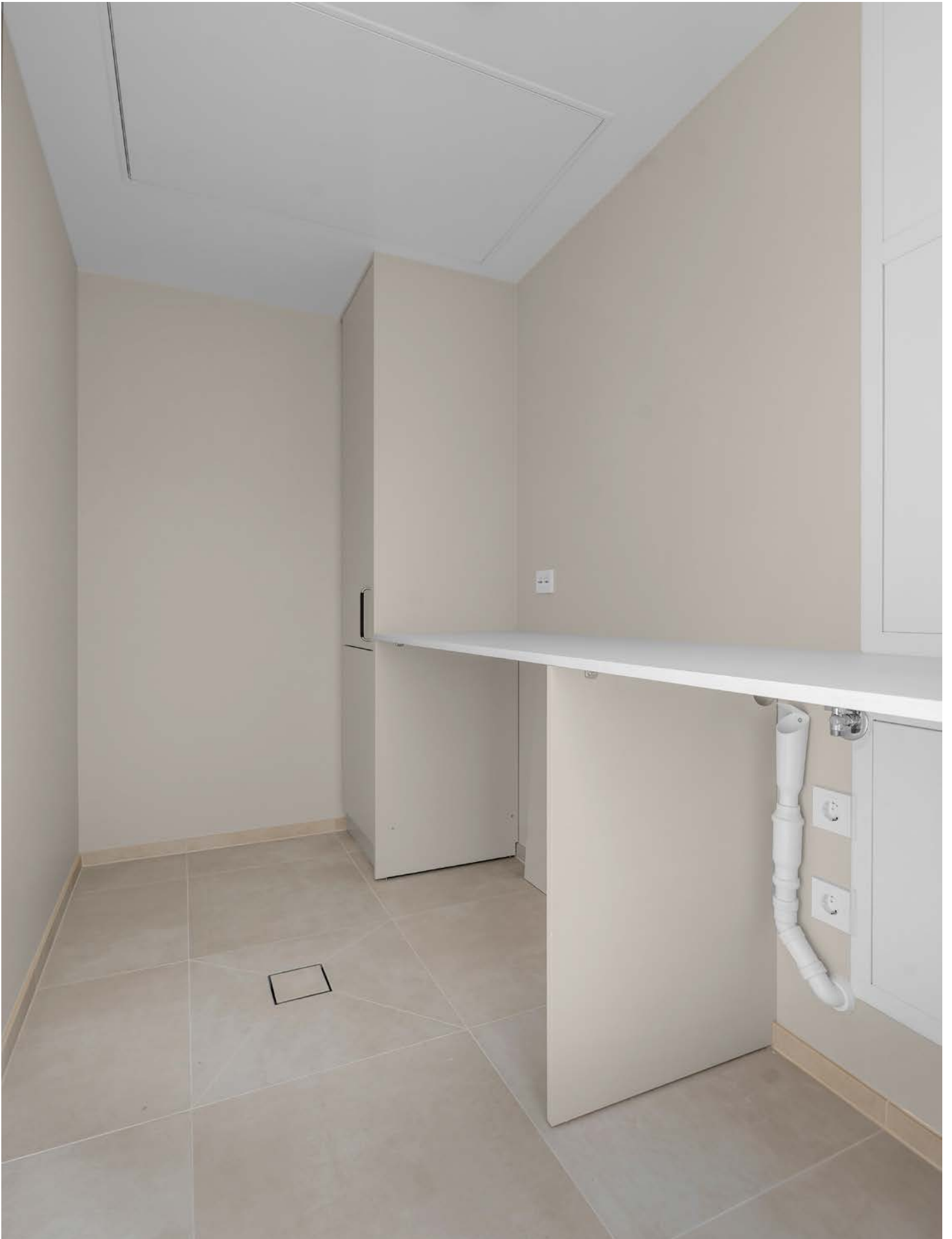




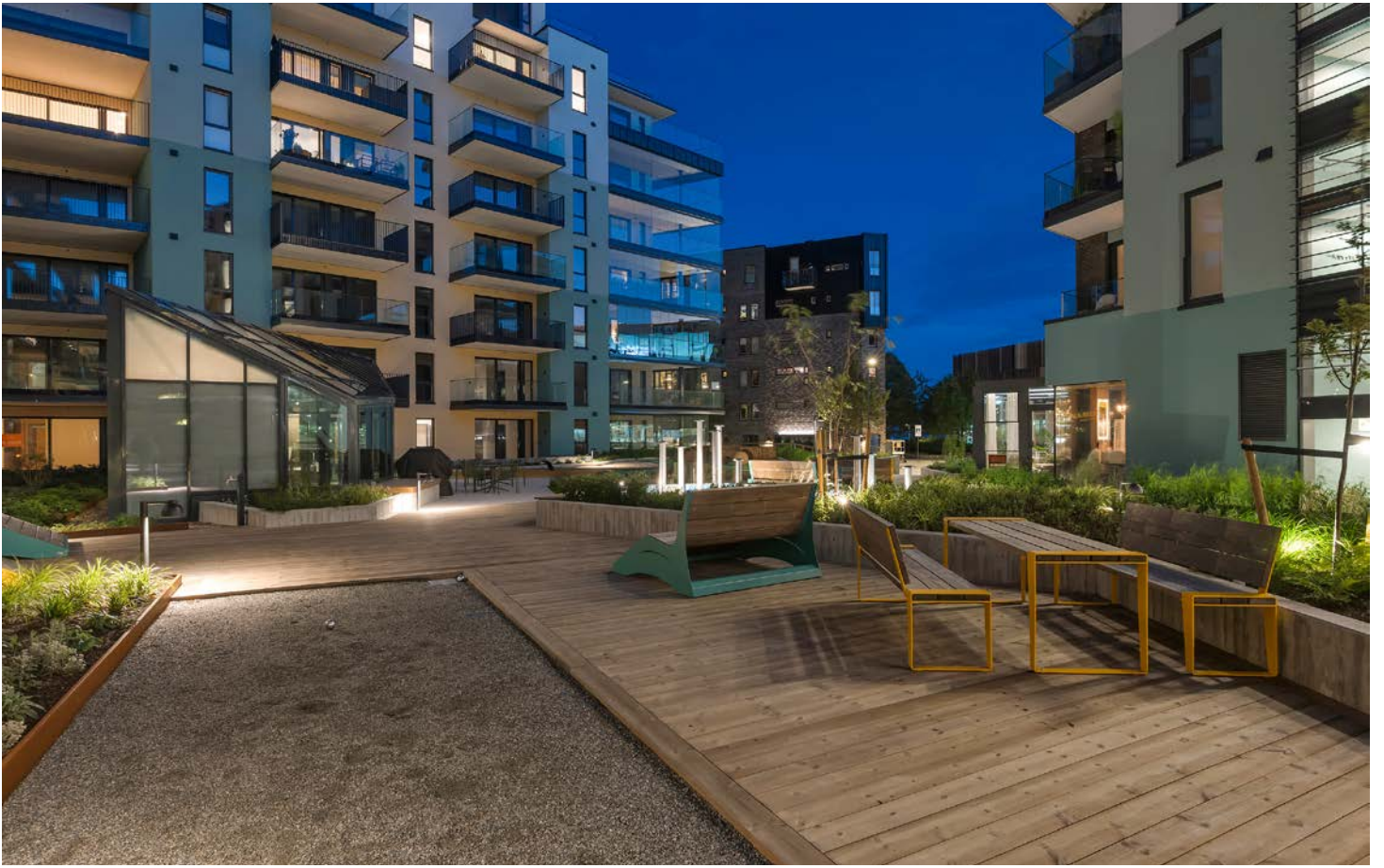
















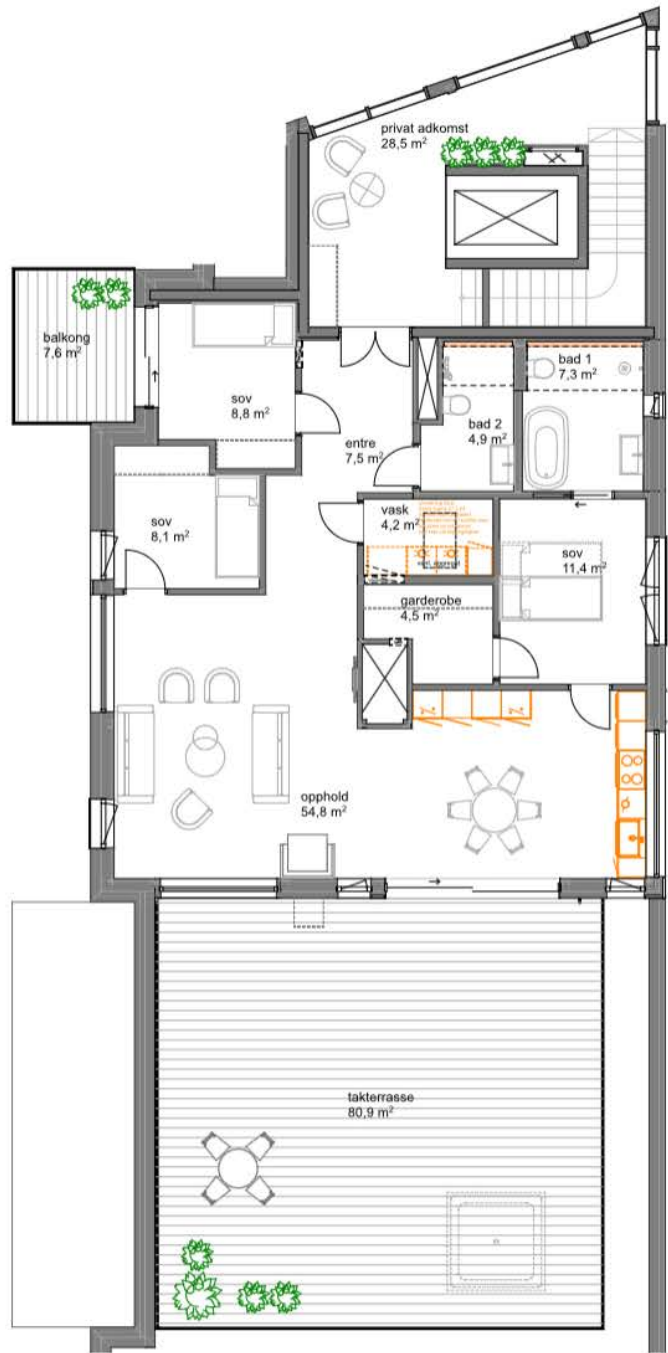




BYGG 1 / TOPP ETG / LEIL. T27 H0601

BRA	152,4m ²
P-rom:	141,3m ²
Balkong:	7,6m ²
Takterrasse:	80,9m ²

BRA-i	152,4m ²
BRA-b:	0m ²
BRA-e:	5m ²
Samlet BRA:	157,4m ²
åpent areal:	88,5m ²



Bygg og plassering



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001250303

Selger 1 navn

Yngvar Aamodt

Gateadresse

Tangen 27, H0601

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4608

Er det dødsbo?

Nei Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

Nei Ja

Hjemmelshavers navn

Tangen Torv Bolig AS

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Document reference: 1001250303

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yngvar Aamodt	ebb066549fe36a63b1b5c bf370661a9c94a1a762	08.07.2025 11:46:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250303

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



AREALMÅLING

Leilighet 601

Oppmålingsdato: 4.8.2025

Premisser

Målingene er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann som er medlem av Norsk Takst.

-Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

-Ved markedsføring av boliger skal BRA-e, BRA-i, BRA-b, TBA samt P-ROM/S-ROM oppgis.

-Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i de forskjellige kategorier. Fordelingen er basert på retningslinjene i NS3940:2023 og takstmannens eget skjønn.

-Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil takstmann ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelige for oppmåling. Innvendige sjakter skal som hovedregel medtas i areal. Vinduer som går helt til gulvet er areal målt til glasset/ramme.

Utdrag av Termer og definisjoner:

BRA - Bruksareal minus areal som opptas av yttervegger.

BRA-i Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b Bruksareal av innglasset balkong eller altan.

TBA Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

ALH areal med lav himlingshøyde (opplyses alltid sammen med korrekt BRA)

GUA Ikke-måleverdige gulvareal (BRA + ALH = GUA).

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Heis, trapperom og sjakter er medregnet i areal. Bra-e er mottatt fra byggetegninger.

Aralet er medregnet uten fratrukk for trapp i 6. etg.

Arealer

Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-b	BRA-e	P-rom	S-rom	TBA	ALH	GUA	BRA Totalt
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
5. etg	Trapperom	3			3					
6. etg	Sov I, sov II, sov III, entre, hall m/heis og trapp, bad I, bad II, garderobe, kjøkken/stue.	154			154		91			
Kjeller	Bod			5						
	TOTALT	157		5	157					162 m ²

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen

Vedtekter for Sameiet Tangen Torv Tangen 3 - 27 i Kristiansand kommune.

Sist endret på årsmøtet 10.06.2025

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tangen Torv. Adressen er Tangen 3, 9, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, og 27 i Kristiansand kommune (heretter benevnt "Sameiet").

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 156 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. Februar 2025.

Sameiet er et kombinasjonssameie og består av 246 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i 1 etasje - med eventuelle tilleggsdeler. Det er opprettet næringsseksjoner i kjelleretasjen for å organisere boder og parkeringsplasser. Boligseksjonene er beliggende fra 1. til 10. etasje, mens næringsseksjonene ligger i 1. etasje.

Sameiet består av tre bygg (bygg 1, 2 og 3), som sammen utgjør prosjektet Tangen Torv (heretter "Prosjektet"). Sameiet er etablert i to byggetrinn, hvor bygg 1 og 2 bygges i første byggetrinn og bygg 3 i andre byggetrinn.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 249 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr. seksjon. I tillegg kommer det 249 næringsseksjoner for organisering av boder og p-plasser.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Arealer	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameiebrøk
BYGG 1 – Næring – Areal BTA m²							
1	Butikk/ Coop	1.etg	1068,2	Næring	Tangen 3		1153
		U.etg	84,6				
2	Bistro/ Hos Moi	1.etg	307,5	Næring	Tangen 11		558
		U.etg	250,2				
BYGG 1 – Bolig - Areal BRA m² - inkl. Innglasset balkong.							
3	T27 H0201	2.etg	46,8	Bolig	Tangen 27	H0201	47
4	T27 H0206	2.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0206	36
5	T27 H0205	2.etg	48,7	Bolig	Tangen 27	H0205	49
6	T27 H0204	2.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0204	28
7	T27 H0203	2.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0203	28
8	T27 H0202	2.etg	48,6	Bolig	Tangen 27	H0202	49
9	T9 H0204	2.etg	82,7	Bolig	Tangen 9	H0204	83
10	T9 H0203	2.etg	123,0	Bolig	Tangen 9	H0203	123
11	T9 H0202	2.etg	108,7	Bolig	Tangen 9	H0202	109
12	T9 H0201	2.etg	109,0	Bolig	Tangen 9	H0201	109
13	T13 H0203	2.etg	114,1	Bolig	Tangen 13	H0203	114
14	T13 H0202	2.etg	83,8	Bolig	Tangen 13	H0202	84
15	T13 H0201	2.etg	107,4	Bolig	Tangen 13	H0201	107
16	T27 H0301	3.etg	46,8	Bolig	Tangen 27	H0301	47
17	T27 H0306	3.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0306	36
18	T27 H0305	3.etg	48,7	Bolig	Tangen 27	H0305	49
19	T27 H0304	3.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0304	28
20	T27 H0303	3.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0303	28

