





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 100,-
Total ink omk.: Kr 5 731 100,-
Felleskostn.: Kr 3 339,-
Selger: Tungis Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 76/87 kvm
Tomtstr.: 7583 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 156
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1411250344

Lekker og gjennomført selveier med attraktiv beliggenhet - Mulighet for kjøp av parkering - Heis -

Lys og moderne 3-roms selveierleilighet på attraktive Tangen Torv – midt mellom by og sjø. Leiligheten er på 76 m² og har en romslig balkong på 11 m², god planløsning og gjennomgående høy standard. Her bor du sentralt og sjønært, med alt du trenger i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:

- 2 gode soverom
- Stor balkong på 11 m²
- Oppgradert kjøkken fra Strai med Miele hvitevarer
- Heis og trappefri adkomst
- Mulighet for kjøp av parkering (kr 500 000,-)
- Sentralt og sjønært på Tangen
- Gangavstand til restaurant i 1 etasje, Bystranda, Kilden og sentrum

Et lettstelt hjem med høy komfort i et av Kristiansands mest attraktive områder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	64
Budskjema	72

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 m² Entré, badrom, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-b: 11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 byggteknisk forskrift.

Det er mottatt byggesak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7583 m²

Tomtebeskrivelse

FELLES ADKOMSTAREALER

Felles adkomstsarealer vil få hvitmalte vegger betong/gips/trespiler. Flisbelagte gulv i innvendige fellesarealer, betong eller tredekke utvendig. Innvendige trappeløp og innvendige etasjerepos utføres i malt betong med belegg av fliser på gulv. Dette gir slitesterke, moderne, og delikate materialkombinasjoner.

UTOMHUSARBEIDER

Gangstier og fellesområder med fast belegg i kombinasjoner av betong, stein, naturgress etc. Utarbeidet av landskapsarkitekt Aros. Utomhusområdene vil få hensiktsmessig belysning.

GLASSHUSET

Glasshuset bygges som en frostfri utestue, med primært bruksområde om sommeren. Det leveres og monteres industrikjøkken med alminnelige hvitevarer. Fliser på gulv med varmekabler.

Det leveres også en annen varmekilde (bio-/gasspeis el.l.).

PARKERINGSAREALER

Parkeringskjelleren leveres ferdig oppmerket og med låsbar port som beboerne styrer med egen mobiltelefon eller kode. Det er enkel forbindelse mellom boliger og garasjeanlegg via heis og trapper. Parkeringsgulv i kjeller leveres i betong.

Beliggenhet

Midt i smørøyet - moderne livsstil på første klasse

Velkommen til Tangen Torv - et av Kristiansands mest attraktive boligområder! Her bor du i hjertet av byen, omgitt av sjø, strand, kultur og byliv, i en helt ny og moderne leilighet som setter standarden for urban komfort.

Tangen er Kristiansands kanskje mest komplette bydel. I samme bygg finner du nyåpnede La Recette. Rett utenfor døren har du alt du kan ønske deg: sand mellom tærne på Bystranda, en forfriskende dukkert i Aquarama, og kort vei til shopping i

Markens gate samt et bredt utvalg av restauranter, kafeer og utesteder. Du har også Kilden Teater og Konserthus rett i nabolaget - et av Sørlandets kulturelle flaggskip.

Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener: Det urbane og det maritime. Her kan du starte dagen med en kaffekopp på balkongen og utsikt mot sjøen, spasere en rolig tur langs brygga, eller slappe av i grønne omgivelser ved Tangenparken - alt uten å forlate nabolaget.

Tangen 13 har i tillegg umiddelbar nærhet til kollektivtransport og gangavstand til togstasjon og fergeterminal. Det gjør området perfekt både for pendlere og for deg som setter pris på å ha alt lett tilgjengelig, uten behov for bil.

Dette er stedet for deg som ønsker en bolig med det lille ekstra - i et område som tilbyr det aller meste. Her får du ikke bare en ny leilighet, men en livsstil du vil sette pris på hver eneste dag.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Arealrapport

Byggemåte

Det er ikke utarbeidet en tilstandsrapport på leiligheten da bygget er nytt fra 2024. Det blir gjort kun gjennomført en arealmåling.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det foreligger ingen egenerklæring.