21	T27 H0302	3.etg	48,6	Bolig	Tangen 27	H0302	49
22	T9 H0304	3.etg	83,6	Bolig	Tangen 9	H0304	84
23	T9 H0303	3.etg	128,1	Bolig	Tangen 9	H0303	128
24	T9 H0302	3.etg	112,2	Bolig	Tangen 9	H0302	112
25	T9 H0301	3.etg	109,2	Bolig	Tangen 9	H0301	109
26	T9 H0305	3.etg	115,0	Bolig	Tangen 9	H0305	115
27	T13 H0303	3.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0303	119
28	T13 H0302	3.etg	88,3	Bolig	Tangen 13	H0302	88
29	T13 H0301	3.etg	122,3	Bolig	Tangen 13	H0301	122
30	T27 H0401	4.etg	46,0	Bolig	Tangen 27	H0401	46
31	T27 H0406	4.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0406	36
32	T27 H0405	4.etg	48,5	Bolig	Tangen 27	H0405	49
33	T27 H0404	4.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0404	28
34	T27 H0403	4.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0403	28
35	T27 H0402	4.etg	48,6	Bolig	Tangen 27	H0402	49
36	T9 H0404	4.etg	83,6	Bolig	Tangen 9	H0404	84
37	T9 H0403	4.etg	127,2	Bolig	Tangen 9	H0403	127
38	T9 H0402	4.etg	112,9	Bolig	Tangen 9	H0402	113
39	T9 H0401	4.etg	109,2	Bolig	Tangen 9	H0401	109
40	T9 H0405	4.etg	114,9	Bolig	Tangen 9	H0405	115
41	T13 H0403	4.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0403	119
42	T13 H0402	4.etg	87,2	Bolig	Tangen 13	H0402	87
43	T13 H0401	4.etg	122,7	Bolig	Tangen 13	H0401	123
44	T27 H0501	5.etg	46,0	Bolig	Tangen 27	H0501	46
45	T27 H0506	5.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0506	36
46	T27 H0505	5.etg	48,7	Bolig	Tangen 27	H0505	49
47	T27 H0504	5.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0504	28
48	T27 H0503	5.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0503	28
49	T27 H0502	5.etg	49,4	Bolig	Tangen 27	H0502	49
50	T9 H0504	5.etg	83,6	Bolig	Tangen 9	H0504	84
51	T9 H0503	5.etg	127,3	Bolig	Tangen 9	H0503	127
52	T9 H0502	5.etg	112,9	Bolig	Tangen 9	H0502	113
53	T9 H0501	5.etg	109,7	Bolig	Tangen 9	H0501	110
54	T9 H0505	5.etg	115,0	Bolig	Tangen 9	H0505	115
55	T13 H0503	5.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0503	119
56	T13 H0502	5.etg	87,2	Bolig	Tangen 13	H0502	87
57	T13 H0501	5.etg	122,3	Bolig	Tangen 13	H0501	122
58	T27 H0601	6.etg	152,5	Bolig	Tangen 27	H0601	153
59	T9 H0601	6.etg	120,1	Bolig	Tangen 9	H0601	120
60	T9 H0602	6.etg	114,9	Bolig	Tangen 9	H0602	115
61	T13 H0602	6.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0602	119
62	T13 H0601	6.etg	193,9	Bolig	Tangen 13	H0601	241
		7.etg	46,8				
BYGG 2 – Bolig - Areal BRA m² - inkl. Innglasset balkong.							
63	T25 H0101	1.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0101	43
64	T25 H0102	1.etg	33,0	Bolig	Tangen 25	H0102	33
65	T25 H0103	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 25	H0103	39
66	T25 H0106	1.etg	101,2	Bolig	Tangen 25	H0106	101
67	T25 H0105	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0105	88
68	T25 H0104	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0104	88
69	T19 H0104	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 19	H0104	39
70	T19 H0105	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 19	H0105	39
71	T19 H0106	1.etg	42,3	Bolig	Tangen 19	H0106	42

72	T19 H0107	1.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0107	44
73	T19 H0103	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0103	88
74	T19 H0102	1.etg	94,9	Bolig	Tangen 19	H0102	95
75	T19 H0101	1.etg	93,5	Bolig	Tangen 19	H0101	94
76	T17 H0104	1.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0104	80
77	T17 H0105	1.etg	41,0	Bolig	Tangen 17	H0105	41
78	T17 H0103	1.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0103	75
79	T17 H0101	1.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0101	49
80	T17 H0102	1.etg	131,2	Bolig	Tangen 17	H0102	131
81	T25 H0201	2.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0201	43
82	T25 H0202	2.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0202	35
83	T25 H0203	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0203	41
84	T25 H0206	2.etg	101,4	Bolig	Tangen 25	H0206	101
85	T25 H0205	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0205	88
86	T25 H0204	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0204	88
87	T19 H0204	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0204	41
88	T19 H0205	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0205	41
89	T19 H0206	2.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0206	45
90	T19 H0207	2.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0207	44
91	T19 H0203	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0203	88
92	T19 H0202	2.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0202	95
93	T19 H0201	2.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0201	94
94	T17 H0205	2.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0205	80
95	T17 H0201	2.etg	41,0	Bolig	Tangen 17	H0201	41
96	T17 H0204	2.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0204	75
97	T17 H0202	2.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0202	49
98	T17 H0203	2.etg	141,9	Bolig	Tangen 17	H0203	142
99	T25 H0302	3.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0302	43
100	T25 H0303	3.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0303	35
101	T25 H0304	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0304	41
102	T25 H0301	3.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0301	103
103	T25 H0307	3.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0307	83
104	T25 H0306	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0306	88
105	T25 H0305	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0305	88
106	T19 H0304	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0304	41
107	T19 H0305	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0305	41
108	T19 H0306	3.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0306	45
109	T19 H0307	3.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0307	44
110	T19 H0303	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0303	88
111	T19 H0302	3.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0302	95
112	T19 H0301	3.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0301	94
113	T17 H0305	3.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0305	80
114	T17 H0301	3.etg	56,7	Bolig	Tangen 17	H0301	57
115	T17 H0304	3.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0304	75
116	T17 H0302	3.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0302	49
117	T17 H0303	3.etg	141,9	Bolig	Tangen 17	H0303	142
118	T25 H0402	4.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0402	43
119	T25 H0403	4.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0403	35
120	T25 H0404	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0404	41
121	T25 H0401	4.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0401	103
122	T25 H0407	4.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0407	83
123	T25 H0406	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0406	88
124	T25 H0405	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0405	88

125	T19 H0404	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0404	41
126	T19 H0405	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0405	41
127	T19 H0406	4.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0406	45
128	T19 H0407	4.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0407	44
129	T19 H0403	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0403	88
130	T19 H0402	4.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0402	95
131	T19 H0401	4.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0401	94
132	T17 H0405	4.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0405	80
133	T17 H0401	4.etg	57,6	Bolig	Tangen 17	H0401	58
134	T17 H0404	4.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0404	75
135	T17 H0402	4.etg	48,8	Bolig	Tangen 17	H0402	49
136	T17 H0403	4.etg	142,1	Bolig	Tangen 17	H0403	142
137	T25 H0502	5.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0502	43
138	T25 H0503	5.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0503	35
139	T25 H0504	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0504	41
140	T25 H0501	5.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0501	103
141	T25 H0507	5.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0507	83
142	T25 H0506	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0506	88
143	T25 H0505	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0505	88
144	T19 H0504	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0504	41
145	T19 H0505	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0505	41
146	T19 H0506	5.etg	44,7	Bolig	Tangen 19	H0506	45
147	T19 H0507	5.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0507	44
148	T19 H0503	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0503	88
149	T19 H0502	5.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0502	95
150	T19 H0501	5.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0501	94
151	T17 H0504	5.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0504	80
152	T17 H0501	5.etg	57,5	Bolig	Tangen 17	H0501	58
153	T17 H0503	5.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0503	75
154	T17 H0502	5.etg	203,5	Bolig	Tangen 17	H0502	204
155	T25 H0602	6.etg	43,2	Bolig	Tangen 25	H0602	43
156	T25 H0603	6.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0603	35
157	T25 H0604	6.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0604	41
158	T25 H0601	6.etg	103,5	Bolig	Tangen 25	H0601	104
159	T25 H0607	6.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0607	83
160	T25 H0606	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0606	88
161	T25 H0605	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0605	88
162	T19 H0604	6.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0604	41
163	T19 H0605	6.etg	34,9	Bolig	Tangen 19	H0605	35
164	T19 H0606	6.etg	90,7	Bolig	Tangen 19	H0606	91
165	T19 H0603	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0603	88
166	T19 H0602	6.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0602	95
167	T19 H0601	6.etg	93,9	Bolig	Tangen 19	H0601	94
168	T17 H0604	6.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0604	80
169	T17 H0601	6.etg	56,8	Bolig	Tangen 17	H0601	57
170	T17 H0603	6.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0603	75
171	T17 H0602	6.etg	204,4	Bolig	Tangen 17	H0602	204
172	T19 H0703	7.etg	148,9	Bolig	Tangen 19	H0703	149
173	T19 H0702	7.etg	78,7	Bolig	Tangen 19	H0702	79
174	T19 H0701	7.etg	104,3	Bolig	Tangen 19	H0701	104
175	T17 H0704	7.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0704	80
176	T17 H0701	7.etg	56,8	Bolig	Tangen 17	H0701	57
177	T17 H0703	7.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0703	75

178	T17 H0702	7.etg	168,3	Bolig	Tangen 17	H0702	168
179	T17 H0802	8.etg	159,5	Bolig	Tangen 17	H0802	160
180	T17 H0801	8.etg	154,5	Bolig	Tangen 17	H0801	155
BYGG 3 – Næring - Areal BTA m²							
181	Butikk - Fyret	1.etg	448	Næring	Tangen 21		448
BYGG 3 – Bolig - Areal BRA m² - inkl. Innglasset balkong.							
182	T23 H0201	2.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0201	47
183	T23 H0202	2.etg	35,9	Bolig	Tangen 23	H0202	36
184	T23 H0203	2.etg	37,9	Bolig	Tangen 23	H0203	38
185	T23 H0204	2.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0204	33
186	T23 H0205	2.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0205	38
187	T23 H0206	2.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0206	45
188	T23 H0207	2.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0207	38
189	T23 H0208	2.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0208	47
190	T23 H0209	2.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0209	42
191	T23 H0210	2.etg	38,7	Bolig	Tangen 23	H0210	39
192	T23 H0301	3.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0301	47
193	T23 H0302	3.etg	35,9	Bolig	Tangen 23	H0302	36
194	T23 H0303	3.etg	37,7	Bolig	Tangen 23	H0303	38
195	T23 H0304	3.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0304	33
196	T23 H0305	3.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0305	38
197	T23 H0306	3.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0306	45
198	T23 H0307	3.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0307	38
199	T23 H0308	3.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0308	47
200	T23 H0309	3.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0309	42
201	T23 H0310	3.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0310	39
202	T23 H0401	4.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0401	47
203	T23 H0402	4.etg	36,0	Bolig	Tangen 23	H0402	36
204	T23 H0403	4.etg	37,9	Bolig	Tangen 23	H0403	38
205	T23 H0404	4.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0404	33
206	T23 H0405	4.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0405	38
207	T23 H0406	4.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0406	45
208	T23 H0407	4.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0407	38
209	T23 H0408	4.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0408	47
210	T23 H0409	4.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0409	42
211	T23 H0410	4.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0410	39
212	T23 H0501	5.etg	47,0	Bolig	Tangen 23	H0501	47
213	T23 H0502	5.etg	36,0	Bolig	Tangen 23	H0502	36
214	T23 H0503	5.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0503	38
215	T23 H0504	5.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0504	33
216	T23 H0505	5.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0505	38
217	T23 H0506	5.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0506	45
218	T23 H0507	5.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0507	38
219	T23 H0508	5.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0508	47
220	T23 H0509	5.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0509	42
221	T23 H0510	5.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0510	39
222	T23 H0601	6.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0601	91
223	T23 H0602	6.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0602	75
224	T23 H0603	6.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0603	95
225	T23 H0604	6.etg	38,0	Bolig	Tangen 23	H0604	38
226	T23 H0605	6.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0605	87

227	T23 H0606	6.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0606	39
228	T23 H0701	7.etg	90,1	Bolig	Tangen 23	H0701	91
229	T23 H0702	7.etg	74,7	Bolig	Tangen 23	H0702	75
230	T23 H0703	7.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0703	95
231	T23 H0704	7.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0704	38
232	T23 H0705	7.etg	86,4	Bolig	Tangen 23	H0705	86
233	T23 H0706	7.etg	38,5	Bolig	Tangen 23	H0706	39
234	T23 H0801	8.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0801	91
235	T23 H0802	8.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0802	75
236	T23 H0803	8.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0803	95
237	T23 H0804	8.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0804	38
238	T23 H0805	8.etg	86,7	Bolig	Tangen 23	H0805	87
239	T23 H0806	8.etg	38,5	Bolig	Tangen 23	H0806	39
240	T23 H0901	9.etg	91,7	Bolig	Tangen 23	H0901	92
241	T23 H0902	9.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0902	75
242	T23 H0903	9.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0903	95
243	T23 H0904	9.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0904	38
244	T23 H0905	9.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0905	87
245	T23 H0906	9.etg	38,5	Bolig	Tangen 23	H0906	39
246	T23 H1001	10.etg	90,8	Bolig	Tangen 23	H1001	103
		11.etg	12,5				
247	T23 H1002	10.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H1002	86
		11.etg	11,2				
248	T23 H1003	10.etg	126,2	Bolig	Tangen 23	H1003	145
		11.etg	18,4				
249	T23 H1004	10.etg	145,8	Bolig	Tangen 23	H1004	163
		11.etg	16,7				
	Sum Bolig		17 661,6				
	Sum Næring		2 158,5				
	Sum		19 820,1				19 842
	Boder og p-plasser i kjeller etc.						
250 - 403	154 p-plasser seksjoner i kjelleren			Næring	Brøk - 1 per plass		154
404 - 405	2 stk MC plasser i kjelleren			Næring	Brøk - 1 per plass		2
406	Bod i 2.etasje – bygg 1 over restaurant			Næring	Brøk - 1		1
407-418	Bod nr 1 til 12 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		12
419	Bod 13 i Kjeller			Næring	Brøk - 1		1
420	Bod 14 til 25 i kjeller – 17 stk			Næring	17 stk boder (1/17 del)		12
421 - 428	Bod 26 til 33 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		8
429 - 439	Bod 34 til 44 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		11
440	Bod under utvendig trapp – bod 203			Næring	Brøk - 1		1
441	Bod 45 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1
442	Bod 46 til 47 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		2
443 - 451	Bod 48 til 56 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		9
452	Bod 57 til 66 i kjeller			Næring	Brøk - 1 per bod		10
453	Bod 67 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1
454	Bod 68 til 70 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod		3
455	Bod 71 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1
	(Bod 72 i kjeller S.nr 497)						
456	Bod 73-78, 81-100, 102-108 i kjeller			Næring	36 stk boder (1/36 del)		33
457 - 458	Bod 79 til 80 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		2
459	Bod 101 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1
460 - 466	Bod 109 til 115 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		7
	(Bod 116 i kjeller S.nr 498)						

467 - 469	Bod 117 til 119 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	3
470	Bod 120 til 182 i kjeller	Næring	79 stl boder (1/79 del)	63
471 - 473	Bod 183 til 185 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	3
474	Bod 186 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
475	Bod 187 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
476 - 477	Bod 188 til 189 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	2
478 - 481	Bod 190 til 193 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	4
482 - 488	Bod 194 til 200 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	7
489	Bod 201 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
490	Bod 202 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
491	Bod 1. Etasje	Næring	Brøk - 1	1
492	Bod 1. Etasje	Næring	Brøk - 1	1
493	Bod 1. Etasje	Næring	Brøk - 1	1
494	Fremtid teknisk bod i rampe 1./ kjeller	Næring	Brøk - 1	1
495	Bod Bygg 2 – T19 - 6. Etg	Næring	Brøk - 1	1
496	Bod Bygg 2 – T19 - 7. Etg	Næring	Brøk - 1	1
497	Bod 72 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
498	Bod 116 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
		(Sum brøk for boder og p-plasser 366)		
SUM SAMLET BRØK		SUM		20 208/20 208

1.3 Utbyggers rett til endringer, endringer i sameiebrøk, reseksjonering mv. for bygg 1, 2 og 3.

Så lenge Tangen Torv AS, eller den Tangen Torv AS utpeker (heretter "Utbygger"), er eier av en eller flere seksjoner i Prosjektet, er nåværende og fremtidige seksjonseiere forpliktet til å yte nødvendig medvirkning, herunder ved vedtektsendringer og avstemming på årsmøte/styremøte, til at Utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer med de endringer som evt. blir gjort underveis, samt realisasjon av Utbyggers rettigheter. Sameiet er herunder forpliktet til å la Utbygger bygge Bygg 3 og i den forbindelse vederlagsfritt benytte deler av eiendommen midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Videre kan det bli nødvendig å foreta, og den enkelte seksjonseier forplikter seg vederlagsfritt til å medvirke til, reseksjoneringer, opprette tilleggsdeler, endre antall seksjoner, eller lignende for å realisere prosjektet, herunder for å reseksjonere/innlemme Bygg 3 i Sameiet og/eller organisere boder, fellesarealer og parkeringsplasser på den måte Utbygger finner hensiktsmessig. Videre plikter Sameiet å respektere og yte nødvendig medvirkning til at ev. adkomstrettigheter for naboeiendommer over sameiets eiendom og andre fellesfunksjoner for naboeiendommer som for eks. avfallshåndtering, rett til kabler, vann- og avløpsledninger kan etableres og tinglyses på sameiets eiendom.

For vedtak som er i samsvar med dette punkt, gjelder ikke de særskilte flertallskrav i punkt 0. Styret kan treffe ethvert vedtak i tråd med dette punkt, uten medvirkning fra årsmøtet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller 3 år etter at siste byggetrinn er fullført, og alle utomhusanlegg/fellesarealer er overtatt.

1.4 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

Seksjonene som er angitt med bolig som formål benevnes i det følgende i felleskap som "Boligseksjonene". Eier av slik seksjon benevnes "Boligseksjonseier".

Med unntak av de seksjoner som består av boder og parkeringsplasser, skal seksjonene som er angitt med næring som formål i felleskap benevnes "Næringsseksjonene". Eierne av slik seksjon benevnes "Næringsseksjonseier".

Der seksjonene og seksjonseier omtales som sådan, omtales hhv. Boligseksjonene og Næringsseksjonene og Boligseksjonseier og Næringsseksjonseier i felleskap.

Med mindre annet fremgår uttrykkelig av vedtektene, skal Nærings- og Boligseksjonene i størst mulig utstrekning være og behandles uavhengig av hverandre. Vedtektene skal tolkes med dette formålet for øyet. Det bemerkes at næringsseksjonene vil få tildelt utearealer til parkering og uteservering til sine seksjoner som en del av seksjonen/tilleggsareal, og dermed til eksklusiv bruk. Det samme gjelder tekniske rom og sjakter i kjeller og opp til tak. Enkelte bod-arealer og parkering vil bli omgjort til tilleggsdeler til næringsseksjon eller boligseksjoner. I den grad det etableres arealer som er felles for flere næringsseksjoner, skal disse arealene være til disse næringsseksjonenes eksklusive evigvarende bruk. Enkelte leiligheter vil få tildelt utearealer på torv og tak som tilleggsdeler og/eller midlertidige eksklusive bruksretter (i større eller mindre omfang enn det som er illustrert på nåværende tegninger).

Boligseksjonene har i felleskap evigvarende eksklusiv bruksrett til alle fellesarealer i bygg 1 fra 2. etasje og oppover, i bygg 2 fra 1. etasje og oppover, i bygg 3 fra 2. etasje og oppover, de trappe- og heissjakter som utelukkende betjener Boligseksjonene, de fellesarealer i tilknytning til boder i kjeller som utelukkende betjener Boligseksjonene, samt "glasshuset" i bakgården. De fellesarealer som Boligseksjonene har evigvarende eksklusiv bruksrett omtales som **Boligfellesarealer**.

DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe og eie seksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner i Sameiet.

Uavhengig av forrige ledd, beholder Utbygger Bolig- og Næringsseksjoner, parkeringsplasser og boder som ikke er solgt på tidspunktet for seksjoneringen.

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra Sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.

Seksjonene kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

For øvrig må bruksenheten ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret og forretningsfører skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Det skal også gis melding til styret om navn og adresse på ny eier eller leietaker når bindende avtale om salg/utleie er inngått. I forbindelse med eierskifte vil det påløpe et gebyr til Sameiet og forretningsfører.

Seksjonseiere har ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

2.3 Boligseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Kortidsutleie av Boligseksjoner som definert i eierseksjonsloven § 24 siste ledd, kan kun gjøres for inntil 90 døgn i året. Ved kortidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet foreligge saklig grunn dersom utleien har karakter av døgnutleie og hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.4 Næringsseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Næringsvirksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende reguleringsformål og offentlige tillatelser.

Næringsseksjonen bestemmer selv åpningstidene innenfor offentlige retningslinjer, dog slik at ev. serverings- eller annen lignende virksomhet skal stenge senest kl. 02:00, med mindre styret har samtykket til annet. Slike åpningstider og varelevering utenom åpningstidene vil i seg selv ikke anses å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Ettersom det i Næringsseksjonene kan foregå service- og serveringsvirksomhet, vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at heller dette i seg selv anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Det kan ikke vedtas ordensregler eller vedtektsbestemmelser som begrenser Næringsseksjonenes drift utover ovennevnte.

Næringsseksjonene har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor sin bruksenhet. Herunder kan Næringsseksjonene fritt deles opp, slås sammen, resekjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra Sameiet eller styret. Det samme gjelder overføring av areal fra/til fellesarealer som er til Næringsseksjonenes eksklusive benyttelse. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder til å etablere nye eller flytte adkomster. Endringene må være i henhold til gjeldende regler/godkjenninger gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Næringsseksjonene har, i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, rett til skilting/profilering på sin seksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og skiltplan vedtatt av Kristiansand kommune og til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser. Det er ikke påkrevd å innhente Styrets eller Sameiets samtykke til dette. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i Sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

2.5 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

Med mindre annet fremgår av vedtektene, har seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Sameiet tillater kameraovervåking av fellesarealer dersom dette besluttes av styret. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

2.6 Bruk av bod- og parkeringsplasser mv.

Bod og parkeringsplasser i kjelleretasjen er organisert som egne seksjoner, eller som andel av en seksjon. Forvaltningen og organiseringen av parkeringsplasser og boder skjer uansett gjennom Sameiet som om parkeringsplassene og bodene var tilleggsdelere, se imidlertid de særskilte stemmereglene i punkt 0. Organiseringen og tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjon, dog med de presiseringer som fremgår av punkt 1.3 foran. Med unntak av det som fremgår om HC-plasser i punkt 2.7, kan verken årsmøtet eller styret endre tildelingen, med mindre de berørte parter samtykker i det.

De boligseksjonene som ikke har bod innenfor leiligheten, kan ikke selge tildelt bod, som er organisert som egen seksjon eller andel av seksjons, slik at bod kravet ikke er ivaretatt. Ekstra bod kan selges separat.

Parkeringsplassene kan bare nyttes til parkering av motorkjøretøy, innenfor parkeringsplassens definerte areal. Lagring av annet løstøre /annen bruk er ikke tillatt. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for sameiernes bruk av sine parkeringsplasser og eiendommen for øvrig. Endringer av ordensreglene kan bare vedtas av årsmøtet.

Det er etablert et teknisk anlegg for tilkobling av elbilladere for seksjoner som har ervervet parkeringsplass. Styret skal utarbeide retningslinjer med hensyn til drift av anlegget. Styret kan bare nekte nye tilkoblinger

dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

2.7 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Boligseksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Det er dimensjonert for 8 HC-plasser for forflytningshemmede i garasjekjelleren. Disse parkeringsplassene er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til HC-plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren. Denne beboeren dekker samtlige kostnader forbundet med slikt bytte (for begge berørte parter), herunder knyttet til flytting av elbillader, etc. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassene byttes tilbake når den som overtok HC-plassen selger sin seksjon eller behovet bortfaller. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige Boligseksjonseiere uttrykkelig samtykker, med mindre endringen er foranlediget av endringer i eierseksjonsloven. Kommunen har vetorett mot endring av denne bestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Ved tildeling av HC-plass skal den første som søker og oppfyller kravene, jf. avsnittet foran, ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende og så videre.

2.8 Ordensregler

Med de begrensninger som for øvrig fremgår av vedtektene og eierseksjonsloven, kan årsmøtet fastsette vanlige ordensregler.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes, herunder gir bestemmelser om bruk av utestue, bocciabane mv.

VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere unngår ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og andre rom eller arealer som hører til seksjonen eller som én eller flere seksjoner har enerett til å bruke.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar;
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen;
- e) listverk, skillevegger, tapet;
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater;
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring;
- i) vinduer og ytterdører.

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 foran, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Sameieren skal holde seksjonen fri for skadedyr (herunder skjeggkre). Dersom slike oppdages, skal styret varsles og seksjonseieren må iverksette slike bekjempelsestiltak som er vanlige.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

3.2 Særlig om Næringsseksjonenes vedlikeholdspunkt

Så langt det er mulig, skal den enkelte Næringsseksjon selv forestå det vedlikehold som angis i dette punkt, selv om dette knytter seg til fellesareal. Tekniske løsninger for Næringsseksjonen skal derfor forsøksvis etableres slik at Næringsseksjonen i størst mulig grad kan inngå egne avtaler uavhengig av øvrige seksjoner.

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold, drift og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til Næringsseksjonene;
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;
- Håndtering av avfall tilhørende egen Næringsseksjon (dersom det ikke er etablert et felles system);
- Vedlikehold, drift og utskiftning av nød- og ledelys og brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold, drift og utskiftning av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;

3.3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Foruten det ansvar som er nevnt i foregående punkter, har sameiet ansvar for nødvendig drift, vedlikehold og utskiftning.

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjonene, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Seksjonseieren og sameiet skal gi den enkelte Næringsseksjonseier tilsvarende adgang gjennom fellesarealer og bruksenheter til å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som utelukkende betjener Næringsseksjonene og/eller tilleggsdeler til en Næringsseksjon.

Hekken/bepplantningen rundt markterrassene i 1. og 2. etasje er fellesareal, og det er sameiets ansvar å vedlikeholde disse. Styret kan utarbeide retningslinjer for blant annet høyden på disse hekkene.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikehold- og utskiftningsplikten omfatter også reparasjon og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke foretar vedlikehold i samsvar med bestemmelsene i dette punkt, 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 av Sameiet. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal styret varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig at varsel unnlates.

En seksjonseier skal gi nødvendig tilgang til seksjonen og/eller fellesarealer slik at vedlikeholdsplikten etter denne bestemmelsen og arbeider etter punkt 3.4, herunder installasjon og ettersyn, kan utføres. Ettersyn og arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseiere eller andre brukere av seksjonen. Ved behov for tilgang til bruksenheten skal dette varsles i rimelig tid.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Verken Sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning av en enkel seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Boligseksjonene kan kun skifte ut vinduer og ytterdører, sette opp markiser, parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong, endre utvendige farger, eller foreta andre endringer eller inngrep i fasaden i tråd med en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene punkt 6.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Tilsvarende gjelder også for Næringsseksjonene, dersom ikke annet er angitt i disse vedtektene, slik som i punkt 2.4.

3.5 Mislighold, pålegg om salg og utkastelse

Seksjonseiers og Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, pålegg om salg og utkastelse reguleres av eierseksjonsloven §§ 34-39.

4 FELLEKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Innledning – overordnede prinsipper

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer en seksjonseier har enerett til å bruke. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet bestemmes i det følgende.

4.2 Kostnader som dekkes av den enkelte eller samtlige av Næringsseksjonene

Hvis en kostnad vedrørende en Næringsseksjon bare, eller i det vesentligste, betjener denne seksjonen, skal eieren belastes for kostnaden.

Beregningsgrunnlaget for næringsseksjoner kan ikke utgjøre mer enn 50% av tilsvarende pris pr. kvadratmeter for boligseksjoner.

Den enkelte eier av Næringsseksjon skal dekke kostnader knyttet til egen Næringsseksjon, slik som:

- Kommunale avgifter som gjelder egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold-, drift- og utskiftningskostnader relatert til Næringsseksjonene, herunder slikt som er nevnt

- i punkt 3.3 og 3.4, som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin Næringsseksjon.

Lar en kostnad seg ikke tilbakeføre til en bestemt næringsseksjon, men til flere eller alle Næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom de aktuelle eierne av de aktuelle Næringsseksjonene ut fra sameiebrøken.

4.3 Kostnader som dekkes av Boligseksjonene i fellesskap

Eierne av Boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader ved eiendommen:

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av Boligfellesarealer, samt følgende øvrige fellesarealer: fellesarealer i tilknytning til boder og som ikke er parkeringsarealer og trapperom utover det som er inkludert i Boligfellesarealer;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heiser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av det elektriske anlegget som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold (herunder vedlikehold av hekker/bepantning) som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til utvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder Boligseksjonene, herunder balkonger og takterrasser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av nød- og ledelys og brannalarmanlegg i Boligseksjonene;
- Kostnader til vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Elektrisk strøm i fellesarealene i Boligseksjonene;
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av porttelefon, låser og portsystem som gjelder Boligseksjonene;
- Kommunale avgifter som gjelder Boligseksjonene;
- Vedlikehold, drift og utskiftning av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av Boligseksjonene;
- Alle andre drift-, vedlikeholds- og utskiftningskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentlige gjelder Boligseksjonene.

Fordelingen av kostnadene mellom Boligseksjonene skal skje ut fra den interne sameiebrøken for Boligseksjonene. Styret kan beslutte annen fordelingsnøkkel mellom Boligseksjonene enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, samt boder og parkeringsplasser i kjelleretasjen, skal avtales med styret som kan kreve at det installeres forbruksmålere og for øvrig kan nekte ved saklig grunn.

4.4 Kostnader som fordeles mellom både Bolig- og Næringsseksjonene

Følgende kostnadselementer fordeles mellom samtlige seksjonseiere:

- Byggforsikring;
- Styrehonorar;
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdspem (FDV);
- Kostnader til strøm i Sameiets fellesarealer som ikke kan tilordnes Bolig- eller Næringsseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av øvrige fellesarealer ikke angitt ovenfor, slik som felles bakgård (torv) og tak
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem, samt andre

- fellesanlegg;
- Andre kostnader til vedlikehold, drift, utskiftning og/eller bygningsmessige arbeider som det fremgår skal fordeles mellom Bolig- og Næringsseksjonene;
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt 4.2 og 4.3, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet;
- Andre kostnader som utfra prinsippene foran ikke kan henføres til enten Bolig- eller Næringsseksjonene.

Fordelingen skal skje ut fra den totale sameiebrøken i Sameiet.

4.5 Kostnader som fordeles etter faktisk forbruk/nytte

Det etableres egne målere pr. seksjon for å fastsette bruk av fjernvarme, vann, og oppvarming av vann. Slike kostnader fordeles etter faktisk forbruk. Dette gjelder også strøm for seksjonseiere med elbillader.

For eiere av parkeringsplass og/eller bod, betales et tillegg i felleskostnadene som fastsettes av styret pr. disponibel parkeringsplass og bod til dekning av kostnader til drift og indre vedlikehold av bod- og garasjeanlegget.

Stikkontakt i bod i kjeller er koblet til måler på fellesarealet. Alle som har stikkontakt i kjeller, blir belastet for strømforbruk etter en fast sum pr. måned som fastsettes av styret med to måneders varsel.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene også i andre tilfeller fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

4.6 Fakturering av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnader. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Akontobeløpet kan for Boligseksjonene også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

Forretningsfører skal tilrettelegge for at Næringsseksjonseiere kan få fradrag for merverdiavgift, og skal derfor utarbeide oppstillinger over kostnader, merverdiavgiften og fordelingen av disse.

4.7 Inntekter

Inntekter av eiendommen skal fordeles etter samme prinsipper som kostnader slik det fremgår av punkt 4 foran. Dersom inntektene skal fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin andel felleskostnader etter punkt 4.6.

6 ÅRSMØTE

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle

- a) konstituering;
- b) styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet;
- c) styrets regnskap for foregående kalenderår;
- d) valg av styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere på samme måte som innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

6.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 6.4 tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en Boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken, dog slik at ved saker som utelukkende eller i det vesentlige gjelder Bolig- eller Næringsseksjonene vises til de særskilte stemmereglene i pkt. 6.12.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, med unntak av slikt som fremgår om Næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt 2.4 ovenfor;
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres til eller fra boligformål;
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum, med unntak av slikt som fremgår om Næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt 2.4 ovenfor.

Det er nødvendig med tilslutning fra samtlige seksjonseiere dersom Sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen;
- b) oppløsning av sameiet;
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter;
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) forhold i strid med punkt 1.3 som Utbygger ikke har samtykket til

Det kreves tilslutning fra den/de berørte Næringsseksjoner for å endre vedtektsbestemmelser som gjelder forholdet mellom Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

6.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av Boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med Boligseksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Boligseksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg

Økonomisk ansvar eller utlegg for Boligseksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Boligseksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Boligseksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.12 Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende eller i det vesentlige gjelder Boligseksjonene og Boligfellesarealer, skal avstemning kun skje mellom Boligseksjonseierne og hver Boligseksjon har én (1) stemme.

For saker som utelukkende eller i det vesentlige gjelder nedkjørsel til og (bil)parkeringsplasser og tilhørende (bil)parkeringsarealer i kjeller, samt boder, skal avstemning kun skje mellom eiere av parkeringsplasser, boder, hvor hver parkeringsplass/ bod har én (1) stemme.

For øvrig stemmes det etter brøk, dog slik at eventuelle seksjoner som består av parkeringsplasser og/eller boder ikke har stemmerett.

6.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon stemmer iht. sin sameiebrøk, og flertallet regnes etter antall stemmer. Se dog de særskilte stemmerettsregler som fremkommer i pkt. 6.12 foran.

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

6.14 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av én styreleder og fire andre styremedlemmer. Næringsseksjonene kan kreve å utpeke én styrerepresentant.

Beslutninger kan treffes når mer enn 50% av styret er til stede. Styreleders stemme teller dobbelt.

7.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Dersom årsmøtet bestemmer at andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall, innkalles 2. varamedlem, hvis det er valgt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal

fratre.