Innhold

2. etasje: Entré, badrom, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

Standard

Innvendig møter du en lys og åpen atmosfære, der store vindusflater i tre og aluminium gir flott lysinnslipp og en lun, behagelig følelse. Gulvene i oppholdsrom er belagt med enstavs, hvitpigmentert eikeparkett som gir et lyst og elegant uttrykk, mens veggene er malt i nøytrale toner som passer ulike interiørvalg.

Stue og kjøkken er i åpen løsning – et luftig og sosialt oppholdsrom med god plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet er levert av anerkjent leverandør og har stilrene fronter og integrerte hvitevarer.

Leiligheten har to romslige soverom samt et flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vannbåren gulvvarme via fjernvarme gir en jevn og behagelig oppvarming, samtidig som det gir lavere energikostnader.

Sameiet byr på attraktive fellesfasiliteter som felles hage, orangeri, amfi og gjestehybler. I første etasje finner du alt du trenger i hverdagen – dagligvare, nyåpnede La Recette og flere serveringssteder. Med Bystranda, Aquarama og Markens gate kun få minutter unna, bor du midt i smørøyet av det beste Kristiansand har å by på.

Det er heis i bygget, tilhørende sportsbod, og mulighet for å kjøpe garasje plass i lukket anlegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet Telia og betales gjennom felleskostnader.

Parkering

Parkeringsplass i lukket garasjeanlegg kan kjøpes i tillegg for kr 500.000,-.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme via fjernvarme gir en jevn og behagelig oppvarming, samtidig som det gir lavere energikostnader.

Info strømforbruk

Boligen er ikke bebodd og selger har derfor ingen opplysninger vedrørende strømforbruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Det foreligger ikke energiattest for bygget da bygget ikke har fått ferdigattest. Det antas at seksjonene vil få energiklasse B. Det vil utarbeides fullstendig energiattest ved ferdigstillelse. Dersom seksjonen har lavere energiklasse enn antatt, anses dette ikke som en mangel.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke satt. Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader, med unntak av eiendomsskatt.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs

statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

84/20208

Felleskostnader inkluderer

Opplyste felleskostnader for juli 2025.

Driftskostnader kr 2 940,-

Startkapital kr 4 200,-

Telia kr 399,-

Registrerte endringer fra 01.08.2025:

Driftkostnader kr 2 940,-

Startkapital kr 0,-

Telia kr 399,-

Etter endringer kr 3 339,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 339

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen lån for selskap pt.

Sameiet

Sameienavn

Tangen Torv Bolig AS

Organisasjonsnummer

982088801

Om sameiet

Sameiet består av 246 boligseksjoner i tre bygg (Bygg 1–3), fra 1. til 10. etasje, samt 3 næringsseksjoner i første etasje. Parkeringsplasser og boder ligger i kjelleretasjen som egne seksjoner eller som tilleggsandeler.

Regnskap/budsjett

Det er ingen registrerte lån for selskap pt.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 156, seksjonsnummer 14 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:

4204/150/156/14:

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

18.03.2024 - Dokumentnr: 1227721 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1487253-1/200

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: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/20208

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 23.06.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.06.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan Tangen B1 - del av Tangen 1-11 med ID 1331 datert 16.09.2015.

Det er pågående byggeprosjekter og ferdigstilling av bygg i området.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

141 100 (Omkostninger totalt)

152 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

154 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 731 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 742 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 744 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
12 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
4 956 Opplysninger fra forretningsfører
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
6570 Eierskiftegebyr, beløp ukjent
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 142 836