7.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Det tilligger styret å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

7.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

7.6 Inhabilitet

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

7.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne utad i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet med signatur og tegner Sameiets navn. Dersom saken berører Næringsseksjonenes rettigheter og/eller plikter, må styreprerentanten utpekt av Næringsseksjonene være én av de to som signerer.

Så lenge Utbygger har rett til å utpeke en representant, kan denne alene forplikte Sameiet med signatur og tegne Sameiets navn.

FORRETNINGSFØRER

8.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er engasjert forretningsfører ved seksjoneringen.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

8.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 7.5 til forretningsføreren.

Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor velges.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE – FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller vedtektene stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, tredd i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte endringer.

11 Rettigheter

Naboeiendom (gnr. 150/1794 og 150/1651) har adkomst- og gjennomkjøringsrett i garasjeanlegget til sin eiendom. Denne rettigheten kan tinglyses.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TANGEN TORV

Sted: Clarion Hotel Ernst, Rådhusgata 2

Tid: 10.06.2025 kl 17:00

1. Konstituering

Valg av møteleder, referent, person for signering av protokoll og tellekorps og godkjenning av dagsorden.

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Gjennomgang av sameiets vedtekter

Vedtektene følger vedlagt

3. Informasjon om felleskostnader

Felleskostnadene er fastsatt til kr. 35,- pr kvm pr mnd.

Ved etableringen av sameiet vil det være behov for en startkapital. En startkapital på kr 50,- pr. kvm er vedtatt. (Som prospektet informerer om).

Kostnad til TV og bredbånd leverandør vil komme i tillegg til felleskostnadene.

Det legges opp til at den enkelte seksjonseier blir direktekunde av Avfall Sør. Næringsseksjonene vil bli fakturert på eget grunnlag

4. Valg

Det skal velges et styre for sameiet bestående av styreleder og 4 andre styremedlemmer. Det kan og velges varamedlemmer til styret.

Næringsseksjonene kan kreve å utpeke en styrerepresentant.

Det er ingen valgkomite, så det er bra om den enkelte tenker gjennom om en selv ønsker å være kandidat eller forespør andre om å være kandidat til styreverv.

4.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: NN er valgt til styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

4.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

4.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

5. Informasjon fra utbygger

Utbygger forteller om det praktiske rundt innflytningsprosessen i juli, fremdriften av prosjektet og hvordan utomhus blir seende ut. I tillegg kommer det informasjon om restauranten La Racette til Trond Moi, og dagligvarebutikken Coop Extra

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Tangen Torv Tangen 3 - 27 i Kristiansand kommune.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tangen Torv. Adressen er Tangen 3, 9, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, og 27 i Kristiansand kommune (heretter benevnt "**Sameiet**").

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 156 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. Februar 2025.

Sameiet er et kombinasjonssameie og består av 246 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner i 1 etasje - med eventuelle tilleggsdeler. Det er opprettet næringsseksjoner i kjelleretasjen for å organisere boder og parkeringsplasser. Boligseksjonene er beliggende fra 1. til 10. etasje, mens næringsseksjonene ligger i 1. etasje.

Sameiet består av tre bygg (bygg 1, 2 og 3), som sammen utgjør prosjektet Tangen Torv (heretter "**Prosjektet**"). Sameiet er etablert i to byggetrinn, hvor bygg 1 og 2 bygges i første byggetrinn og bygg 3 i andre byggetrinn.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 249 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr. seksjon. **I tillegg kommer det 249 næringsseksjoner for organisering av boder og p-plasser.**

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Arealer	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameiebrøk
BYGG 1 – Næring – Areal BTA m²							
1	Butikk/ Coop	1.etg	1068,2	Næring	Tangen 3		1153
		U.etg	84,6				
2	Bistro/ Hos Moi	1.etg	307,5	Næring	Tangen 11		558
		U.etg	250,2				
BYGG 1 – Bolig - Areal BRA m² - inkl. Innglasset balkong.							
3	T27 H0201	2.etg	46,8	Bolig	Tangen 27	H0201	47
4	T27 H0206	2.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0206	36
5	T27 H0205	2.etg	48,7	Bolig	Tangen 27	H0205	49
6	T27 H0204	2.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0204	28
7	T27 H0203	2.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0203	28
8	T27 H0202	2.etg	48,6	Bolig	Tangen 27	H0202	49
9	T9 H0204	2.etg	82,7	Bolig	Tangen 9	H0204	83
10	T9 H0203	2.etg	123,0	Bolig	Tangen 9	H0203	123
11	T9 H0202	2.etg	108,7	Bolig	Tangen 9	H0202	109
12	T9 H0201	2.etg	109,0	Bolig	Tangen 9	H0201	109
13	T13 H0203	2.etg	114,1	Bolig	Tangen 13	H0203	114
14	T13 H0202	2.etg	83,8	Bolig	Tangen 13	H0202	84
15	T13 H0201	2.etg	107,4	Bolig	Tangen 13	H0201	107
16	T27 H0301	3.etg	46,8	Bolig	Tangen 27	H0301	47
17	T27 H0306	3.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0306	36
18	T27 H0305	3.etg	48,7	Bolig	Tangen 27	H0305	49
19	T27 H0304	3.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0304	28
20	T27 H0303	3.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0303	28
21	T27 H0302	3.etg	48,6	Bolig	Tangen 27	H0302	49
22	T9 H0304	3.etg	83,6	Bolig	Tangen 9	H0304	84

23	T9 H0303	3.etg	128,1	Bolig	Tangen 9	H0303	128
24	T9 H0302	3.etg	112,2	Bolig	Tangen 9	H0302	112
25	T9 H0301	3.etg	109,2	Bolig	Tangen 9	H0301	109
26	T9 H0305	3.etg	115,0	Bolig	Tangen 9	H0305	115
27	T13 H0303	3.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0303	119
28	T13 H0302	3.etg	88,3	Bolig	Tangen 13	H0302	88
29	T13 H0301	3.etg	122,3	Bolig	Tangen 13	H0301	122
30	T27 H0401	4.etg	46,0	Bolig	Tangen 27	H0401	46
31	T27 H0406	4.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0406	36
32	T27 H0405	4.etg	48,5	Bolig	Tangen 27	H0405	49
33	T27 H0404	4.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0404	28
34	T27 H0403	4.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0403	28
35	T27 H0402	4.etg	48,6	Bolig	Tangen 27	H0402	49
36	T9 H0404	4.etg	83,6	Bolig	Tangen 9	H0404	84
37	T9 H0403	4.etg	127,2	Bolig	Tangen 9	H0403	127
38	T9 H0402	4.etg	112,9	Bolig	Tangen 9	H0402	113
39	T9 H0401	4.etg	109,2	Bolig	Tangen 9	H0401	109
40	T9 H0405	4.etg	114,9	Bolig	Tangen 9	H0405	115
41	T13 H0403	4.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0403	119
42	T13 H0402	4.etg	87,2	Bolig	Tangen 13	H0402	87
43	T13 H0401	4.etg	122,7	Bolig	Tangen 13	H0401	123
44	T27 H0501	5.etg	46,0	Bolig	Tangen 27	H0501	46
45	T27 H0506	5.etg	35,7	Bolig	Tangen 27	H0506	36
46	T27 H0505	5.etg	48,7	Bolig	Tangen 27	H0505	49
47	T27 H0504	5.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0504	28
48	T27 H0503	5.etg	27,8	Bolig	Tangen 27	H0503	28
49	T27 H0502	5.etg	49,4	Bolig	Tangen 27	H0502	49
50	T9 H0504	5.etg	83,6	Bolig	Tangen 9	H0504	84
51	T9 H0503	5.etg	127,3	Bolig	Tangen 9	H0503	127
52	T9 H0502	5.etg	112,9	Bolig	Tangen 9	H0502	113
53	T9 H0501	5.etg	109,7	Bolig	Tangen 9	H0501	110
54	T9 H0505	5.etg	115,0	Bolig	Tangen 9	H0505	115
55	T13 H0503	5.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0503	119
56	T13 H0502	5.etg	87,2	Bolig	Tangen 13	H0502	87
57	T13 H0501	5.etg	122,3	Bolig	Tangen 13	H0501	122
58	T27 H0601	6.etg	152,5	Bolig	Tangen 27	H0601	153
59	T9 H0601	6.etg	120,1	Bolig	Tangen 9	H0601	120
60	T9 H0602	6.etg	114,9	Bolig	Tangen 9	H0602	115
61	T13 H0602	6.etg	118,7	Bolig	Tangen 13	H0602	119
62	T13 H0601	6.etg	193,9	Bolig	Tangen 13	H0601	241
		7.etg	46,8				
BYGG 2 – Bolig - Areal BRA m² - inkl. Innglasset balkong.							
63	T25 H0101	1.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0101	43
64	T25 H0102	1.etg	33,0	Bolig	Tangen 25	H0102	33
65	T25 H0103	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 25	H0103	39
66	T25 H0106	1.etg	101,2	Bolig	Tangen 25	H0106	101
67	T25 H0105	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0105	88
68	T25 H0104	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0104	88
69	T19 H0104	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 19	H0104	39
70	T19 H0105	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 19	H0105	39
71	T19 H0106	1.etg	42,3	Bolig	Tangen 19	H0106	42
72	T19 H0107	1.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0107	44
73	T19 H0103	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0103	88

74	T19 H0102	1.etg	94,9	Bolig	Tangen 19	H0102	95
75	T19 H0101	1.etg	93,5	Bolig	Tangen 19	H0101	94
76	T17 H0104	1.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0104	80
77	T17 H0105	1.etg	41,0	Bolig	Tangen 17	H0105	41
78	T17 H0103	1.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0103	75
79	T17 H0101	1.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0101	49
80	T17 H0102	1.etg	131,2	Bolig	Tangen 17	H0102	131
81	T25 H0201	2.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0201	43
82	T25 H0202	2.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0202	35
83	T25 H0203	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0203	41
84	T25 H0206	2.etg	101,4	Bolig	Tangen 25	H0206	101
85	T25 H0205	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0205	88
86	T25 H0204	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0204	88
87	T19 H0204	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0204	41
88	T19 H0205	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0205	41
89	T19 H0206	2.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0206	45
90	T19 H0207	2.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0207	44
91	T19 H0203	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0203	88
92	T19 H0202	2.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0202	95
93	T19 H0201	2.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0201	94
94	T17 H0205	2.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0205	80
95	T17 H0201	2.etg	41,0	Bolig	Tangen 17	H0201	41
96	T17 H0204	2.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0204	75
97	T17 H0202	2.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0202	49
98	T17 H0203	2.etg	141,9	Bolig	Tangen 17	H0203	142
99	T25 H0302	3.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0302	43
100	T25 H0303	3.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0303	35
101	T25 H0304	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0304	41
102	T25 H0301	3.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0301	103
103	T25 H0307	3.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0307	83
104	T25 H0306	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0306	88
105	T25 H0305	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0305	88
106	T19 H0304	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0304	41
107	T19 H0305	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0305	41
108	T19 H0306	3.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0306	45
109	T19 H0307	3.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0307	44
110	T19 H0303	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0303	88
111	T19 H0302	3.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0302	95
112	T19 H0301	3.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0301	94
113	T17 H0305	3.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0305	80
114	T17 H0301	3.etg	56,7	Bolig	Tangen 17	H0301	57
115	T17 H0304	3.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0304	75
116	T17 H0302	3.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0302	49
117	T17 H0303	3.etg	141,9	Bolig	Tangen 17	H0303	142
118	T25 H0402	4.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0402	43
119	T25 H0403	4.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0403	35
120	T25 H0404	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0404	41
121	T25 H0401	4.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0401	103
122	T25 H0407	4.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0407	83
123	T25 H0406	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0406	88
124	T25 H0405	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0405	88
125	T19 H0404	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0404	41
126	T19 H0405	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0405	41

127	T19 H0406	4.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0406	45
128	T19 H0407	4.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0407	44
129	T19 H0403	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0403	88
130	T19 H0402	4.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0402	95
131	T19 H0401	4.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0401	94
132	T17 H0405	4.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0405	80
133	T17 H0401	4.etg	57,6	Bolig	Tangen 17	H0401	58
134	T17 H0404	4.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0404	75
135	T17 H0402	4.etg	48,8	Bolig	Tangen 17	H0402	49
136	T17 H0403	4.etg	142,1	Bolig	Tangen 17	H0403	142
137	T25 H0502	5.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0502	43
138	T25 H0503	5.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0503	35
139	T25 H0504	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0504	41
140	T25 H0501	5.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0501	103
141	T25 H0507	5.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0507	83
142	T25 H0506	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0506	88
143	T25 H0505	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0505	88
144	T19 H0504	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0504	41
145	T19 H0505	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0505	41
146	T19 H0506	5.etg	44,7	Bolig	Tangen 19	H0506	45
147	T19 H0507	5.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0507	44
148	T19 H0503	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0503	88
149	T19 H0502	5.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0502	95
150	T19 H0501	5.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0501	94
151	T17 H0504	5.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0504	80
152	T17 H0501	5.etg	57,5	Bolig	Tangen 17	H0501	58
153	T17 H0503	5.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0503	75
154	T17 H0502	5.etg	203,5	Bolig	Tangen 17	H0502	204
155	T25 H0602	6.etg	43,2	Bolig	Tangen 25	H0602	43
156	T25 H0603	6.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0603	35
157	T25 H0604	6.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0604	41
158	T25 H0601	6.etg	103,5	Bolig	Tangen 25	H0601	104
159	T25 H0607	6.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0607	83
160	T25 H0606	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0606	88
161	T25 H0605	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0605	88
162	T19 H0604	6.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0604	41
163	T19 H0605	6.etg	34,9	Bolig	Tangen 19	H0605	35
164	T19 H0606	6.etg	90,7	Bolig	Tangen 19	H0606	91
165	T19 H0603	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0603	88
166	T19 H0602	6.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0602	95
167	T19 H0601	6.etg	93,9	Bolig	Tangen 19	H0601	94
168	T17 H0604	6.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0604	80
169	T17 H0601	6.etg	56,8	Bolig	Tangen 17	H0601	57
170	T17 H0603	6.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0603	75
171	T17 H0602	6.etg	204,4	Bolig	Tangen 17	H0602	204
172	T19 H0703	7.etg	148,9	Bolig	Tangen 19	H0703	149
173	T19 H0702	7.etg	78,7	Bolig	Tangen 19	H0702	79
174	T19 H0701	7.etg	104,3	Bolig	Tangen 19	H0701	104
175	T17 H0704	7.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0704	80
176	T17 H0701	7.etg	56,8	Bolig	Tangen 17	H0701	57
177	T17 H0703	7.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0703	75
178	T17 H0702	7.etg	168,3	Bolig	Tangen 17	H0702	168

179	T17 H0802	8.etg	159,5	Bolig	Tangen 17	H0802	160
180	T17 H0801	8.etg	154,5	Bolig	Tangen 17	H0801	155
BYGG 3 – Næring - Areal BTA m²							
181	Butikk - Fyret	1.etg	448	Næring	Tangen 21		448
BYGG 3 – Bolig - Areal BRA m² - inkl. Innglasset balkong.							
182	T23 H0201	2.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0201	47
183	T23 H0202	2.etg	35,9	Bolig	Tangen 23	H0202	36
184	T23 H0203	2.etg	37,9	Bolig	Tangen 23	H0203	38
185	T23 H0204	2.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0204	33
186	T23 H0205	2.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0205	38
187	T23 H0206	2.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0206	45
188	T23 H0207	2.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0207	38
189	T23 H0208	2.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0208	47
190	T23 H0209	2.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0209	42
191	T23 H0210	2.etg	38,7	Bolig	Tangen 23	H0210	39
192	T23 H0301	3.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0301	47
193	T23 H0302	3.etg	35,9	Bolig	Tangen 23	H0302	36
194	T23 H0303	3.etg	37,7	Bolig	Tangen 23	H0303	38
195	T23 H0304	3.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0304	33
196	T23 H0305	3.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0305	38
197	T23 H0306	3.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0306	45
198	T23 H0307	3.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0307	38
199	T23 H0308	3.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0308	47
200	T23 H0309	3.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0309	42
201	T23 H0310	3.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0310	39
202	T23 H0401	4.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0401	47
203	T23 H0402	4.etg	36,0	Bolig	Tangen 23	H0402	36
204	T23 H0403	4.etg	37,9	Bolig	Tangen 23	H0403	38
205	T23 H0404	4.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0404	33
206	T23 H0405	4.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0405	38
207	T23 H0406	4.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0406	45
208	T23 H0407	4.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0407	38
209	T23 H0408	4.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0408	47
210	T23 H0409	4.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0409	42
211	T23 H0410	4.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0410	39
212	T23 H0501	5.etg	47,0	Bolig	Tangen 23	H0501	47
213	T23 H0502	5.etg	36,0	Bolig	Tangen 23	H0502	36
214	T23 H0503	5.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0503	38
215	T23 H0504	5.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0504	33
216	T23 H0505	5.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0505	38
217	T23 H0506	5.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0506	45
218	T23 H0507	5.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0507	38
219	T23 H0508	5.etg	47,1	Bolig	Tangen 23	H0508	47
220	T23 H0509	5.etg	41,6	Bolig	Tangen 23	H0509	42
221	T23 H0510	5.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0510	39
222	T23 H0601	6.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0601	91
223	T23 H0602	6.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0602	75
224	T23 H0603	6.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0603	95
225	T23 H0604	6.etg	38,0	Bolig	Tangen 23	H0604	38
226	T23 H0605	6.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0605	87
227	T23 H0606	6.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0606	39