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

01.08.2025



















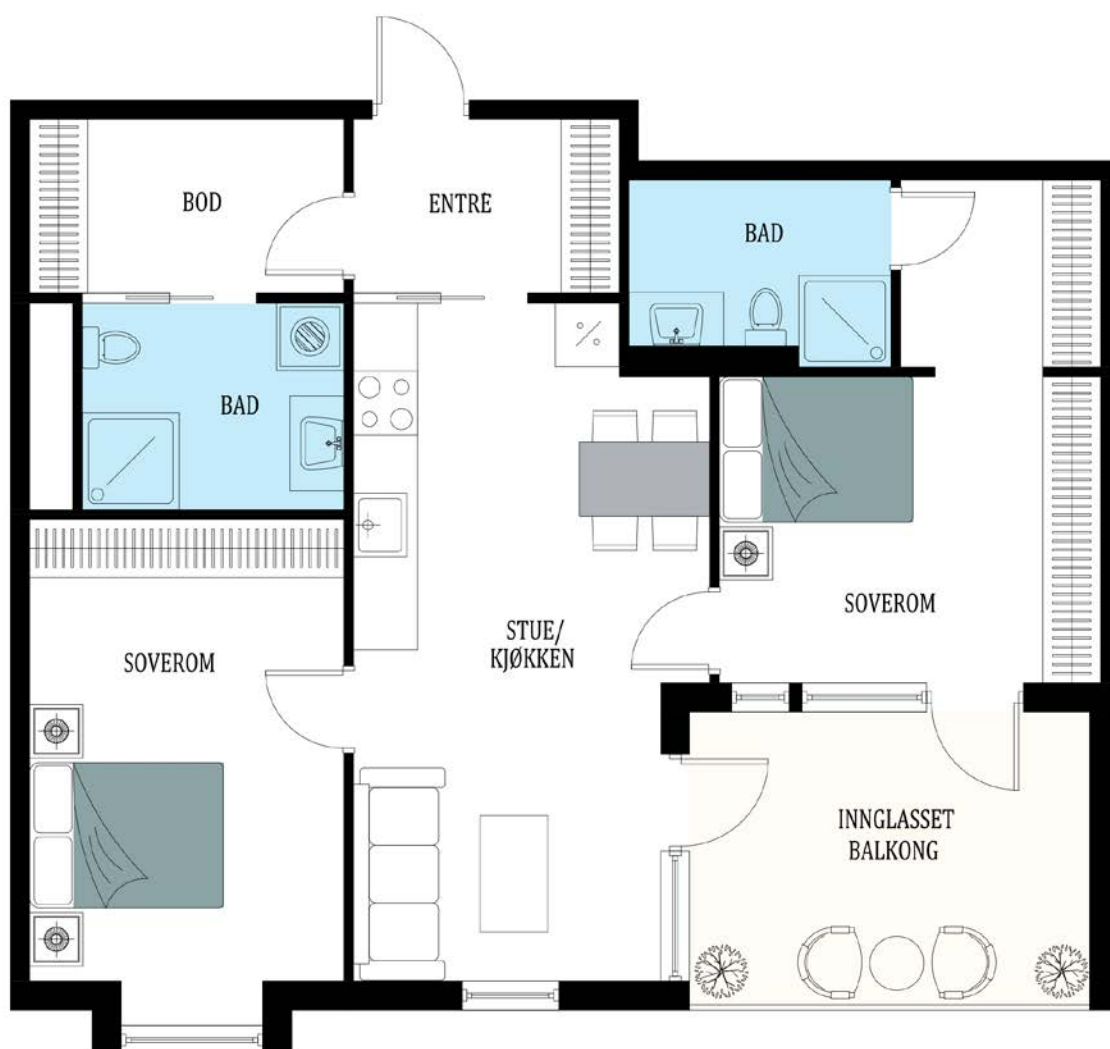












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



AREALMÅLING

Tangen 13 NR:202

Oppmålingsdato: 4.7.2025

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.

Det er mottatt byggesak.

Arealer

Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-e	P-rom	S-rom	TBA	BRA-b		BRA Totalt
		m ²	m ²	m ²	m ²		m ²		
2. etg	Sov I, sov II, stue/kjøkken, gang, bad, bod	76	0	70	6	0	11		
	TOTALT	76							87 m ²

- Vegg mellom innglasset balkong og leilighet er medregnet i areal for BRA-b

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 04.07.25 Side 1 av 1

SAMEIET TANGEN TORV	V ³ r ref.:	401/14
Tangen 13	Type:	Sameie
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Tungis Holding AS
Organisasjonsnr: 935 411 912	Seksjonsnr:	14