228	T23 H0701	7.etg	90,1	Bolig	Tangen 23	H0701	91	
229	T23 H0702	7.etg	74,7	Bolig	Tangen 23	H0702	75	
230	T23 H0703	7.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0703	95	
231	T23 H0704	7.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0704	38	
232	T23 H0705	7.etg	86,4	Bolig	Tangen 23	H0705	86	
233	T23 H0706	7.etg	38,5	Bolig	Tangen 23	H0706	39	
234	T23 H0801	8.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0801	91	
235	T23 H0802	8.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0802	75	
236	T23 H0803	8.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0803	95	
237	T23 H0804	8.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0804	38	
238	T23 H0805	8.etg	86,7	Bolig	Tangen 23	H0805	87	
239	T23 H0806	8.etg	38,5	Bolig	Tangen 23	H0806	39	
240	T23 H0901	9.etg	91,7	Bolig	Tangen 23	H0901	92	
241	T23 H0902	9.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0902	75	
242	T23 H0903	9.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0903	95	
243	T23 H0904	9.etg	38,1	Bolig	Tangen 23	H0904	38	
244	T23 H0905	9.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0905	87	
245	T23 H0906	9.etg	38,5	Bolig	Tangen 23	H0906	39	
246	T23 H1001	10.etg	90,8	Bolig	Tangen 23	H1001	103	
		11.etg	12,5					
247	T23 H1002	10.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H1002	86	
		11.etg	11,2					
248	T23 H1003	10.etg	126,2	Bolig	Tangen 23	H1003	145	
		11.etg	18,4					
249	T23 H1004	10.etg	145,8	Bolig	Tangen 23	H1004	163	
		11.etg	16,7					
	Sum Bolig		17 661,6					
	Sum Næring		2 158,5					
	Sum		19 820,1				19 842	
	Boder og p-plasser i kjeller etc.							
250 - 403	154 p-plasser seksjoner i kjelleren			Næring	Brøk - 1 per plass		154	
404 - 405	2 stk MC plasser i kjelleren			Næring	Brøk - 1 per plass		2	
406	Bod i 2.etasje – bygg 1 over restaurant			Næring	Brøk - 1		1	
407-418	Bod nr 1 til 12 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		12	
419	Bod 13 i Kjeller			Næring	Brøk - 1		1	
420	Bod 14 til 25 i kjeller – 17 stk			Næring	17 stk boder (1/17 del)		12	
421 - 428	Bod 26 til 33 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		8	
429 - 439	Bod 34 til 44 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		11	
440	Bod under utvendig trapp – bod 203			Næring	Brøk - 1		1	
441	Bod 45 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1	
442	Bod 46 til 47 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		2	
443 - 451	Bod 48 til 56 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		9	
452	Bod 57 til 66 i kjeller			Næring	Brøk - 1 per bod		10	
453	Bod 67 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1	
454	Bod 68 til 70 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod		3	
455	Bod 71 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1	
	(Bod 72 i kjeller S.nr 497)							
456	Bod 73-78, 81-100, 102-108 i kjeller			Næring	36 stk boder (1/36 del)		33	
457 - 458	Bod 79 til 80 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		2	
459	Bod 101 i kjeller			Næring	Brøk - 1		1	
460 - 466	Bod 109 til 115 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		7	
	(Bod 116 i kjeller S.nr 498)							
467 - 469	Bod 117 til 119 i kjeller			Næring	Brøk 1 per bod/seksjon		3	
470	Bod 120 til 182 i kjeller			Næring	79 stl boder (1/79 del)		63	

471 - 473	Bod 183 til 185 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	3
474	Bod 186 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
475	Bod 187 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
476 - 477	Bod 188 til 189 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	2
478 - 481	Bod 190 til 193 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	4
482 - 488	Bod 194 til 200 i kjeller	Næring	Brøk 1 per bod/seksjon	7
489	Bod 201 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
490	Bod 202 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
491	Bod 1. Etasje	Næring	Brøk - 1	1
492	Bod 1. Etasje	Næring	Brøk - 1	1
493	Bod 1. Etasje	Næring	Brøk - 1	1
494	Fremtid teknisk bod i rampe 1./ kjeller	Næring	Brøk - 1	1
495	Bod Bygg 2 – T19 - 6. Etg	Næring	Brøk - 1	1
496	Bod Bygg 2 – T19 - 7. Etg	Næring	Brøk - 1	1
497	Bod 72 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
498	Bod 116 i kjeller	Næring	Brøk - 1	1
		(Sum brøk for boder og p-plasser 366)		
SUM SAMLET BRØK			SUM	20 208/20 208

1.3 Utbyggers rett til endringer, endringer i sameiebrøk, reseksjonering mv. for bygg 1, 2 og 3.

Så lenge Tangen Torv AS, eller den Tangen Torv AS utpeker (heretter "Utbygger"), er eier av en eller flere seksjoner i Prosjektet, er nåværende og fremtidige seksjonseiere forpliktet til å yte nødvendig medvirkning, herunder ved vedtektsendringer og avstemming på årsmøte/styremøte, til at Utbygger kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer med de endringer som evt. blir gjort underveis, samt realisasjon av Utbyggers rettigheter. Sameiet er herunder forpliktet til å la Utbygger bygge Bygg 3 og i den forbindelse vederlagsfritt benytte deler av eiendommen midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Videre kan det bli nødvendig å foreta, og den enkelte seksjonseier forplikter seg vederlagsfritt til å medvirke til, reseksjoneringer, opprette tilleggsdeler, endre antall seksjoner, eller lignende for å realisere prosjektet, herunder for å reseksjonere/innlemme Bygg 3 i Sameiet og/eller organisere boder, fellesarealer og parkeringsplasser på den måte Utbygger finner hensiktsmessig. Videre plikter Sameiet å respektere og yte nødvendig medvirkning til at ev. adkomstrettigheter for naboeiendommer over sameiets eiendom og andre fellesfunksjoner for naboeiendommer som for eks. avfallshåndtering, rett til kabler, vann- og avløpsledninger kan etableres og tinglyses på sameiets eiendom.

For vedtak som er i samsvar med dette punkt, gjelder ikke de særskilte flertallskrav i punkt 0. Styret kan treffe ethvert vedtak i tråd med dette punkt, uten medvirkning fra årsmøtet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger.

Denne vedtektsbestemmelse bortfaller 3 år etter at siste byggetrinn er fullført, og alle utomhusanlegg/fellessarealer er overtatt.

1.4 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

Seksjonene som er angitt med bolig som formål benevnes i det følgende i felleskap som "Boligseksjonene". Eier av slik seksjon benevnes "Boligseksjonseier".

Med unntak av de seksjoner som består av boder og parkeringsplasser, skal seksjonene som er angitt med næring som formål i felleskap benevnes "Næringsseksjonene". Eierne av slik seksjon benevnes "Næringsseksjonseier".

Der seksjonene og seksjonseier omtales som sådan, omtales hhv. Boligseksjonene og Næringsseksjonene og Boligseksjonseier og Næringsseksjonseier i felleskap.

Med mindre annet fremgår uttrykkelig av vedtektene, skal Nærings- og Boligseksjonene i størst mulig utstrekning være og behandles uavhengig av hverandre. Vedtektene skal tolkes med dette formålet for øyet.

Det bemerkes at næringsseksjonene vil få tildelt utearealer til parkering og uteservering til sine seksjoner som en del av seksjonen/tilleggsareal, og dermed til eksklusiv bruk. Det samme gjelder tekniske rom og sjakter i kjeller og opp til tak. Enkelte bod-arealer og parkering vil bli omgjort til tilleggsdeler til næringsseksjon eller boligseksjoner. I den grad det etableres arealer som er felles for flere næringsseksjoner, skal disse arealene være til disse næringsseksjonenes eksklusive evigvarende bruk. Enkelte leiligheter vil få tildelt utearealer på torv og tak som tilleggsdeler og/eller midlertidige eksklusive bruksretter (i større eller mindre omfang enn det som er illustret på nåværende tegninger).

Boligseksjonene har i felleskap evigvarende eksklusiv bruksrett til alle fellesarealer i bygg 1 fra 2. etasje og oppover, i bygg 2 fra 1. etasje og oppover, i bygg 3 fra 2. etasje og oppover, de trappe- og heissjakter som utelukkende betjener Boligseksjonene, de fellesarealer i tilknytning til boder i kjeller som utelukkende betjener Boligseksjonene, samt "glasshuset" i bakgården. De fellesarealer som Boligseksjonene har evigvarende eksklusiv bruksrett omtales som **Boligfellesarealer**.

DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe og eie seksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner i Sameiet.

Uavhengig av forrige ledd, beholder Utbygger Bolig- og Næringsseksjoner, parkeringsplasser og boder som ikke er solgt på tidspunktet for seksjoneringen.

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra Sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.

Seksjonene kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

For øvrig må bruksenheten ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Styret og forretningsfører skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Det skal også gis melding til styret om navn og adresse på ny eier eller leietaker når bindende avtale om salg/utleie er inngått. I forbindelse med eierskifte vil det påløpe et gebyr til Sameiet og forretningsfører.

Seksjonseiere har ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

2.3 Boligseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Kortidsutleie av Boligseksjoner som definert i eierseksjonsloven § 24 siste ledd, kan kun gjøres for inntil 90 døgn i året. Ved kortidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet foreligge saklig grunn dersom utleien har karakter av døgnutleie og hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.4 Næringsseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Næringsvirksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende reguleringsformål og offentlige tillatelser.

Næringsseksjonen bestemmer selv åpningstidene innenfor offentlige retningslinjer, dog slik at ev. serverings- eller annen lignende virksomhet skal stenge senest kl. 02:00, med mindre styret har samtykket til annet. Slike åpningstider og varelevering utenom åpningstidene vil i seg selv ikke anses å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner. Ettersom det i Næringsseksjonene kan foregå service- og serveringsvirksomhet, vil det forekomme virksomhet på kveldstid, i helger og på helligdager, uten at heller dette i seg selv anses for å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Det kan ikke vedtas ordensregler eller vedtektsbestemmelser som begrenser Næringsseksjonenes drift utover ovennevnte.

Næringsseksjonene har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor sin bruksenhet. Herunder kan Næringsseksjonene fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra Sameiet eller styret. Det samme gjelder overføring av areal fra/til fellesarealer som er til Næringsseksjonenes eksklusive benyttelse. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder til å etablere nye eller flytte adkomster. Endringene må være i henhold til gjeldende regler/godkjenninger gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Næringsseksjonene har, i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, rett til skilting/profilering på sin seksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og skiltplan vedtatt av Kristiansand kommune og til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser. Det er ikke påkrevd å innhente Styrets eller Sameiets samtykke til dette. Den aktuelle eier er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering, demontering og vedlikehold, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i Sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert.

2.5 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

Med mindre annet fremgår av vedtektene, har seksjonseierne rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Sameiet tillater kameraovervåking av fellesarealer dersom dette besluttes av styret. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakt/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

2.6 Bruk av bod- og parkeringsplasser mv.

Bod og parkeringsplasser i kjelleretasjen er organisert som egne seksjoner, eller som andel av en seksjon. Forvaltningen og organiseringen av parkeringsplasser og boder skjer uansett gjennom Sameiet som om parkeringsplassene og bodene var tilleggsdeler, se imidlertid de særskilte stemmereglene i punkt 0. Organiseringen og tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjon, dog med de presiseringer som fremgår av punkt 1.3 foran. Med unntak av det som fremgår om HC-plasser i punkt 2.7, kan verken årsmøtet eller styret endre tildelingen, med mindre de berørte parter samtykker i det.

De boligseksjonene som ikke har bod innenfor leiligheten, kan ikke selge tildelt bod, som er organisert som egen seksjon eller andel av seksjons, slik at bod kravet ikke er ivaretatt. Ekstra bod kan selges separat.

Parkeringsplassene kan bare nyttes til parkering av motorkjøretøy, innenfor parkeringsplassens definerte areal. Lagring av annet løstøre /annen bruk er ikke tillatt. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for sameiernes bruk av sine parkeringsplasser og eiendommen for øvrig. Endringer av ordensreglene kan bare vedtas av årsmøtet.

Det er etablert et teknisk anlegg for tilkobling av elbilladere for seksjoner som har ervervet parkeringsplass. Styret skal utarbeide retningslinjer med hensyn til drift av anlegget. Styret kan bare nekte nye tilkoblinger dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

2.7 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Boligseksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Det er dimensjonert for 8 HC-plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren. Disse parkeringsplassene er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til HC-plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren. Denne beboeren dekker samtlige kostnader forbundet med slikt bytte (for begge berørte parter), herunder knyttet til flytting av elbillader, etc. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassene byttes tilbake når den som overtok HC-plassen selger sin seksjon eller behovet bortfaller. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige Boligseksjonseiere uttrykkelig samtykker, med mindre endringen er foranlediget av endringer i eierseksjonsloven. Kommunen har vetorett mot endring av denne bestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Ved tildeling av HC-plass skal den første som søker og oppfyller kravene, jf. avsnittet foran, ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende og så videre.

2.8 Ordensregler

Med de begrensninger som for øvrig fremgår av vedtektene og eierseksjonsloven, kan årsmøtet fastsette vanlige ordensregler.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes, herunder gir bestemmelser om bruk av utestue, bocciabane mv. Ved vedtagelsen av disse vedtekter gjelder følgende ordensregler for bruk av glasshuset, som fritt kan endres av styret:

Glasshuset skal være et sted der alle i sameiet skal kunne trives. Enhver beboer plikter å påse at fellesområdene brukes på en måte som ikke stenger andre beboere ute eller er til sjenanse.

1. Støy

Det skal tas hensyn til nærliggende naboer. Det må derfor ikke spilles høy musikk. Glasshuset er stengt fra kl. 2200-0800.

2. Orden i glasshuset

Glasshuset skal holdes ryddig, rent og fritt for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring, vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Når man forlater glasshuset, skal det etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.

3. Bruk av felles møbler og inventar

Du er velkommen til å bruke alt av møbler og inventar. Alle møbler og alt av inventar er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet.

4. Grilling og bruk av åpen flamme

På grunn av brannfare, søl og søppel tillates det kun bruk av sameiets gassgrill. Bruk av lys/fakler eller fyrverkeri er ikke tillatt.

5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyret skal holdes i bånd, og det er ikke lov å la dyret gjøre fra seg i glasshuset eller hagen. Ved brudd på disse reglene vil det bli forbudt med dyr i glasshuset.

6. Skade og hærverk

Dersom skader påføres møbler eller annet inventar, må styret informeres umiddelbart. Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og fremtidige begrensninger i tilgangen til glasshuset. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

7. Alkoholforbruk og sigaretter

Det er forbud mot røyk og snus i glasshuset. Det er tillatt å nyte alkohol i glasshuset og i område like utenfor, men man skal ikke være synlig beruset. Glasshuset skal kunne benyttes av alle, både barn og voksne.

8. Toaletter

Det er eget toalett i glasshuset som kan benyttes.

9. Private arrangementer og gjester

Glasshuset kan bookes til private selskaper eller små arrangementer av seksjonseiere og beboere med leiekontrakt med varighet minst 60 dager. Det er satt en begrensning på 15 personer.

VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseiere unngår ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten og andre rom eller arealer som hører til seksjonen eller som én eller flere seksjoner har enerett til å bruke.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar;
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen;
- e) listverk, skillevegger, tapet;
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater;
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring;
- i) vinduer og ytterdører.

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 foran, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Sameieren skal holde seksjonen fri for skadedyr (herunder skjeggkre). Dersom slike oppdages, skal styret varsles og seksjonseieren må iverksette slike bekjempelsestiltak som er vanlige.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

3.2 Særlig om Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt

Så langt det er mulig, skal den enkelte Næringsseksjon selv forestå det vedlikehold som angis i dette punkt, selv om dette knytter seg til fellesareal. Tekniske løsninger for Næringsseksjonen skal derfor forsøksvis etableres slik at Næringsseksjonen i størst mulig grad kan inngå egne avtaler uavhengig av øvrige seksjoner.

- Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold, drift og utskiftning av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til Næringsseksjonene;
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;
- Håndtering av avfall tilhørende egen Næringsseksjon (dersom det ikke er etablert et felles system);
- Vedlikehold, drift og utskiftning av nød- og ledelys og brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold, drift og utskiftning av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;

3.3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Foruten det ansvar som er nevnt i foregående punkter, har sameiet ansvar for nødvendig drift, vedlikehold og utskiftning.

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjonene, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Seksjonseieren og sameiet skal gi den enkelte Næringsseksjonseier tilsvarende adgang gjennom fellesarealer og bruksenheter til å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som utelukkende betjener Næringsseksjonene og/eller tilleggsdeler til en Næringsseksjon.

Hekken/beplantningen rundt markterrassene i 1. og 2. etasje er fellesareal, og det er sameiets ansvar å vedlikeholde disse. Styret kan utarbeide retningslinjer for blant annet høyden på disse hekkene.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikehold- og utskiftningsplikten omfatter også reparasjon og utbedring av tilfeldige skader.

Hvis sameiet ikke foretar vedlikehold i samsvar med bestemmelsene i dette punkt, 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 av Sameiet. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal styret varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig at varsel unnlates.

En seksjonseier skal gi nødvendig tilgang til seksjonen og/eller fellesarealer slik at vedlikeholdsplikten etter denne bestemmelsen og arbeider etter punkt 3.4, herunder installasjon og ettersyn, kan utføres. Ettersyn og arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseiere eller andre brukere av seksjonen. Ved behov for tilgang til bruksenheten skal dette varsles i rimelig tid.

3.4 Bygningsmessige arbeider

Verken Sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning av en enkel seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Boligseksjonene kan kun skifte ut vinduer og ytterdører, sette opp markiser, parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong, endre utvendige farger, eller foreta andre endringer eller inngrep i fasaden i tråd med en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Tilsvarende gjelder også for Næringsseksjonene, dersom ikke annet er angitt i disse vedtektene, slik som i punkt 2.4.

3.5 Mislighold, pålegg om salg og utkastelse

Seksjonseiers og Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, pålegg om salg og utkastelse reguleres av eierseksjonsloven §§ 34-39.

4 FELLEKOSTNADER OG FELLE SINNTEKTER

4.1 Innledning – overordnede prinsipper

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommen som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer en seksjonseier har enerett til å bruke. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre annet bestemmes i det følgende.

4.2 Kostnader som dekkes av den enkelte eller samtlige av Næringsseksjonene

Hvis en kostnad vedrørende en Næringsseksjon bare, eller i det vesentligste, betjener denne seksjonen, skal eieren belastes for kostnaden.

Beregningsgrunnlaget for næringsseksjoner kan ikke utgjøre mer enn 50% av tilsvarende pris pr. kvadratmeter for boligseksjoner.

Den enkelte eier av Næringsseksjon skal dekke kostnader knyttet til egen Næringsseksjon, slik som:

- Kommunale avgifter som gjelder egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold-, drift- og utskiftningskostnader relatert til Næringsseksjonene, herunder slikt som er nevnt i punkt 3.3 og 3.4, som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin Næringsseksjon.

Lar en kostnad seg ikke tilbakeføre til en bestemt næringsseksjon, men til flere eller alle Næringsseksjonene, skal kostnaden fordeles mellom de aktuelle eierne av de aktuelle Næringsseksjonene ut fra sameiebrøken.

4.3 Kostnader som dekkes av Boligseksjonene i fellesskap

Eierne av Boligseksjonene skal i fellesskap dekke følgende kostnader ved eiendommen:

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av Boligfellesarealer, samt følgende øvrige fellesarealer: fellesarealer i tilknytning til boder og som ikke er parkeringsarealer og trapperom utover det som er inkludert i Boligfellesarealer;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heiser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av det elektriske anlegget som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold (herunder vedlikehold av hekker/bepantning) som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder Boligseksjonene, herunder balkonger og takterrasser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av nød- og ledelys og brannalarmanlegg i Boligseksjonene;
- Kostnader til vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Elektrisk strøm i fellesarealene i Boligseksjonene;
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av porttelefon, låser og portsystem som gjelder Boligseksjonene;
- Kommunale avgifter som gjelder Boligseksjonene;
- Vedlikehold, drift og utskiftning av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av Boligseksjonene;
- Alle andre drift-, vedlikeholds- og utskiftningskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentlige gjelder Boligseksjonene.

Fordeelingen av kostnadene mellom Boligseksjonene skal skje ut fra den interne sameiebrøken for Boligseksjonene. Styret kan beslutte annen fordelingsnøkkel mellom Boligseksjonene enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, samt boder og parkeringsplasser i kjelleretasjen, skal avtales med styret som kan kreve at det installeres forbruksmåler og for øvrig kan nekte ved saklig grunn.

4.4 Kostnader som fordeles mellom både Bolig- og Næringsseksjonene

Følgende kostnadselementer fordeles mellom samtlige seksjonseiere:

- Byggforsikring;
- Styrehonorar;
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV);
- Kostnader til strøm i Sameiets fellesarealer som ikke kan tilordnes Bolig- eller Næringsseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av øvrige fellesarealer ikke angitt ovenfor, slik som felles bakgård (torv) og tak
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannpumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem, samt andre fellesanlegg;
- Andre kostnader til vedlikehold, drift, utskiftning og/eller bygningsmessige arbeider som det fremgår skal fordeles mellom Bolig- og Næringsseksjonene;
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt 4.2 og 4.3, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet;
- Andre kostnader som utfra prinsippene foran ikke kan henføres til enten Bolig- eller Næringsseksjonene.

Fordeelingen skal skje ut fra den totale sameiebrøken i Sameiet.

4.5 Kostnader som fordeles etter faktisk forbruk/nytte

Det etableres egne målere pr. seksjon for å fastsette bruk av fjernvarme, vann, og oppvarming av vann. Slike kostnader fordeles etter faktisk forbruk. Dette gjelder også strøm for seksjonseiere med elbillader.

For eiere av parkeringsplass og/eller bod, betales et tillegg i felleskostnadene som fastsettes av styret pr. disponibel parkeringsplass og bod til dekning av kostnader til drift og indre vedlikehold av bod- og garasjeanlegget.

Stikkontakt i bod i kjeller er koblet til måler på fellesarealet. Alle som har stikkontakt i kjeller, blir belastet for strømforbruk etter en fast sum pr. måned som fastsettes av styret med to måneder varsel.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene også i andre tilfeller fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

4.6 Fakturering av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnader. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Akontobeløpet kan for Boligseksjonene også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

Andel felleskostnader skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom seksjonen har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes, såfremt det ikke er vedtatt slik avsetning som nevnt i forrige ledd. Dersom seksjonen har innbetalt for lite felleskostnader skal differansen innbetales.

Forretningsfører skal tilrettelegge for at Næringsseksjonseiere kan få fradrag for merverdiavgift, og skal derfor utarbeide oppstillinger over kostnader, merverdiavgiften og fordelingen av disse.

4.7 Inntekter

Inntekter av eiendommen skal fordeles etter samme prinsipper som kostnader slik det fremgår av punkt 4 foran. Dersom inntektene skal fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin andel felleskostnader etter punkt 4.6.

6 ÅRSMØTE

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i Sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2 Ordinært årsmøte

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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.

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle

- a) konstituering;
- b) styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet;
- c) styrets regnskap for foregående kalenderår;
- d) valg av styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere på samme måte som innkallingen. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

6.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 6.4 tredje ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

6.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en Boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene basert på sameiebrøken, dog slik at ved saker som utelukkende eller i det vesentlige gjelder Bolig- eller Næringsseksjonene vises til de særskilte stemmereglene i pkt. 6.12.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, med unntak av slikt som fremgår om Næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt 2.4 ovenfor;
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres til eller fra boligformål;
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum, med unntak av slikt som fremgår om Næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt 2.4 ovenfor.

Det er nødvendig med tilslutning fra samtlige seksjonseiere dersom Sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen;
- b) oppløsning av sameiet;
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter;
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) forhold i strid med punkt 1.3 som Utbygger ikke har samtykket til

Det kreves tilslutning fra den/de berørte Næringsseksjoner for å endre vedtektsbestemmelser som gjelder forholdet mellom Boligseksjonene og Næringsseksjonene.

6.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av Boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med Boligseksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Boligseksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Boligseksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Boligseksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Boligseksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.12 Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende eller i det vesentlige gjelder Boligseksjonene og Boligfellesarealer, skal avstemning kun skje mellom Boligseksjonseierne og hver Boligseksjon har én (1) stemme.

For saker som utelukkende eller i det vesentlige gjelder nedkjørsel til og (bil)parkeringsplasser og tilhørende (bil)parkeringsarealer i kjeller, samt boder, skal avstemning kun skje mellom eiere av parkeringsplasser, boder, hvor hver parkeringsplass/ bod har én (1) stemme.

For øvrig stemmes det etter brøk, dog slik at eventuelle seksjoner som består av parkeringsplasser og/eller boder ikke har stemmerett.

6.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon stemmer iht. sin sameiebrøk, og flertallet regnes etter antall stemmer. Se dog de særskilte stemmerettsregler som fremkommer i pkt. 6.12 foran.

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

6.14 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av én styreleder og fire andre styremedlemmer. Næringsseksjonene kan kreve å utpeke én styrerepresentant.

Beslutninger kan treffes når mer enn 50% av styret er til stede. Styreleders stemme teller dobbelt.

7.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Dersom årsmøtet bestemmer at andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Den som er 1. varamedlem innkalles uavhengig av hvem av de faste medlemmer som melder forfall. Er det flere forfall, innkalles 2. varamedlem, hvis det er valgt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

7.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan

treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Det tilligger styret å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

7.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

7.6 Inhabilitet

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

7.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne utad i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet med signatur og tegner Sameiets navn. Dersom saken berører Næringsseksjonenes rettigheter og/eller plikter, må styrerepresentanten utpekt av Næringsseksjonene være én av de to som signerer.

Så lenge Utbygger har rett til å utpeke en representant, kan denne alene forplikte Sameiet med signatur og tegne Sameiets navn.

FORRETNINGSFØRER

8.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er engasjert forretningsfører ved seksjoneringen.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

8.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 7.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

9.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor velges.

10 ENDRINGER I VEDTEKTENE – FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven eller vedtektene stiller strengere krav.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, tredd i kraft 1. jan 2018, med senere vedtatte endringer.

11 Rettigheter

Naboeiendom (gnr. 150/1794 og 150/1651) har adkomst- og gjennomkjøringsrett i garasjelegget til sin eiendom. Denne rettigheten kan tinglyses.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET TANGEN TORV tirsdag 10.06.2025 kl. 17:00 - Clarion Hotel Ernst.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen fra SØBO ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gert Holgersen fra SØBO ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ingrid Tyse Angeltvedt ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Utbygger presenterte alle seksjonene

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Gjennomgang av sameiets vedtekter

Små endringer foreslått.

Under punkt 2.8.

Ordensreglene fra glasshuset ble fjernet. Lager egne ordensregler for dette. All tekst etter: *Ved vedtagelsen av disse vedtekter gjelder følgende ordensregler for bruk av glasshuset, som fritt kan endres av styret;*, Foreslås fjernet.

Under punkt 4.6

Følgende tekst foreslås fjernet: *Andel felleskostnader skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom seksjonen har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes, såfremt det ikke er vedtatt slik avsetning som nevnt i forrige ledd. Dersom seksjonen har innbetalt for lite felleskostnader skal differansen innbetales.*

Vedtak:

Vedtektene ble vedtatt med disse endringene:

Under punkt 2.8.

Ordensreglene fra glasshuset ble fjernet. Lager egne ordensregler for dette. All tekst etter: *Ved vedtagelsen av disse vedtekter gjelder følgende ordensregler for bruk av glasshuset, som*

fritt kan endres av styret:, fjernes.

Under punkt 4.6

Følgende tekst fjernes: Andel felleskostnader skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom seksjonen har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes, såfremt det ikke er vedtatt slik avsetning som nevnt i forrige ledd. Dersom seksjonen har innbetalt for lite felleskostnader skal differansen innbetales.

3. Informasjon om felleskostnader

Felleskostnadene er fastsatt til kr. 35,- pr kvm pr mnd.

Ved etableringen av sameiet vil det være behov for en startkapital. En startkapital på kr 50,- pr. kvm er vedtatt. (Som prospektet informerer om).

Kostnad til TV og bredbånd leverandør vil komme i tillegg til felleskostnadene.

Kr. 300,- pr parkeringsplass.

Det legges opp til at den enkelte seksjonseier blir direktekunde av Avfall Sør. Næringsseksjonene vil bli fakturert på eget grunnlag.

Vedtak:

De foreslåtte felleskostnadene ble vedtatt

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Ingrid Tyse Angeltvedt valgt til styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem: Tom Arne Aamodt
Styremedlem: Stian Tunglund (næring)
Styremedlem: Tonje Bjoraa
Styremedlem: Vibeke Sagen Dale

4.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Thomas Mork valgt som varamedlem

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

5. Informasjon fra utbygger

Utbygger forteller om det praktiske rundt innflytningsprosessen i juli, fremdriften av prosjektet og hvordan utomhus blir seende ut. I tillegg kommer det informasjon om restauranten La Racette til Trond Moi, og dagligvarebutikken Coop Extra

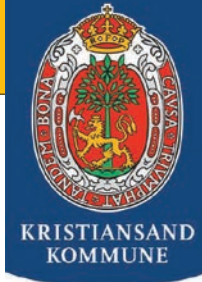
Vedtak:

Informasjon ble gitt

Protokoll for SAMEIET TANGEN TORV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	30.06.2025
Protokollvitne	Ingrid Tyse Angeltvedt (sign.)	30.06.2025