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 539

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 940
	Startkapital	4 200
Tilleggsytelser:	Telia	399

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.08.2025	Tot. utg. i kr.:	3 339
Felleskostnader:	Driftskostnader		2 940
	Startkapital	(4.200,00 i j ul. 25)	0
Tilleggsytelser:	Telia		399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ingrid Tyse Angeltvedt
Adresse: Steinkleiva 32 A
Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 98014199
E-post: tangentorv@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.07.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/156 - seksjon:14
Feste/eiet tomt: Eiet

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 seksjonseiernes 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	Sameie- brøk
	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 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, reseksjonerer, 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 besluttet 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 tilleggsdelar, 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, sikringsskap 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 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 tilleggsdelene 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 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/beplantning) 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 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, 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.

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 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 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 resekjonering 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, besluttet 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 besluttet, 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 fratre før 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 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 anliggender 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 besluttet 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.

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 Tungland (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



Kristiansand
kommune

LY ARKITEKTER AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Unntatt offentlighet
paragraf

Vår ref.:
BYGG-22/00992-97
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.06.2025

Tangen 11 - Tangen Torg - 150/156, midlertidig brukstillatelse (2) for resterende del av bygg 1 og 2.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 156 / 0 / 0
Ansvarlig søker: LY ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: TANGEN TORG AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for følgende del av tiltaket:

- Resterende del av bygg 1 og 2 mht. boenhetene i disse byggene, samt
- Parkeringskjeller.

Ved behandling av brukstillatelsen har bygningsmyndigheten lagt til grunn at vilkår som er beskrevet i følgende vedtak er ivaretatt:

- Rammetillatelse av 24.06.2022.
- Igangsettingstillatelse av 20.02.2023.
- Igangsettingstillatelse for resterende del av bygg 1 og 2 av 23.05.2023.
- Vedtak om endring av 19.09.2023.
- Tilbakemelding om fraviksløsning for bygg 1 og 2 av 07.08.2024 og
- Igangsettingstillatelse for hele tiltaket av 09.09.2024.

Ved brukstillatelsen som nå gis har bygningsmyndigheten lagt til grunn at vilkår som er beskrevet i ovennevnte vedtak er ivaretatt for omsøkte tiltak, samt at parkering forholder seg til gjeldende krav og bestemmelser.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler for omsøkte tiltak. Disse er imidlertid ikke til hinder for at midlertidig brukstillatelse kan gis. **Gjenstående arbeider skal være utført innen 27.06.2025.**

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Det opplyses om at resterende del av tiltaket som gjelder bygg 3 (høyblokka) er fortsatt under bygging og omfattes derfor ikke av søknaden.

I søknad om brukstillatelse opplyses det om at det vil bli søkt om ferdigattest for hele tiltaket innen 04.01.2027.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr.5500,- (varenr.5092) må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til STATSFORVALTEREN I AGDER som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Nabolagsprofil

Tangen 13 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	5 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.4 km	
Kristiansand stasjon	19 min
Linje F5	
1.6 km	
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	14 min
139 elever, 13 klasser	
1.2 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	17 min
429 elever, 21 klasser	
1.4 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	19 min
191 elever, 11 klasser	
1.6 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	19 min
454 elever, 32 klasser	
1.6 km	
Grim skole (8-10 kl.)	6 min
483 elever, 38 klasser	
2.9 km	
Tangen videregående skole	1 min
850 elever	
0.1 km	
Akademiet vgs Kristiansand	3 min
180 elever	
0.3 km	

Ladepunkt for el-bil

Aqurama Bad	3 min
Gyldenløves gate 99 - Kristiansand K...	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

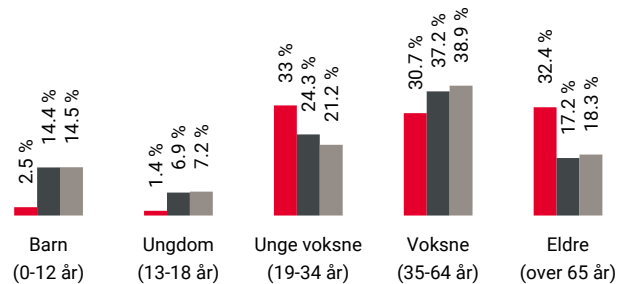
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	13 min
38 barn	
1 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	19 min
83 barn	
1.6 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	20 min
32 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Tangen	2 min
Post i butikk, PostNord	
0.1 km	
Kiwi Elvegata	3 min
PostNord	
0.3 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

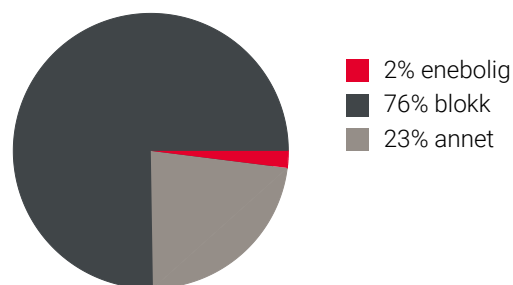
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Aquarama Flerbrukshall 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Bystranda sandvolleybane 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  SATS Aquarama 3 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 15 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

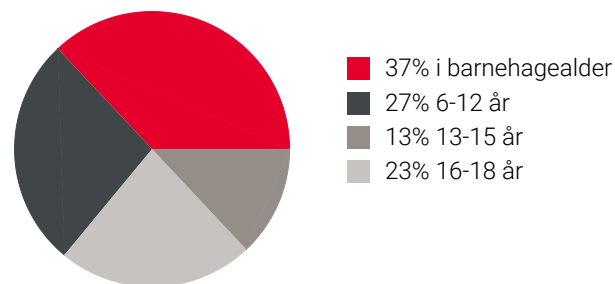
Sitat fra en lokalkjent



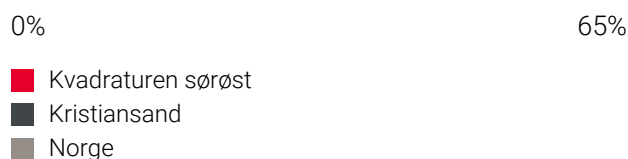
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 12 min 
-  Apotek 1 Aquarama 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