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tangen 9

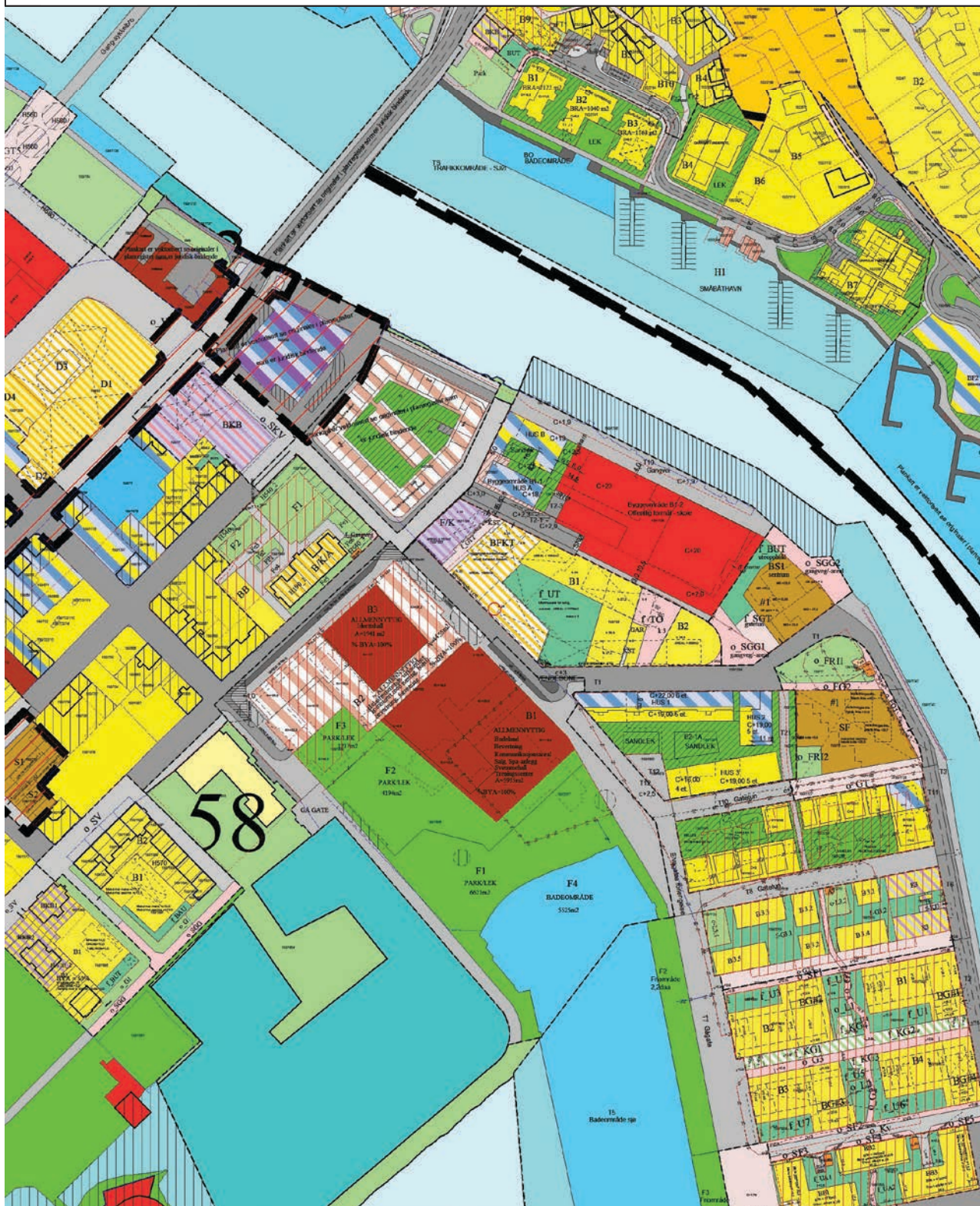
Målestokk: 1:3000

Dato: 11.07.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



58

Plan nr. 1331

Reguleringsbestemmelser for

TANGEN B1- DEL AV - TANGEN 1-11, detaljregulering

1. Bebyggelse og anlegg

- 1.1. Boligbebyggelse (felt B1, B2 og BFKT, BFKTP)
 - 1.1.1. Bolig/forretning/kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting (felt BFKT).
 - 1.1.2. Forretning / kontor / offentlig eller privat tjenesteyting (felt F/K)
 - 1.1.3. Boenheter fordeles som følger: Felt BFKT: min 0 – maks 50 Felt B1: min 80 – maks 95 Felt B2: min 50 – maks 72. En endelig leilighetsfordeling mellom B1, BFKT og B2 avklares ved tillatelse.
 - 1.1.4. Bolig tillates ikke i første etasje i felt BFKT ut mot Tangen og f_GTT. Det skal være forretning/tjenesteyting i første etasje ut mot Tangen. I F/K skal det være forretning/tjenesteyting i første etasje ut mot Østre Strandgate.
 - 1.1.5. Bolig tillates ikke i 1. etasje i B2. Forretning/kontor, offentlig eller privat tjenesteyting tillates i 1. etasje/sokkel i B2.
 - 1.1.6. For å fastlegge fellesarealets andel av felt f_UT og fellesarealets avgrensning skal utomhusplan for hele feltet vedlegges første rammesøknad/søknad om tillatelse i felt BFKT og B1.
 - 1.1.7. Boder for boliger, lager og eventuelt utvidelse av butikk- og næringsareal, parkering (felt BFKTP).
 - 1.1.8. Parkering og boder for boliger i felt PHU
 - 1.1.9. Leilighetene skal fortrinnsvis ha inngang fra heis/trapperom, ikke svalgang.
- 1.2. Kombinert formål bolig/felles utomhusareal/sandlek (felt BFS)

I arealet inngår fellesareal for boligene i BFKT, B1 og B2. Fellesarealets grenser fastlegges ved rammesøknad der privat utomhusareal for boliger i første etasje og sandlek med størrelse 250 kvm også ivaretas.
- 1.3. Grad av utnyttning
 - 1.3.1. Felt F/K: Maks grad av utnyttning er BRA = 2570 m²
 - 1.3.2. Samlet grad av utnyttning for feltene B1, BFKT og B2, skal maks utgjøre BRA = 25000 m². I tillegg kommer overdekket uteareal med maks BRA = 5000 m².
 - 1.3.3. Maksimal bebygd areal (fotavtrykk av blokk) i B2 er 440 kvm.
 - 1.3.4. Bruksareal for areal under terreng, inngår i beregningen av grad av utnyttning/Underetasjer inngår i beregning av grad av utnyttning.
 - 1.3.5. Felt BFKTP og PHU: BRA 8400 kvm pr. etasje.
- 1.4. Terrengtilpassing
 - 1.4.1. Golvnivå for bolig tillates minimalt 0,5 meter over høydenivå i tilstøtende gate T2-1 og T2-2.
 - 1.4.2. Bygg i felt B2: Høydeforskjell mellom gate og inngangsparti på kote 3 utformes med terrengsprang på maksimalt 0,5 m.
- 1.5. Tekniske installasjoner
 - 1.5.1. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.
 - 1.5.2. Takoppbygg for heistårn og trapperom inntil 3,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde kan tillates med maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate i BFKT og B1 og 15 % i B2. Takoppbygg skal være tilbaketrukket i samsvar med § 1.6.4.

- 1.6. Høyder og utkraging
- 1.6.1. Etasjehøyde 1.etasje i BFKT skal være minimum 4 meter, målt overkant dekke til overkant dekke. Utover regulerte byggelinjer og byggegrenser, tillates balkonger/verandaer med bredde maks 75%/leilighetsbredde pr. boenhet å krage ut inntil 0,5 m over offentlig gate og 1,8 m utover for øvrige fasader, utkraging i 2. et. er kun tillatt inntil 0,5 meter.
- 1.6.2. Angitte kotehøyde k 5 i gårdsrom er maksimums høyde, og tillates utført med lavere kotehøyde.
- 1.6.3. Tilbaketrukket kan tillates tett rekkverk, redskapsboder og mindre overdekning/pergola på felles takterrasser inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde med maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.
- 1.6.4. Tilbaketrukne høyder over gesims skal være begrenset av et imaginært 45 graders skråplan. Trapp/heishus mot Østre Strandgate, tillatelse likevel å ligge i fasadeliv, med maks høyde k 24.
- 1.6.5 Innenfor felt B2 tillates bygg med maks kotehøyde k 38.9 og maks 9 etasjer for bolig + høy 1.et./sokkel. Sokkeletasje skal minimum ha bruttohøyde 5 m. Etasjer over sokkel tillates utkraget innenfor formålsgrense. Balkonger for boliger tillates utkraget utover utover felt f_TO inntil 2,5m.
- 1.6.5. Byggegrense mot Tangen gjelder kun 1.etasje. For øvrige etasjer gjelder formålsgrense som byggegrense.
- 1.7. Støyskjerming
- 1.7.1. Leiligheter som har en eller flere fasader i gul eller rød støysone (ref. T-1442) skal sikres luftemulighet på stille side eller mot støyskjermet sone på privat uteplass. Minst 50 % av soverommene i hver boenhet skal sikres luftemulighet på stille side eller mot støyskjermet sone f.eks. på balkong/privat uteplass. Med "stille side" og "støyskjermet sone" menes sted der støynivået ikke overstiger 55 Lden.
- 1.7.2. En vesentlig del av privat uteplass skal være støyskjermet slik at støynivået er høyst 55 Lden beregnet eller målt i sittehøyde (1,3 m). Støyskjerming av privat uteplass kan skje ved å utforme rekkverk som støyskjermer eller med full innglassing /vinterhage forutsatt at en stor del av innglassingen kan åpnes.
- 1.7.3. Ved rammesøknad skal det redegjøres for nødvendige støyskjermingstiltak av balkonger/privat uteareal og felles uteareal
- 1.7.4. Det tillates plassert støyvern med høyde inntil 2 meter over terreng mot gårdsrom, forutsatt at den kan utformes skulpturelt og mest mulig gjennomiktig. Eventuell støyskjermet plasseres minst 5 meter fra formålsgrense.
- 1.7.5 Ved rammesøknad skal det presenteres løsning på støyvern i fasade mot Tangen videregående skole.
- 1.8. Estetikk / visuelle kvaliteter
- 1.8.1. Bygningene skal ha flate eller avledende takformer.
- 1.8.2. Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og skal oppføres med bestandige materialer. Fargesammensetning på fasader skal bidra til et lyst og luftig utseende.
- 1.8.3. Fasadene mot Tangen og Østre Strandgate skal ha vinduer/utstillingsvinduer på gateplan. Utforming med utstillingsvindu der virksomhetene i anlegget skal henvende seg og profilere seg mot gaten på en slik måte at det tilfører det offentlige rommet en positiv bymessig opplevelse.
- 1.8.4. Fasade på sokkeletasje skal ha utforming som bidrar til trivelig miljø i gaterommet. Alle sokkeletasjer skal utføres i samme fasadekvalitet som resten av bygget.
- 1.8.5. Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være 8 - 15 m.

1.9. Parkering bil og sykkel

- 1.9.1. Parkering for bil skal i sin helhet være i parkeringskjeller.
- 1.9.2. Boligparkering skal etableres som fellesparkering med 0,5-1 plass pr. boenhet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.
- 1.9.3. Parkering for kontor og forretning tillates maksimalt 1 plass pr 100 kvm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.
- 1.9.4. HC plasser skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.
- 1.9.5. Sykkelparkering skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller, nær heis og utgang. Det skal være 1 sykkelparkering per boenhet i fellesanlegg og 1,5 per 100 m2 næringsareal. Minst 20 sykkelparkeringsplasser skal ha plass på bakkeplan.
- 1.9.6. Det tillates ikke åpent ventilert parkeringsareal, jf. § 1.8.4. Ventilasjonsutblåsing fra parkeringsareal skal dokumenteres fordelt slik at det gir minimal ulempe for beboere og forbipasserende.

1.10. Uteoppholdsareal

- 1.10.1. Det skal avsettes minimum 25 m2 uteareal per boenhet inkludert private balkonger/verandaer og terrasser. Minimum 50% skal være på bakkenivå.
- 1.10.2. Private utearealer på bakken skal avskjermes mot fellesareal ved bruk av f.eks. lave murer, busker eller nivåforskjeller.
- 1.10.3. Felles uteareal på bakkeplan/ bakgård i karré, skal være felles for boligene i felt BFKT, B1 og B2.
- 1.10.4. Alle leiligheter sikres utomhusareal uten innsyn fra gateplan.
- 1.10.5. Det skal være sol på sandlekeplass kl. 15, ved vårjevndøgn.
- 1.10.6. Bakkearealet under utkragende boligetasjer i B2, skal være tilgjengelig for allmenheten.

1.11. Situasjonsplan / plan for uteareal / landskapsplan

- 1.11.1. Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:200 for fellesareal i BFS, GTT og f_TO. Situasjonsplanen skal vise beplantning og vegetasjon, 250 kvm sandlekeplass, uteoppholdsarealer fordelt til tilhørende boliger/felt, møblering, gangareal, sykkelparkering, renovasjon, varelevering, tiltak for overvannshåndtering, vind- og støyreducerende tiltak. Bygningsutforming og tiltak på bakken, skal sikre mot forsterking av vind.

2. **Avkjørsel, varelevering og renovasjon**

- 2.1. Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8.
- 2.2. Varelevering tillates fra gate og gatetun. Varelevering som innebærer rygging over fortau tillates ikke.
- 2.3. Oppstillingsplass for henting av renovasjon er markert på reguleringskartet KST. Plassbehov utover dette, tillates innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg.

3. Miljø

- 3.1. Før igangsettingstillatelse for graving eller ny bebyggelse kan gis, skal det foretas grunnundersøkelser. Ved stadfesting av forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens § 2-6, som skal godkjennes av kommunen.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1. I felt GAR, tillates plassert tak over nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg og sykkelparkering. Taket skal inngå som en naturlig del av f_TO og ha ei utforming som tillater opphold på taket.
- 4.2. Gatetun GTT og f_TO skal være offentlig tilgjengelig.
- 4.3. Felt GTT er privat, men felles for F/K og BFKT.
- 4.4. Felt f_TO er privat, men felles for BFKT, B1 og B2.
- 4.5. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt veg T-2-1 og T2-2 i reguleringsplan Tangen, felt B1, plan nr. 1044. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.
- 4.6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.
- 4.7. Nettstasjon for betjening av bebyggelse innenfor planområdet, skal plasseres innenfor formål avsatt til bebyggelse og anlegg. Plassering på terrengnivå tillates kun integrert i bebyggelsen i felt BFKT.

5. Rekkefølgebestemmelser

- 5.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge - situasjonsplan for felles utomhusareal og sandlekeplass. - godkjent utomhusplan for lekeplass mellom Tollbodgata og Rådhusgata i nærmiljøpark langs Otra til kvartalslekeplass uten ballplass. - godkjente tekniske planer for veg T2-1 og T2-2 i reguleringsplan Tangen, felt B1, plannr. 1044.
- 5.2. Planer for lekeplasser skal utarbeides i samsvar med Normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune, vedtatt av bystyret 19.11.2008.
- 5.3. Før det gis igangsettingstillatelse skal avgrensning av fellesareal være bestemt i henhold til reguleringsplan og situasjonsplan, jf. pkt. 5.1, 4.3 og 4.4.
- 5.4. Før det gis igangsettingstillatelse skal eiendomsforhold være arrondert i henhold til reguleringsplan og situasjonsplan, jf. pkt 5.1.
- 5.5. Før det gis brukstillatelse i BFKT, B1 og B2 skal
 - 5.5.1. lekeplass mellom Tollbodgata og Rådhusgata i nærmiljøpark langs Otra være ferdig opparbeidet til kvartalslekeplass i samsvar med utomhusplan.
 - 5.5.2. sandlekeplass og uteoppholdsplass for boligene være ferdig opparbeidet i samsvar med situasjonsplan. Hvis etappevis utbygging skal del av felles utomhusareal tilhørende aktuelt felt opparbeides.
- 5.6. Før det gis brukstillatelse i F/K, BFKT og B1 skal
 - 5.6.1. område T2-1 være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

- 5.7. Før det gis brukstillatelse i B2 skal
 - 5.7.1. område T2-2 være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- 5.8. Før det gis brukstillatelse i F/K og BFKT skal GTT være ferdig opparbeidet. Hvis etappevis utbygging, kan det gis midlertidig brukstillatelse dersom GTT er midlertidig og forenklet opparbeidet.
- 5.9. Før det gis brukstillatelse i B1 og B2 skal f_TO være ferdig opparbeidet. Hvis etappevis utbygging, kan det gis midlertidig brukstillatelse dersom f_TO er midlertidig og forenklet opparbeidet.

Dato: 11.06.2015

Rev. etter bystyrets vedtak 16.09.2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 131

Plan- og bygningssjefen.



DETALJREGULERING

TANGEN B1 - del av - Tangen 1-11, PÅ BAKKEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN ID: 1331

AREALFORMÅL REGULERINGSPLAN (PBL §12-5)

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1-B2 BOLLGEBYGGELSE (1112)
- GAR GARASJEANLEGG FOR BOLLIG (1119)
- f_UT UTEOPPHELDSAREAL (1600)
- BKKT BOLLGFORRETNING/KONTOR/OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTYINGBEVERTNING (1800)
- f/K FORRETNING/KONTOR (1810)

2. SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- o_FTA FORTAU (2012)
 - f_TO TORG (2013)
 - f_GTT GATETUN (2014)
 - KST AVFALL/OPPSTILLINGSPASSAGETUN (KST) (2800)
- a.1 SIKRINGSSONER
- FRISIKT (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- GRENSE FOR SIKRINGSSONE
- BYGGEGRENSE
- BYGGELINJE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL - BÅDE INN OG UTKJØRING

ILLUSTRASJON

INNGANG MOT ØSTRE STRANDGATE

SAKSBEHANDLING	DATO	SIG
MELDING OM OPPSTART AV PLANARBEID	25.06.2012	
BEHANDLET I BYUTVIKLINGSSTYRET, SAK 219/13	05.12.2013	
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	10.01-07.03.14	
2.GANGS BEHANDLING I BYUTVIKLINGSSTYRE	25.06.2015	
GODKENT I BYSTYRE	16.09.2015	

REVISJONER	DATO	SIG
REVISJON ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	16.06.2014	CBS/BI
UTVIDELSE FIK	30.06.2014	CBS/RV
ENDRING AV B2, L_TO og høyder	29.04.2015	CBS/BI

OPPDRA NR. 531762

OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK
DIGITAL FREMSTILLING

DATE: 13.11.2013

MÅLSTOKK 1:1000



Kartprosjekt: EUREF 89 - FKB kartgrunnlag utnekkingsdato: 30.01.2013

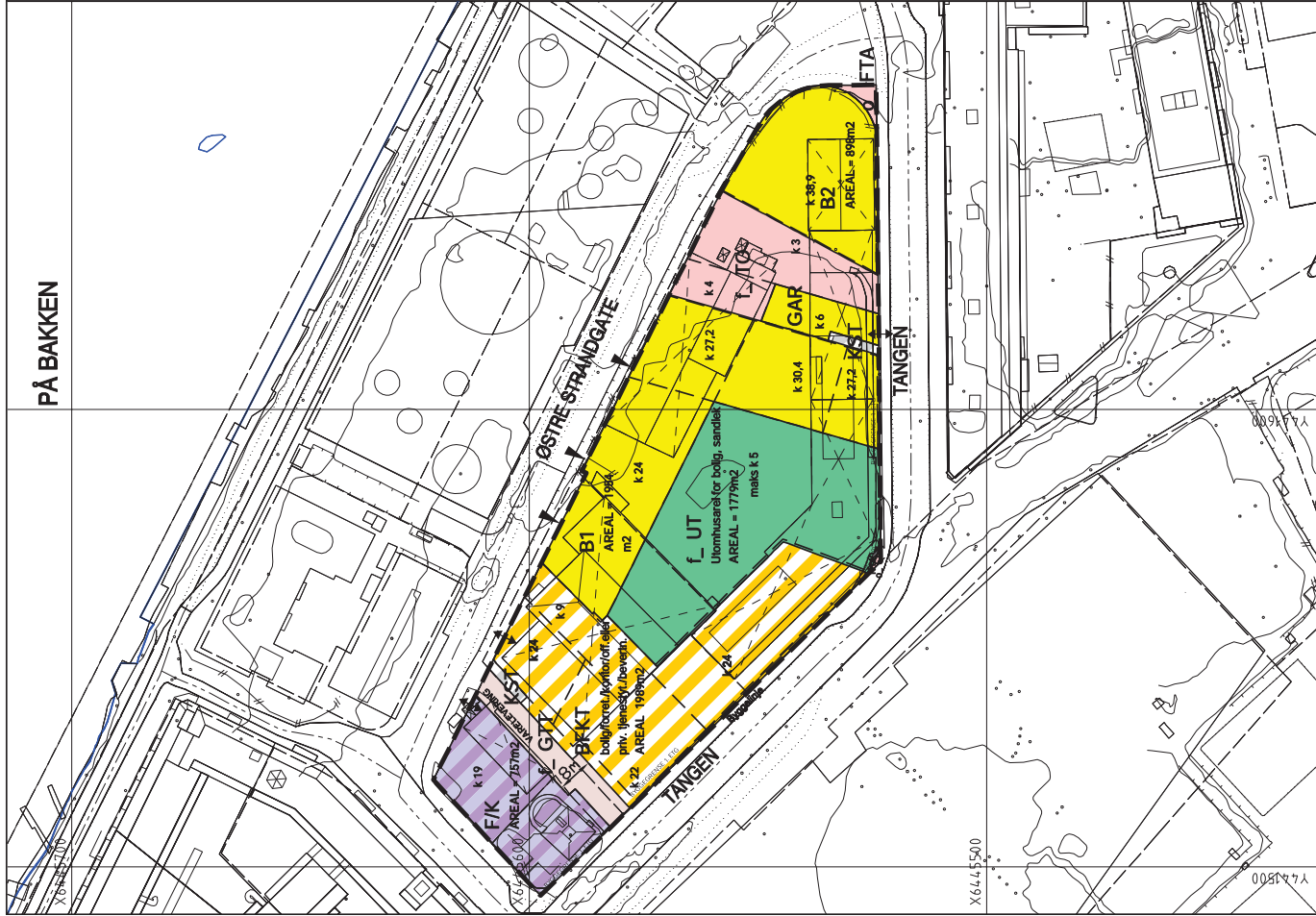


DIGITAL FREMSTILLING:



VESTRE STRANDGATE 27
4611 KRISTIANSAND
TELEFON 417 99 417
E-POST: kristiansand@asplanviak.no

OPPDRASSGIVER:
LUNDE HOLDING INVEST AS



DETALJREGULERING

TANGEN B1 - del av - Tangen 1-11, KJELLERNIVÅ 1

KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN ID: 1331



AREALFORMÅL REGULERINGSPLAN (PBL §12-5)

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - TILLEGGSAREAL TIL BOLIG/FORRETNING/KONTOR/ TJENESTETILGANG/PARKERING (1900)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - FORTAU (2012)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE

ILLUSTRASJON

INNGANG MOT ØSTRE STRANDGATE

SAKSBEHANDLING	DATO	SIG
MELDING OM OPPSTART AV PLANARBEID	25.06.2012
BEHANDLET I BYUTVIKLINGSSTYRET, SAK 243/13	05.12.2013
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	10.01.07.03.14
2. GANGSBEHANDLING I BYUTVIKLINGSSTYRE	25.06.2015
GODKJENT I BYSTYRE	16.09.2015
.....
.....

REVISJONER	DATO	SIG
REVISJON ETTER OFFENTLIG ETTERSYN	16.06.2014 CBS/BI
REVIDERT PLAN PÅ BAKKEN	29.04.2015 CBS/BI
.....
.....

OPPDRAK NR. 531762

OPPDRAGSLEDER ASPLAN VIAK
DIGITAL FREMSTILLING

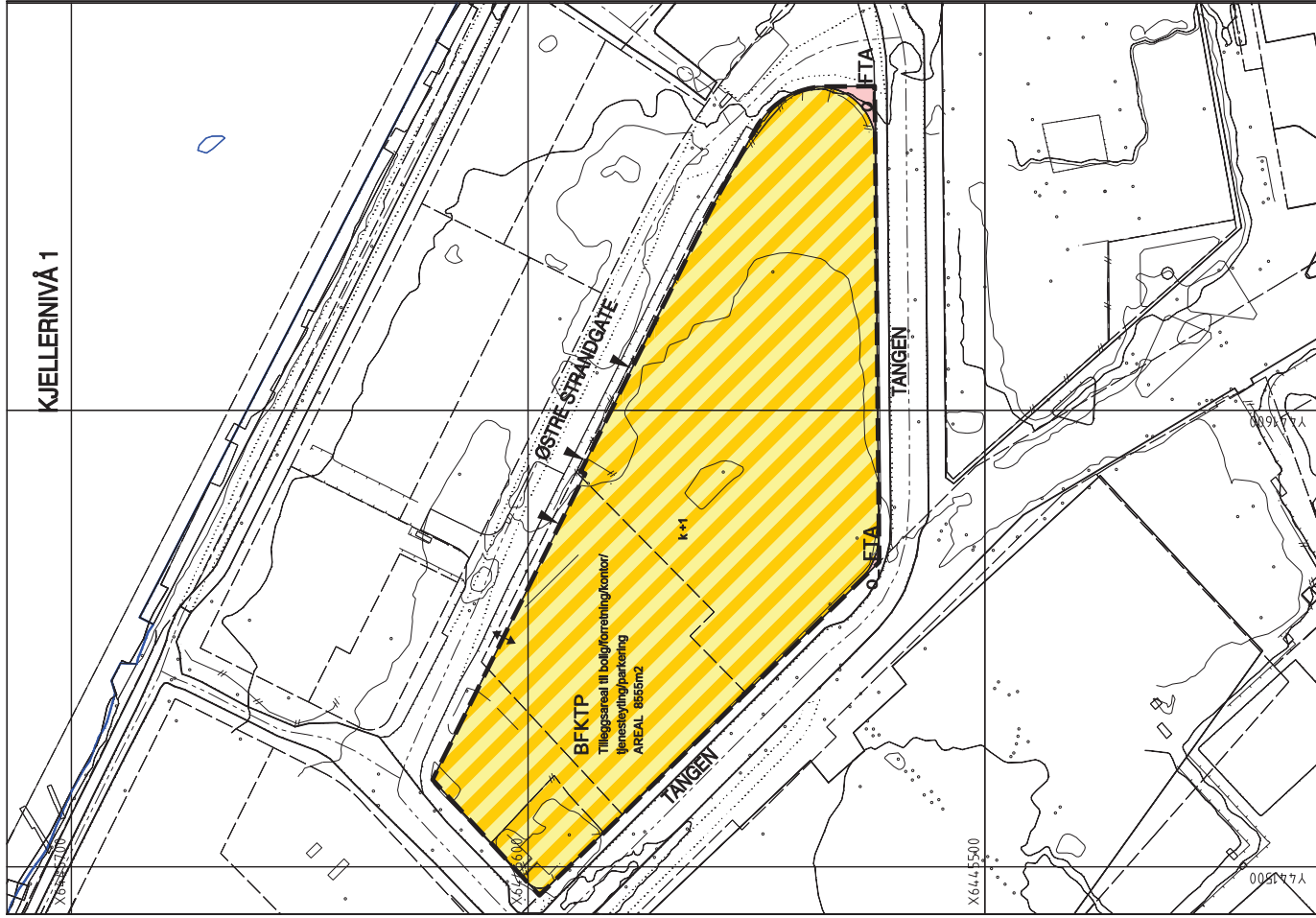
C..B. SKJØMMING
BFG

DATE: 13.11.2013

MÅLESTOKK 1:1000

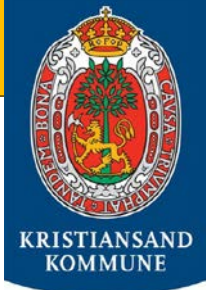
Kartprosjektør: EUREF 89 - FK&B kartgrunnlag utreksksdato: 30.01.2013

OPPDRAAGSGIVER:
LUNDE HOLDING INVEST AS



DIGITAL FREMSTILLING:

VESTRE STRANDGATE 27
4611 KRISTIANSAND
TELEFON 417 99 417
E-POST: kristiansand@asplanviak.no



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 156 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tangen 9
Areal i m2: 7583
Anm.:

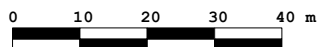
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

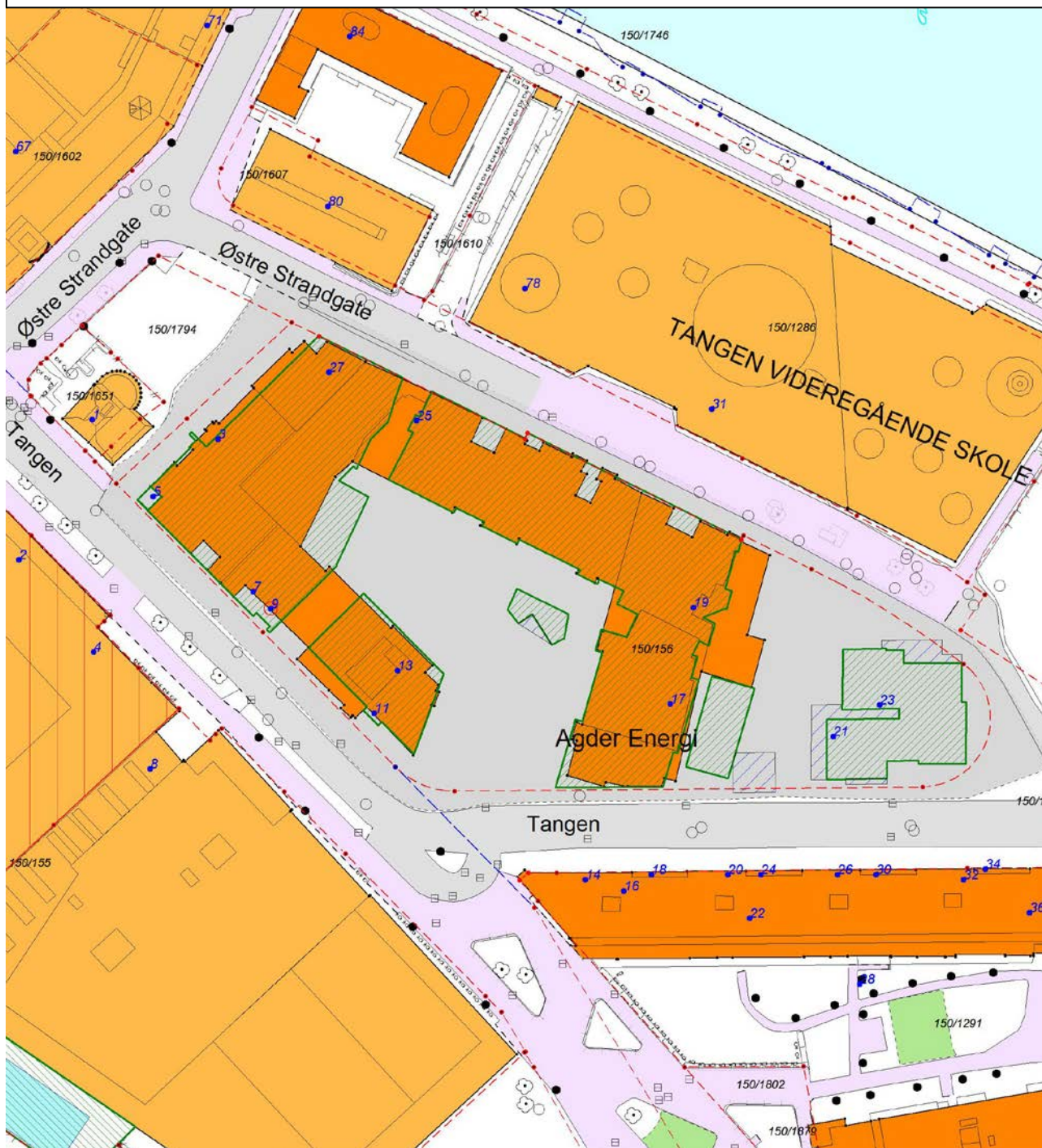
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 11.07.2025

Sign.: Suzana Rijic





AREALMÅLING

Leilighet 601

Oppmålingsdato: 4.8.2025

Premisser

Målingene er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann som er medlem av Norsk Takst.

-Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

-Ved markedsføring av boliger skal BRA-e, BRA-i, BRA-b, TBA samt P-ROM/S-ROM oppgis.

-Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i de forskjellige kategorier. Fordelingen er basert på retningslinjene i NS3940:2023 og takstmannens eget skjønn.

-Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil takstmann ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelige for oppmåling. Innvendige sjakter skal som hovedregel medtas i areal. Vinduer som går helt til gulvet er areal målt til glasset/ramme.

Utdrag av Termer og definisjoner:

BRA - Bruksareal minus areal som opptas av yttervegger.

BRA-i Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b Bruksareal av innglasset balkong eller altan.

TBA Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

ALH areal med lav himlingshøyde (opplyses alltid sammen med korrekt BRA)

GUA Ikke-måleverdige gulvareal (BRA + ALH = GUA).

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Heis, trapperom og sjakter er medregnet i areal. Bra-e er mottatt fra byggetegninger.

Aralet er medregnet uten fratrukk for trapp i 6. etg.

Arealer

Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-b	BRA-e	P-rom	S-rom	TBA	ALH	GUA	BRA Totalt
		m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
5. etg	Trapperom	3			3					
6. etg	Sov I, sov II, sov III, entre, hall m/heis og trapp, bad I, bad II, garderobe, kjøkken/stue.	154			154		91			
Kjeller	Bod			5						
	TOTALT	157		5	157					162 m ²

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående bipeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

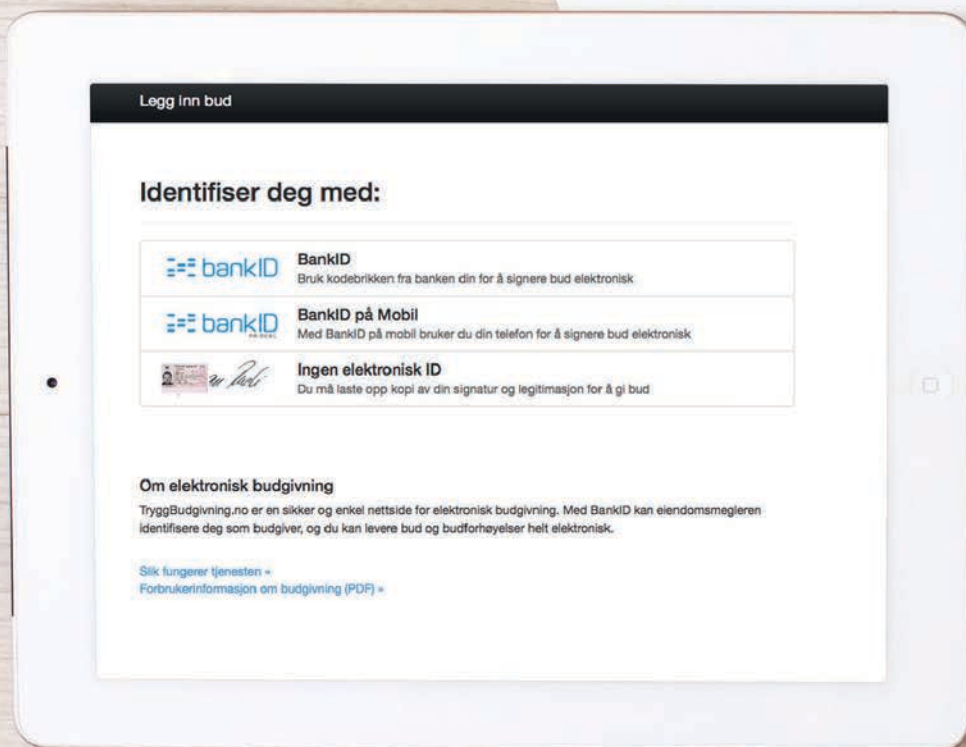
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Postnr/ -sted

Telefonnummer

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 