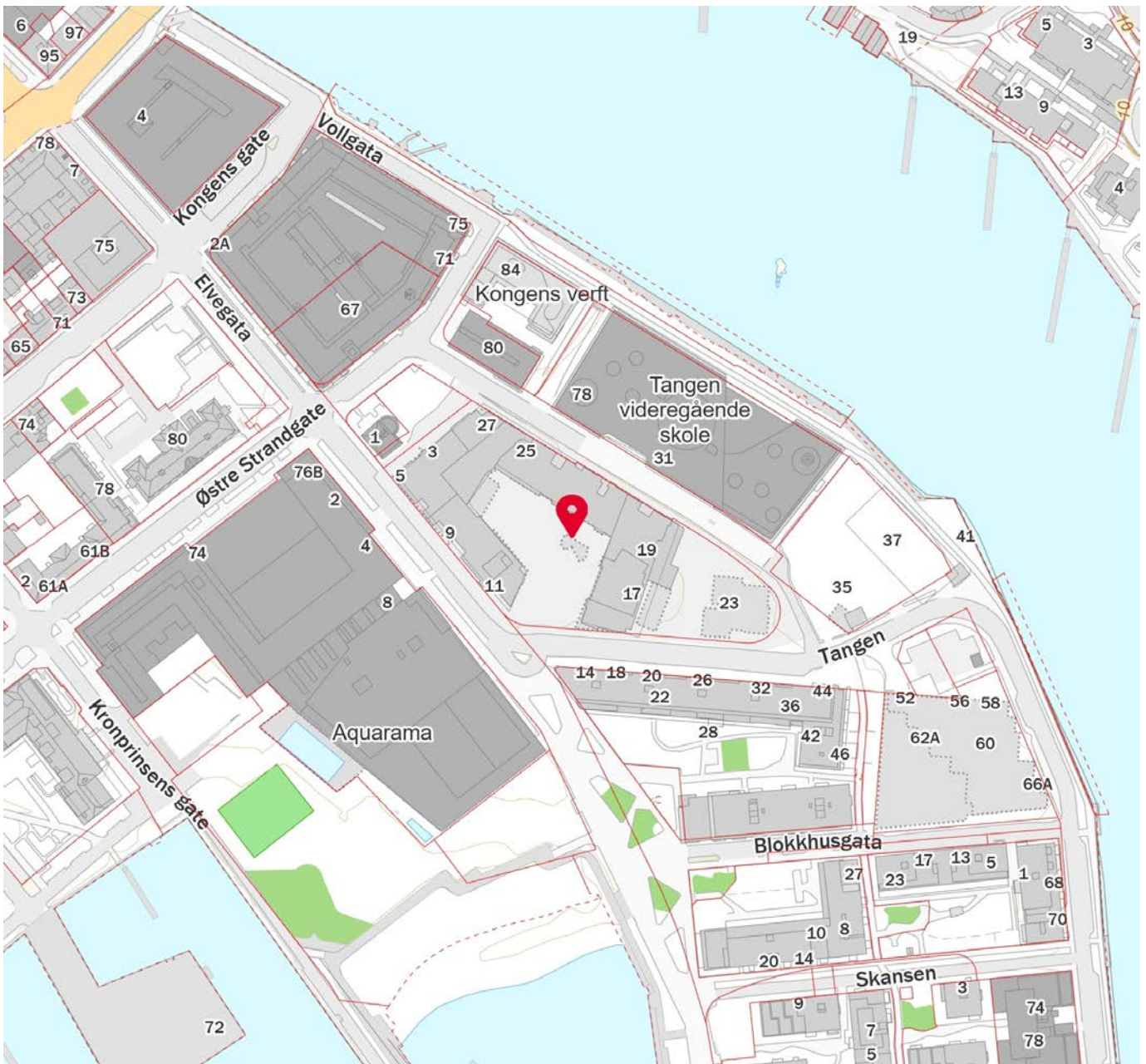
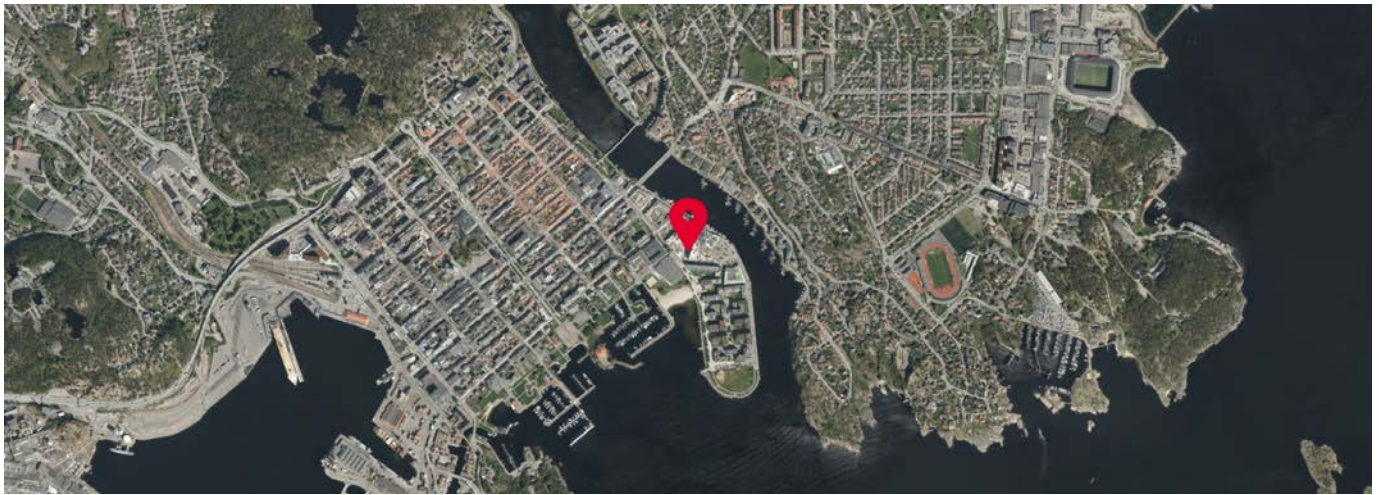


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tangen 13
4608 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre