





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



Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Markensgate 3B,
4610 Kristiansand

Strøken, moderne og innholdsrik 4-roms selveier! P-plass i kjeller | Heis | Solrik balkong!

Strøken, moderne og stilig 4-roms selveierleilighet beliggende på Tangvall i Søgne der du bor i et område som byr på både landlig sjarm og nærhet til byens fasiliteter. Du har kort avstand til butikker, kafeer og et variert servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker (1.etasje), helsetjenester og restauranter. Gode kollektivtilbud til Kristiansand.

Leiligheten har en flott intern beliggenhet i byggets 3.etasje med innholdsrik planløsning fordelt på 83kvm. Av innhold kan det nevnes en lys og flott stue i åpen løsning med kjøkkenet som har moderne innredning fra Strai (integreerte hvitevarer), 3 gode soverom (Kan også brukes som tv-stue), 2 flislagte bad, garderobe og innbydende entre. Utendørs har du en nydelig balkong på 13kvm med fine solforhold. Medfølger p-plass i kjeller og bod. Heis.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 690 000,-	Antall rom:	4
Omkostn.:	Kr 118 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 473, bnr. 27
Total ink omk.:	Kr 4 808 600,-	Snr.	14
Felleskostn.:	Kr 3 689,-	Oppdragsnr.:	1411250210
Selger:	Klepland AS		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2020		
BRA-i/BRA Total	83/88 kvm		
Tomtstr.:	2859 m²		
Soverom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	27
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

3. etasje

BRA-i: 83 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2859 m²

Tomtebeskrivelse

Bygget er omkranset av asfaltert adkomst og parkering, mens beboerne har tilgang til en parkmessig opparbeidet hage/ takterrasse. Uteplassen består av hellelagte plattinger og gangveier med belysning, samt plen, busker, trær og velstelte blomsterbed. Her er det også lekeapparat og benker, samt felles sittegrupper på terrassen utenfor fellesrom/ selskapslokalet.

Beliggenhet

Leiligheten i Marie Føreids vei 6 ligger sentralt plassert i hjertet av Tangvall sentrum, Søgne. Dette området kombinerer landlig sjarm med moderne fasiliteter, og gir en ideell ramme for både familieliv og sosialt engasjement.

Kollektivtilbud:

Fra leiligheten er det kort vei til bussholdeplasser med hyppige avganger til Kristiansand og nærliggende områder. Dette gjør det enkelt å pendle til jobb eller skole uten bil.

Servicetilbud:

Tangvall sentrum byr på et bredt utvalg av butikker, kafeer, restauranter og helsetjenester. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol og treningssentre. Det nyåpnede kjøpesenteret gir ytterligere shoppingmuligheter og et levende bymiljø.

Skole- og barnehagetilbud:

Området har et solid utdanningstilbud for alle aldersgrupper. Søgne skole- og idrettssenter, som åpnet i 2023, huser både ungdomsskole og videregående skole, samt kulturskole og idrettsanlegg . For de yngste er det flere barnehager i nærheten, inkludert Spiren barnehage og Søgne barnehage, som tilbyr et trygt og utviklende miljø for barn.

Fritid og natur:

Tangvall sentrum er omgitt av vakre turmuligheter, med både flate stier og kupert terreng i nærområdet. Det er kort vei til populære badeplasser som Høllesanden og Søgne Gamle Prestegård, som også fungerer som et kulturelt samlingspunkt med konserter og utstillinger.

Denne leiligheten gir deg en unik mulighet til å bo i et levende og utviklende miljø, med nærhet til både natur og byliv.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Innholdsrik og strøken 4-roms selveier med følgende innhold:

3.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom, 2 bad, garderobe og gang.

Medfølger egen parkeringsplass og bod (5kvm) i kjeller.

Standard

Innbydende entre med 1-stavs parkett på gulv, slette gipsvegger malt i fin farge og spotter i tak. Her er det god plass til ulike varianter av oppheng til yttertøy og oppbevaring av sko.

3 fine soverom av ulike størrelser der alle har god plass til seng og tilhørende møblement. 1-stavs parkett på lysmalte gipsvegger. Hovedsoverommet har tilgang til eget walk-in closet og flislagt bad. De andre soverommene passer fint som gjesterom, tv-stue eller barnerom for barn i alle aldre.

2 flislagte bad med delikat utførelse. Hovedbadet i tilknytning gangen er pent flislagt med nydelige gulv- og veggflis. Innredet med dusjnisje, veggmontert toalett og heldekkende servant i fin baderomsinnredning. Det andre badet i tilknytning hovedsoverommet er utført i samme stil.

Delikat og luftig stue- og kjøkkenløsning der stuen kan møbleres med sitte- og spisegruppe etter eget ønske og behov. Kjøkkenet har sort innredning fra Strai med integrerte hvitevarer. Fine veggskap gir ekstra utnyttelse for oppbevaring.

Ut fra stuen er det en deilig balkong på 13kvm med fine solforhold. Her kan du ha utemøbler, grill og beplantning. Her ligger du luftig og fritt i byggets 3.etasje.

Hvitevarer

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

Parkering

Medfølger fast parkeringsplass i kjeller.
Gjesteparkering foregår utvendig på oppmerkede plasser.

Radonmåling

Leiligheten befinner seg minimum 3.etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

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.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom soverom og garderobe.

Info energiklasse

Energikarakter oransje A.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene med unntak av eiendomsskatt som faktureres direkte til seksjonseier. Eiendomsskatten for 2024 var kr. 5 144,-.

Info formuesverdi

Formuesverdi kunne ikke innhentes. Kontakt megler for mer info.

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

82/6444

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer felles byggforsikring, driftskostnader, vaktmestertjenester, a-konto varmtvann/varme, tv/internett fra Telia, strøm og renhold i fellesarealer, abonnementsavgift vann/avløp, parkeringsplass og diverse drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 689

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tangvall Park

Organisasjonsnummer

925734713

Styregodkjennelse

Styret skal orienteres om alle overdragelser og utleieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 473, bruksnummer 27, 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:

4204/473/27/14:

21.01.1922 - Dokumentnr: 911673 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold av veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:473 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1924 - Dokumentnr: 900121 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:473 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1936 - Dokumentnr: 902524 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:473 Bnr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1965 - Dokumentnr: 158 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:473 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2014 - Dokumentnr: 656938 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Kabelnr. 2538
Overført fra: Knr:4204 Gnr:473 Bnr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2020 - Dokumentnr: 3024554 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/6444

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolig/forretningsbygg datert 20.12.2021.
Det er gitt tillatelse for innglassing av 8 balkonger og utestuer datert 06.03.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse og anlegg.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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. 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.

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

4 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

117 250 (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))

118 600 (Omkostninger totalt)
129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 808 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 819 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 822 300 (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 118 600

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 200 Fotograf

2 960 Kommunale opplysninger

10 392 Markedspakke digital

7 992 Oppgjørshonorar

1 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 992 Tilretteleggingsgebyr

1 592 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 833 (eks mva)

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

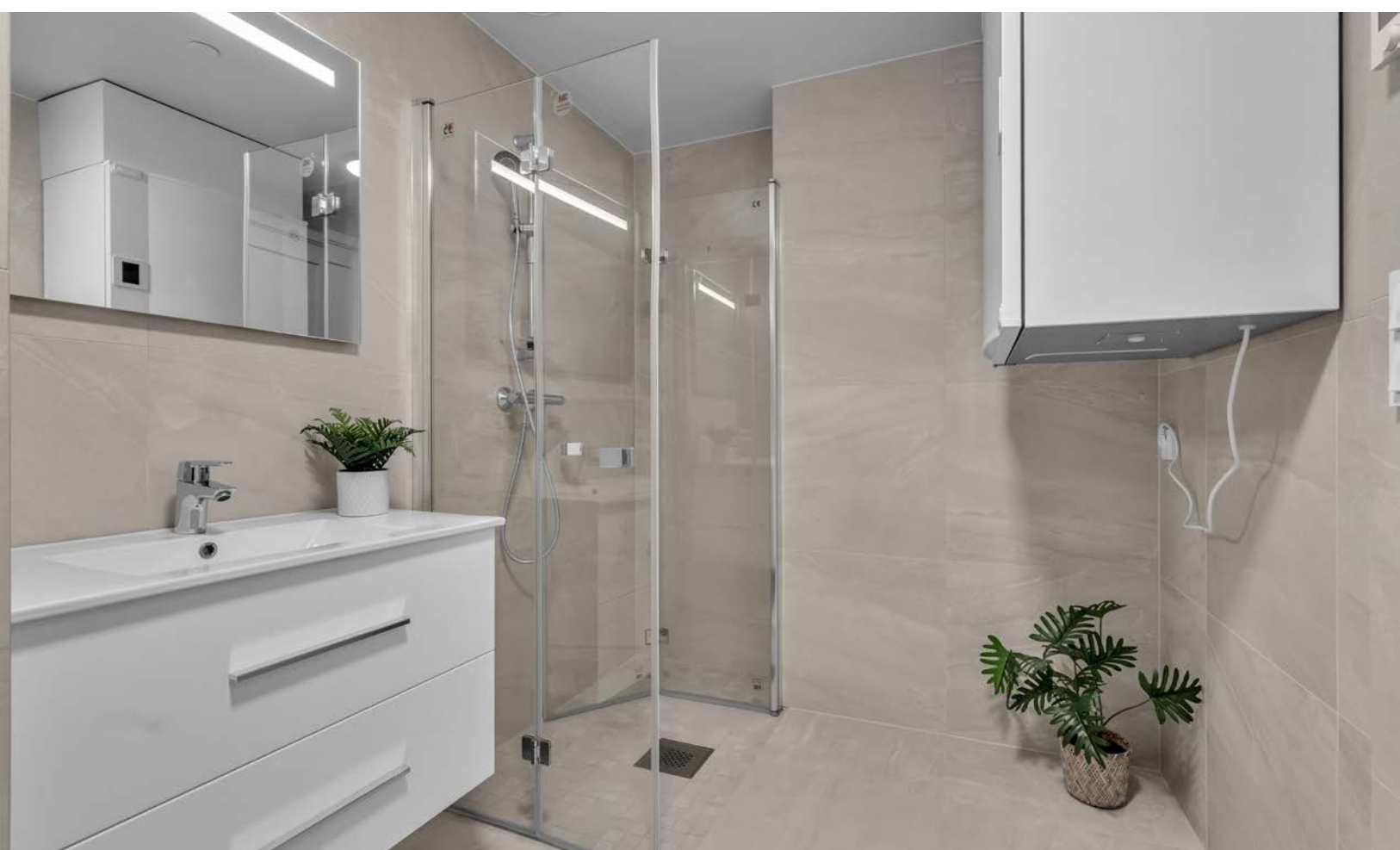
Salgsoppgavedato

25.04.2025





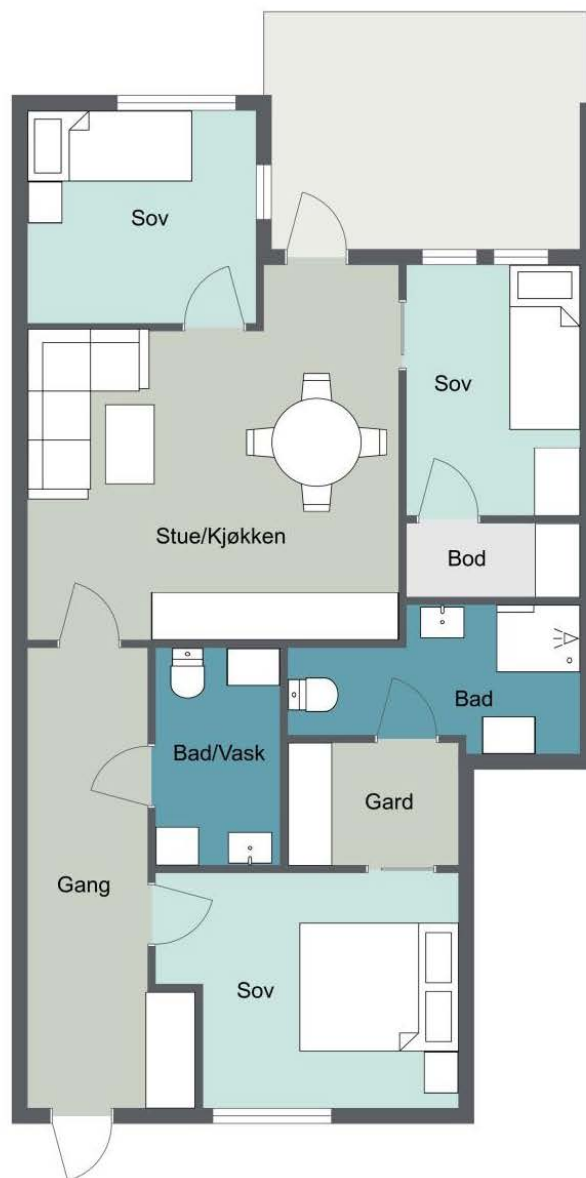








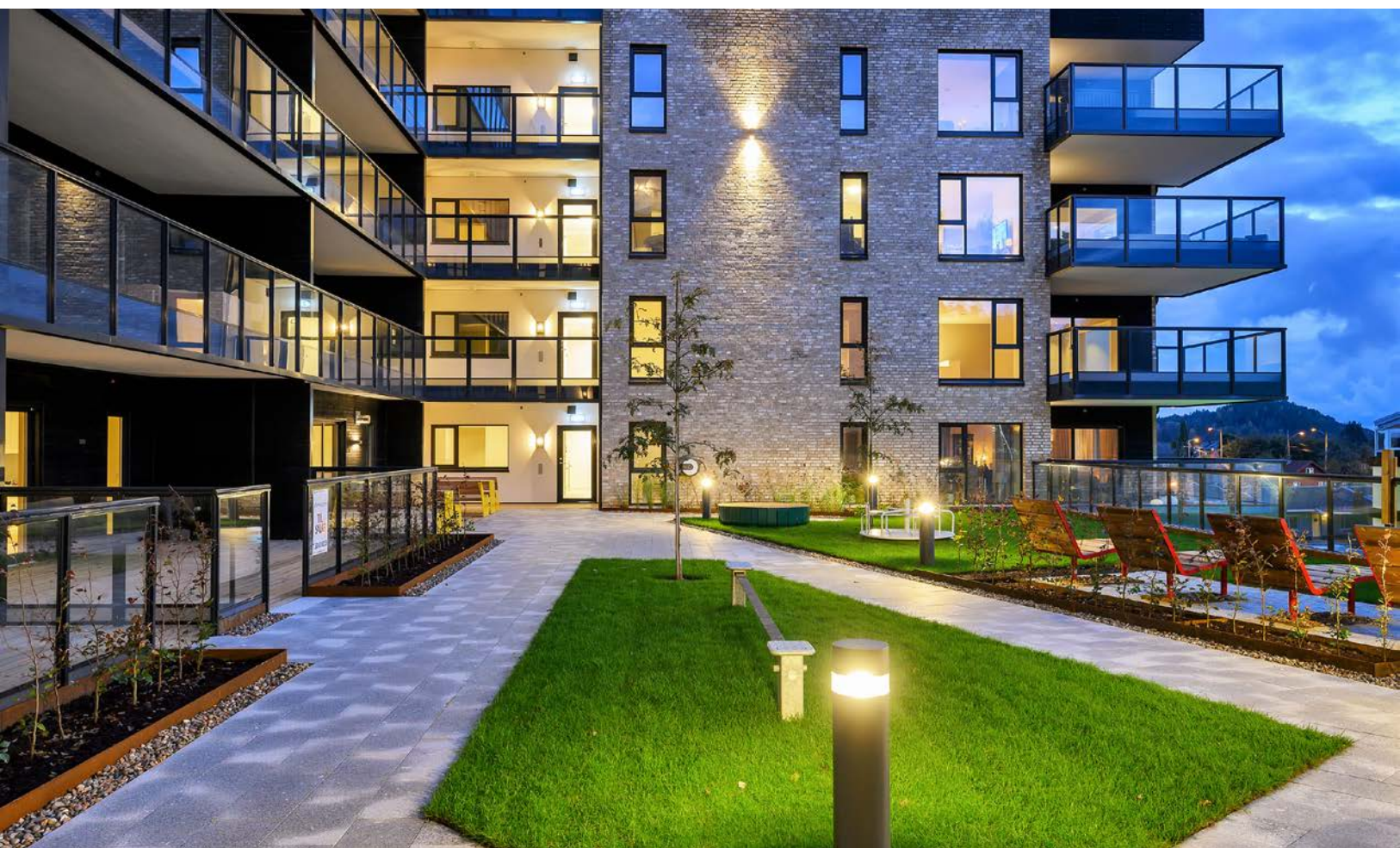




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Marie Føreids vei 6, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 473, bnr. 27, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 19344-1892

Referansenummer: DK1480

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukke funksjon fungerte ok.
Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Ytterdører fra byggetid. Tredører med isolerglass. Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkong med støpt dekke og terrassebord som topprekke. Rekkverk med stål og glassmateriale. Utforming på rekkverk i henhold til krav.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte dører. Funksjon ok. Ene soveromsdør i stue tar i karm og bør justeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Lokalt fall i dusjsone med nedsenk. Enkelte områder har svakt fall. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig. Forhøyet dørteriskel, men løsning om eventuell oppbrett/tetting av membran har skjult løsning og er ikke videre kontrollert med inngrep/demontering.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll).
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.
Avtreksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

Bad 2

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet.
Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har fall til område mot dusjsone og sluk. Fallforhold er litt svakere enn

beskrevet i preakseptert løsning, men vil fungere og ivareta at bruksvann og lekkasjevann ledes til sluk.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll).
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.
Avtreksventil. Flat terskel for tilluft
Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Avtreksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekraner plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.
Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen lyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.
Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.
Varmtvann fra felles anlegg.
Vannbåren gulvvarme med samlestock inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet.
TG er satt ut fra synlige forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

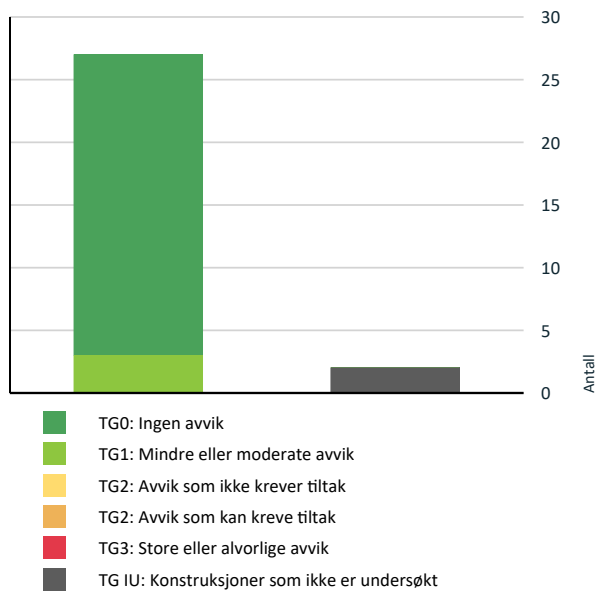
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Soverom bygget i stue er ikke på plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 3 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Åpne-lukke funksjon fungerte ok.

Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Ytterdører fra byggetid. Tredører med isolerglass. Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



El30 branndør

Balkong med støpt dekke og terrassebord som topprekke. Rekkverk med stål og glassmateriale. Utforming på rekkverk i henhold til krav.



Innvendig overflater fremstår med god stand. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Malte dører. Funksjon ok. Ene soveromsdør i stue tar i karm og bør justeres.

3 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



3 ETASJE > BAD

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

3 ETASJE > BAD

33

Tilstandsrapport

Fliser på gulvet.

Lokalt fall i dusjsone med nedsenk. Enkelte områder har svakt fall. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig. Forhøyet dørterkel, men løsning om eventuell oppbrett/tetting av membran har skjult løsning og er ikke videre kontrollert med inngrep/demontering.

3 ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

3 ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

3 ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Avtreksventil. Flat terskel for tilluft

3 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

3 ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

3 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har fall til område mot dusjsone og sluk. Fallforhold er litt svakere enn beskrevet i preakseptert løsning, men vil fungere og ivareta at bruksvann og lekkasjevann ledes til sluk.

3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

3 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Ventilasjon

Avtreksventil. Flat terskel for tilluft

3 ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden baderom er nyere enn 5 år, dokumentert utført av fagfolk/firma og ellers ingen symptomer på fuktproblematikk.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Avtreksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på baderom. Ingen tegn til svikt. Stoppekraner plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.



! TG 0 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

! TG 0 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.

Tilstandsrapport



! TG 0 Varmesentral

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvann fra felles anlegg.

! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestock inne i fordelerskap som er plassert på badet. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig på feltet. TG er satt ut fra synlige forhold.



! TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-anlegg fra byggetid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Kursfortegnelse må innhentes.



TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

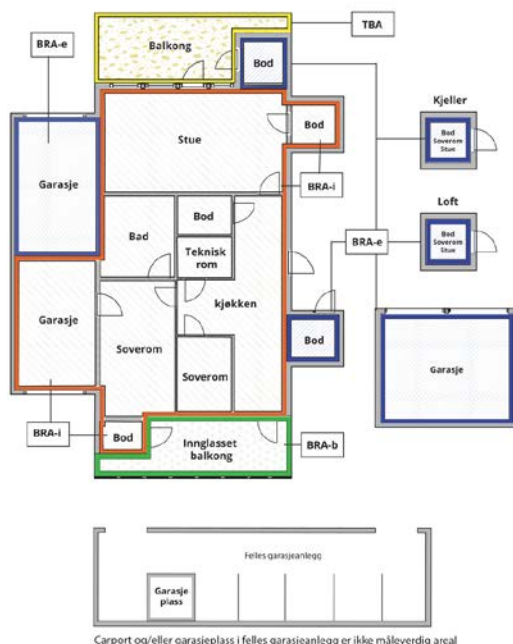
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	83			83	13
Kjeller		5		5	
SUM	83	5			13
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Garderobe, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom 3, Garderobe 2, Bad 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverom bygget i stue er ikke på plantegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Nybygg fra ca 2020

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	473	27		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Marie Føreids vei 6							
Hjemmelshaver Klepland AS							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selges av firma	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DK1480>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 1 av 2

SAMEIET TANGVALL PARK	V³ r ref.:	299/14
Marie Fjreids vei 6	Type:	Sameie
4640 Sd GNE	Eiere:	Klepland AS
Organisasjonsnr: 925 734 713	Seksjonsnr:	14

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 689	
Felleskostnader:	Driftskostnader	1 542
	A konto varmt vann/varme	1 096
Tilleggsytelser:	Tv/internett. Telia	430
	Abonnementsavgift vann og avløp	396
Objekt:	Parkeringsplass (299 - 18)	225

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Peder Sangvik

Adresse: Marie Fjreids vei 6

Postnr/-sted: 4640 Sd GNE

Telefon: Mob.: 90638700

E-post: tangvallpark@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utest³ ende saldo:	3 689		
Felleskostnader:	3 689	Restanse:	3 689
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	9 852	Gjeld:	0	Andre inntekter:	382
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 473/27 - seksjon:14

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 2 av 2

SAMEIET TANGVALL PARK

V³ r ref.: 299/14

Marie Fjreids vei 6

Type: Sameie

4640 Sd GNE

Eiere: Klepland AS

Organisasjonsnr: 925 734 713

9: Forsikring

Forsikret i:

Storebrand Forsikring AS

Polisenr:

4755866

Vedtekter For Eierseksjonssameiet Tangvall Park, Marie Føreids vei 2-6 i Kristiansand kommune.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Tangvall Park. Adressen er Marie Føreids vei 2-6, 4640 Søgne, i Kristiansand kommune (heretter benevnt «Sameiet»).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr 473, bnr 27 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie bestående av 1 næringsseksjon butikk i 1. etasje og 55 boligseksjoner (heretter omtalt som «næringsseksjoner» og «boligseksjoner»). Sameiet består av bod- og garasjekjeller i underetasjen, butikkseksjon og adkomstareal i 1. etasje, og boligseksjoner fra 2.- til 7. etasje. Det er to oppganger med trapp og heis fra kjeller- til 7.etasje, samt en oppgang som går til felles takplan i 8. etasje for kjølevifte etc.

I sameiet er det 55 boligseksjoner som ligger fra 2. til 7. etasje og 1 næringsseksjon for butikk som ligger i 1. etasje. I kjelleren er boder og p-plasser organisert som tilleggsareal til seksjonene.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 55 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr seksjon.

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Etasje	Areal BRA m ²	Formål	Adresse:	Bolig nr	Sameie-brøk
1	Butikk	1.etg	1556	Næring	Marie Føreids vei 4		1556
2	A-H0202	2.etg	110,9	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0202	111
3	A-H0203	2.etg	88,7	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0203	89
4	A-H0204	2.etg	82,2	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0204	82
5	A-H0201	2.etg	97,5	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0201	98
6	B-H0205	2.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0205	79
7	B-H0204	2.etg	79,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0204	78
	B-H0203	2.etg	91,2	Felles	Marie Føreids vei 2	H0203	
8	C-H0202	2.etg	92,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0202	93
9	C-H0201	2.etg	99,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0201	99
10	C-H0207	2.etg	88,1	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0207	88
11	C-H0206	2.etg	74,8	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0206	75
12	A-H0302	3.etg	114,4	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0302	114
13	A-H0303	3.etg	88,6	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0303	89
14	A-H0304	3.etg	82,1	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0304	82
15	A-H0301	3.etg	99,5	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0301	100
16	B-H0305	3.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0305	79
17	B-H0304	3.etg	79,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0304	78
18	B-H0303	3.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0303	79
19	C-H0302	3.etg	92,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0302	93

20	C-H0301	3.etg	99,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0301	99
21	C-H0307	3.etg	88,1	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0307	88
22	C-H0306	3.etg	74,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0306	74
23	A-H0402	4.etg	114,4	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0402	114
24	A-H0403	4.etg	88,6	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0403	89
25	A-H0404	4.etg	82,1	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0404	82
26	A-H0401	4.etg	99,5	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0401	100
27	B-H0405	4.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0405	79
28	B-H0404	4.etg	79,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0404	80
29	B-H0403	4.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0403	79
30	C-H0402	4.etg	92,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0402	93
31	C-H0401	4.etg	99,3	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0401	99
32	C-H0407	4.etg	88,1	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0407	88
33	C-H0406	4.etg	74,8	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0406	75
34	A-H0502	5.etg	114,4	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0502	114
35	A-H0503	5.etg	88,6	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0503	89
36	A-H0504	5.etg	82,1	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0504	82
37	A-H0501	5.etg	99,5	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0501	100
38	B-H0503	5.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0503	79
39	B-H0504	5.etg	79,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0504	80
40	B-H0505	5.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0505	79
41	C-H0502	5.etg	92,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0502	93
42	C-H0501	5.etg	99,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0501	99
43	C-H0507	5.etg	88,1	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0507	88
44	C-H0506	5.etg	74,8	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0506	75
45	A-H0603	6.etg	83,8	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0603	84
46	A-H0602	6.etg	70,5	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0602	71
47	A-H0601	6.etg	99,5	Bolig	Marie Føreids vei 6	H0601	100
48	B-H0604	6.etg	79,2	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0604	79
49	B-H0603	6.etg	79,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0603	80
50	B-H0602	6.etg	79,6	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0602	80
51	C-H0601	6.etg	137,4	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0601	137
52	C-H0606	6.etg	88,1	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0606	88
53	C-H0605	6.etg	74,8	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0605	75
54	C-H0703	7.etg	59,3	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0703	59
55	C-H0701	7.etg	117,0	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0701	117
56	C-H0702	7.etg	95,3	Bolig	Marie Føreids vei 2	H0702	95
SUM BOLIG AREAL			4979,8 m ²				4888
SUM BUTIKK AREAL			1556 m ²				1556
SUM							6444/6444

1.3 Endringer i sameiebrøk mv.

Deling- og sammenslåing av seksjoner kan forekomme. En endring ved reseksjonering kan forekomme for å endre antall seksjoner. Vedtektenes punkt 1.2 vil bli oppdatert ved reseksjonering.

1.4 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

1.5 Overordet om systematikken i vedtektene

Sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene regulerer seksjonseierens rettigheter og plikter i sameiet.

Del A nedenfor inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for boligseksjonene. Del B inneholder bestemmelser som gjelder særskilt for næringsseksjonene, mens Del C inneholder fellesbestemmelser som gjelder for både bolig- og næringsseksjonene. Endelig inneholder Del D enkelte avsluttende bestemmelser.

DEL A SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR BOLIGSEKSJONER

1 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

Nærings- og boligseksjonene skal i størst mulig utstrekning være uavhengig av hverandre i alle henseender, med mindre annet fremgår uttrykkelig av disse vedtektene.

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er næringsseksjonen som ligger i 1. etasje – seksjon 1 og de øvrige seksjonene fra seksjon 2 til 55.

Næringsseksjonen har eget adkomstareal i 1. etasje til egen seksjon/butikk samt utvendig parkeringsplasser nr 1 til 41, jf plan over 1. etasje. Dette arealet er forbeholdt næringsseksjonen.

Boligseksjonene har bod- og parkeringsplasser i kjelleretasjen. Felles adkomstareal i 1. etasje til to trappe/heis oppganger til boligseksjonene fra 2. til 7. etasje. Taketasje i 8. etasje er for tekniske installasjoner i sameiet.

Bestemmelsene i denne Del A gjelder arealer angitt som boligseksjoner med tilhørende fellesarealer.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene stemmer alene over saker som gjelder for boligseksjonene og fellesarealene som er avsatt til boligseksjonene. Næringsseksjonen stemmer alene over saker som gjelder arealer som er avsatt til næringsseksjonene og dekker alle kostnadene knyttet til disse. Alle seksjonene stemmer i henhold til brøk og dekker kostnader fordelt etter brøk.

Dette grensesnittet endrer ikke på utgangspunktet om at alle seksjoner har adgang til alle fellesarealer. Det vises til del C pkt. 1.12.

2 DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Boligseksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

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.

Sameie Tangvall Park er regulert til bolig- og næringsformål, og styret skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Ved eierskifte kan det kreves et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Kortidsutleie som definert i eierseksjonsloven § 24 sjette ledd kan kun gjøres for inntil 60 døgn. Ved kortidsutleie kan styret nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn. Det vil blant annet være saklig grunn dersom utleien har karakter av døgnutleie og hotellvirksomhet og/eller utleien er av kortere og hyppigere varighet.

2.3 Seksjonseierens bruksrett til bruksenhet

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.

De boligseksjoner som har et privat uteareal på balkong er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 2. etg, i boligseksjonenes fellesområder, er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekk og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekk/beplantning.

Installasjon av kontakt i sportsbod må avklares med styret, denne kontakten blir koplet opp til fellesområde. Alle som har fryseboks/skap i kjeller blir belastet for strømforbruk med kr. 500,- pr. år.

Videre har alle boligseksjoner bruksrett til 1 bod i felles kjeller som blir organisert som tilleggsareal til seksjonen. Det kan kjøpes garasjeplass, denne plassen blir organisert enten som tilleggsareal til seksjonen eller som andel av en seksjon.

Tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjonseier, og kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte parter samtykker i det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering, jf. punkt 2.5 nedenfor.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene eller næringsseksjonene, er fellesarealer.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

Seksjonseieren har 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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Det er tilrettelagt for ladning av el-biler. Styre utarbeider retningslinjer for tilknytningskostnader etc.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Det er dimensjonert for 3 stk. HC plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren, og dersom følgende vilkår er til stede, kan det forekomme en midlertidig omplassering:

Tilrettelagte HC parkeringsplasser i garasjekjeller 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 til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er av

Kristiansand kommune tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til ledig HC plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. **Styret foretar denne tildeling/endringen hvis det er ledig HC plass og gir nærmere bestemmelser om tildelingskriteriene.** Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av denne vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf. avsnittet over, skal ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

Sameiet kan lage regler for evt. bruk av parkeringsplass til lagring av andre ting enn bil. Under ingen omstendighet må det lagres eller settes noe på parkeringsplassen som stikker utenfor parkeringsplassens definerte areal.

2.6 Dyrehold

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

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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 karmer
- 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 i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og

er i forskriftsmessig stand.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 3.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av grøntområde i 2. etg., som ikke er en del av seksjonene. Bygningmessige utbedringer og vedlikehold knyttet til dekket/taket og den bygningmessige konstruksjonen på takterrassen med grøntområde dekkes av hele sameiet etter brøk, med mindre kostnaden skyldes en skade knyttet til den særskilte bruk av grøntområde. I disse tilfellene fordeles kostnaden mellom boligseksjonene etter brøk.

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

3.3 Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong, endring av utvendige farger eller lignende, skal kun skje etter 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 C 1.11 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.

3.4 Mislighold mv.

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

4 FELLEKOSTNADER OG - INNTEKTER

Boligseksjonene er ansvarlige for alle kostnader knyttet til arealer som ikke omfattes av næringsseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av andre ledd.

Styret fastsetter et beløp per måned per parkeringsplass og per bod i kjelleretasjen. Dette beløpet skal dekke drift og vedlikehold av bod- og p-plassene i kjelleretasjen. Dette beløpet kommer i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk, hvis ikke det avtales noe annet i forhold til bruk.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser i kjelleretasjen skal avtales med styret.

Felles uteareal/atrium for boligseksjonene i 2. etasje dekkes av boligseksjonene alene. Vedlikehold av hekker/beplantning for boligseksjonene driftes av boligseksjonene.

Drift/vedlikehold, herunder utskifting av tekniske anlegg som kun betjener næringsseksjonene og eller en av næringsseksjonene, betales av seksjonseier(e) som har rettigheten til anlegget. Tilsvarende gjelder for teknisk anlegg for boligseksjonene.

Avfallshåndtering mellom bolig- og næringsseksjonene fastsettes etter bruk hvis det er avtalt felles ordning.

Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er uvedkommende for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene og rettighetshavere til parkeringsseksjonene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret kan beslutte annen fordelingsnøkkel mellom boligseksjonene enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av esl § 29 (4) andre eller tredje eller tolvte ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye, med mindre det er avtalt eller fastsatt en annen fordeling jf. pkt 4 tredje ledd.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter den innbyrdes sameiebrøken. Dersom inntekten også stammer fra fellesarealer som næringsseksjonen også er med å bekoste fordeles inntektene på alle seksjonene inklusiv næringsseksjonene. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

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 del, jf. punkt 4 femte ledd.

DEL B SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONER

1 INNLEDNING

Det er avtalt for nåværende og fremtidig seksjonseiere, særskilte bestemmelser som regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonen. Disse bestemmelsene kan ikke endres uten samtykke fra den/de til enhver tid berørte eiere av næringsseksjonen, seksjon nr. 1

2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONEN

Tilsvarende grensesnitt som beskrevet i punkt A 1 skal gjelde motsatt for næringsseksjonen.

Bestemmelsene i denne Del B gjelder arealer angitt som næringsseksjonen med tilhørende fellesarealer.

3 RETTLIG RÅDERETT

Næringsseksjonseieren har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4 FAKTISK RÅDERETT

Næringsseksjonseieren har enerett til bruk av sin seksjon. Virksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer/tillatelser.

Næringsseksjonen har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan næringsseksjonen fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

Endringene må være i henhold til gjeldene regler/godkjenninger gitt av plan- og bygningsloven. Seksjonen må kun benyttes til det som kommer frem av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

Næringsseksjonen skal ha rett til skilting/profilering på sin næringsseksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og eller eventuell vedtatte skiltplan, vedtatt av Kristiansand kommune og til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

Næringsseksjonen har felles infrastruktur for vann og avløp, el kabler etc. i kjelleretasjen og har fri adkomst og tilgang til å utbedre og vedlikeholde disse innretningene.

5 VEDLIKEHOLD

Næringsseksjonene er ansvarlige for alt vedlikehold av arealer som ikke omfattes av boligseksjonene, jf. grensesnittet beskrevet i punkt A 1 over.

Næringsseksjonseieren skal for egen regning vedlikeholde sin egen bruksenhet inklusive tilleggsarealer, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper på andre seksjoner eller fellesarealer.

Næringsseksjonene er alene ansvarlig for å vedlikeholde fellesarealer innenfor arealene angitt punkt B 2 over.

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved behov for utbedring/oppgradering/utskifting av infrastruktur, fasader eller andre bygningsdeler som har nær estetisk eller bruksmessig sammenheng, kan årsmøtet fastsette at bolig- og næringsseksjonene skal utføre arbeidet innenfor et bestemt tidsrom og på en bestemt måte for å oppnå helhetlige løsninger.

Næringsseksjonen skal kun dekke kostnader knyttet til arbeider som gjelder bruksenheter og fellesarealer knyttet til næringsseksjonene.

Arbeider knyttet til konstruksjoner som er felles for bolig- og næringsseksjonen, eksempelvis etasjeskille mellom næringsarealer og 2. etasje, etasjeskille mellom næringsarealer og parkeringskjeller, felles røropplegg mv., skal dekkes etter den totale sameiebrøken i sameiet.

7 FELLESKOSTNADER OG -INNTEKTER

Næringsseksjonen 1 har eksklusiv bruksrett til arealer som angitt i punkt B 2 over, og skal alene dekke kostnadene med disse arealene. Næringsseksjonen skal ikke dekke kostnader knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal dekke en forholdsmessig andel av sameiets kostnader forbundet med administrasjon, forsikring og tilsvarende kostnader som gjelder både bolig- og næringsseksjoner i henhold til den totale sameiebrøken.

Så langt det er mulig skal næringsseksjonen betale sine egne utgifter direkte. Vann/avløp, strøm og -energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonene skal derfor være slik at næringsseksjonene skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

Næringsseksjonene må kun driftes iht. formålet samt offentlige godkjenninger.

8 ÅPNINGSTIDER

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme åpningstidene.

DEL C FELLESBESTEMMELSER

1 ÅRSMØTE

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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 1.2.

1.5 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

- a) behandle styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet.
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

1.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 1.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 1.4 fjerde 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.

1.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. 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.

1.8 Ledelse av årsmøtet

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

1.9 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.

1.10 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 gjelder bolig eller næringsseksjonene vises til de særskilte stemmerettsreglene i pkt. 1.12.

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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 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 fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum. Det presiseres at dette gjelder ikke næringsseksjonenes faktiske råderett som nedfelt i punkt B 4 ovenfor.

1.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med boligseksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligseksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

1.12 Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

Tilsvarende gjelder for saker som utelukkende gjelder næringsseksjonene, hvor avstemning skal skje kun mellom eierne av næringsseksjonene og stemmegivning skjer etter sameiebrøken.

I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene gjelder de alminnelige stemmerettsreglene i punkt 1.10.

1.13 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

Det kreves tilslutning fra samtlige næringsseksjoner for å endre vedtektsbestemmelser i Del B og andre vedtektsbestemmelser som gjelder forholdet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene.

1.14 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 frem kommer i pkt. 1.12 foran.

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

1.15 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.

2 STYRET

2.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 1 - en styreleder og 3 - tre styremedlemmer. Næringsseksjonen kan kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

2.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om 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. 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift 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.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og to styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

3 FORETNINGSFØRER

3.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

3.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 2.5. 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.

3.3 Inhabilitet

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.

4 REGNSKAP OG REVISJON

4.1 Plikt til å føre regnskap

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

4.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

5 SÆRSKILTE BESTEMMELSER FOR NÆRINGSSEKSJONEN

5.1 Endring av ordensregler

Næringsseksjonen har rett til å utøve sin drift, kun begrenset av offentligrettslige lover og regler. Det betyr at sameiet ikke kan vedta ordensregler som begrenser næringsseksjonens drift utover ovennevnte.

5.2 Adkomstrett over boligseksjonenes fellesarealer

Næringsseksjonen skal ha tilgang til alle fellesarealer for drift og vedlikehold av sitt utstyr, sin infrastruktur, f.eks. felles teknisk anlegg i kjelleretasjen og på takarealet i 8. etasje.

6 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav, eller at vedtektene bestemmer at endringer tillattes kun ved samtykke av den/de berørte seksjonseiere.

DEL D AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

1 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

2 SIGNATURER

Kristiansand den ²⁵ / 8 - 2020

Hjemmelshaver: Kleppland AS, Org.nr.: 911 985 020

For Kleppland AS, iht firmaattest


Tom Arne Aamodt


Vidar Aamodt

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET

TANGVALL PARK

§1 BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til boligen. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2 FELLESOMRÅDER

Trappeoppgang, korridorer og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Forurensning av fellesområder er ikke tillatt. Kast ikke ut mat til fugler og dyr da dette tilkaller måker/rotter og mus. Sjøppel skal legges i anviste renovasjonsbeholdere. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytting plikter beboerne å frakte vekk selv.

Uten samtykke fra naboer er det ikke tillatt å henge eller riste tepper/tekstiler over eller utenfor gelender/rekkverk. Det samme gjelder spyling og vasking av veranda. Dette gjelder for de som har naboer i etasje under seg.

Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler.

Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

§3 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

§4 NATTERO

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i boligene på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl 24:00 og kl 08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom.

Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd.

Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

§5 PARKERING

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene i parkeringsanlegget. Gjesteparkeringer for leiligheter og næringsseksjoner (butikker) foregår utvendig på oppmerkede plasser.

§6 DUGNAD

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

§7 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til boligen. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

§8 DIVERSE

Dersom den enkelte sameier ønsker å sette opp utvendige persiennner, levegg eller lignende for å avgrense balkong, skal dette gjøres i samsvar med styret og naboer. Leveggen eller skjermingen må være av en slik utforming at den ikke er til ulempe eller hinder for andre seksjonseiere.

Parabol/antenne er det ikke lov å montere på husveggen.

Grilling er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Kull er ikke tillatt. Utvis varsomhet.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TANGVALL PARK

Onsdag 26.03.2025 Kl: 17:30
Søgne bibliotek (gamle rådhus)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Svein Akselsen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Peder Sangvik ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Kristin Hærås Fidje ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

4.1 5 års reklamasjon

Fristen for reklamasjoner på leilighetene er 5 år, går utfra at noen andre også har arbeid som ikke er blitt utført, er det hver enkelt leilighetseier/ere, som må ta reklamasjoner med utbygger, eller er det styret som melder inn, mht denne 5 års fristen?

Forslag til vedtak: ?

Styrets innstilling: Til informasjon.

Andelseier må reklamere på ting som er feil i egen leilighet. Det er viktig at feil og mangler blir reklamert innen rimelig tid når

feil oppdages.

4.2 Service ventilasjon

Jeg mener at service ventilasjonsanlegg bør inngå i felleskostnader.

Forslag til vedtak: Service ventilasjonsanlegg inngår i felleskostnader

Styrets innstilling: Forslag til vedtak.

Det er den enkelte andelseier som må vedlikeholde sin egen leilighet. Sameiet kan ikke påta seg vedlikehold og reparasjoner av utstyr inne i leilighetene.

4.3 Dør inn til sykler

Kunne det vært mulig å få satt opp en dør der vi går inn til sykler. Årsak slik at sykler får stå i fred

Forslag til vedtak: Dør til sykler

Styrets innstilling:

Styret syntes dette er et godt forslag.

Et kostnadsoverslag på å sikre sykkel boden mot innbrudd er beregnet til ca.100 000,-. Med de tiltak som nå er gjort med montering av nøkkel låser og minsket åpning tiden på porten, og at alle er påpasselige med å ikke slippe inn fremmede, føler vi at dette nå er under rimelig god kontroll.

Forslag til vedtak.

Vi venter med å montere dør inn til sykkelbod, hvis vi opplever innbrudd igjen, vurderer og utreder styret dette forslaget.

4.4 Begrunnelse for at ikke fikk tillatelse til Søgne musikkorps og konsert på vårt fellesområde

Innsender har ikke lagt til forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret mener konserter og lignende ikke skal arrangeres på våre fellesområder. Gir man lov til noe, hva blir da det neste. Kanskje noen vil arrangere rocke konsert eller andre ting. Løsningen med å ha det på plenen mellom oss og Omsorgs senteret syntes vi var en god ide.

4.5 Hvorfor er det brukt penger til en ekstra hjertestarter når vi har en på bygget fra før

Innsender har ikke kommet med mer beskrivelse

Forslag til vedtak: Takk til den beboer som har lånt oss en hjertestarter, men at denne kunne være borte i kortere perioder.

På dette grunnlag bestemte styret at Sameiet kjøper en egen hjertestarter som er vår, og som vi har kontroll over. Så er det jo fint at vi har en hjertestarter i hver oppgang.

4.6 Hvorfor er det bruk penger til vask av garasjeanlegg på høsten, det er vel nok med en om våren?

Forslag til vedtak: Styret er av den oppfatning at renhold i garasjeanlegget er viktig, både med hensyn til trivsel, miljø og ikke minst at kummer i gulv skal renses og sjekkes 2 ganger pr år.

Forslag til vedtak.

Garasje blir vasket vår og høst.

5. Saker fra styret

5.1 Varmepumpe

På årsmøte 24.04.2024 ble det fattet vedtak om at varmepumper som var montert på seksjon H0701, måtte fjernes. Styret har fulgt opp saken, og funnet at varmepumpe syd var demontert, men at varmepumpe vest ikke vil bli fjernet av seksjons eier. Vedtaket bestrides av seksjons eiers advokat, og fremlegger at vedtaket på årsmøte som ulovlig. Styret har fremlagt saken for Advokat Halgeir Verdal hos SØBO AS, og etter hans vurdering anbefaler han ikke at Sameiet Tangvall Park tar en tvist på dette. Begrunnelsen er at anlegget ikke sjenerer andre beboere, og at den ikke er synlig for andre beboere. Dersom årsmøte fortsatt står på vedtaket fra 24.04.24. er sannsynligheten stor for at saken fremmes for rettsvesenet, med de kostnader som da følger med for Sameiet Tangvall Park.

Forslag til vedtak: Hjemmelshaver til snr. H0701 gis tillatelse til å ha kompressor/ varmepumpe/ kjøleanlegg stående på sin takterrasse, forutsatt at anlegget ikke bevirker problemer for sameiet eller seksjonseiere hva gjelder støy og kondensvann.

Vedtektsendring: forslag til ny tekst inntatt i vedtektene:

I tilfelle seksjonseier har installert varmepumpe etter godkjenning fra årsmøte, har seksjonseier fullt vedlikeholdsansvar for denne, herunder ansvar for at veggen tilbakeføres til opprinnelig standard dersom varmepumpen senere fjernes. Dersom installasjonen, herunder kondensvann, fører til frostskafer eller andre skader på bygget/avløpsrør, er seksjonseier ansvarlig for kostnader som sameiet måtte få i den anledning. Styret kan kreve at det installeres varmekabler for kondensvann fram til felles avløpsrør. Dersom eventuelle skader blir dekket av sameiets forsikring, må seksjonseier betale egenandelen. Dersom støynivået overstiger tillatt nivå, kan styret kreve at seksjonseier fjerner eller vedlikeholder varmepumpen slik at problemet opphører. Dersom kravet ikke etterkommes innen rimelig tid, kan styret iverksette fjerning av varmepumpen på seksjonseiers bekostning.

5.2 Månedlig driftskostnad pr parkeringsplass

Styret har sett gjennom kostnader til drift av parkeringsanlegget for å undersøke hvorvidt det månedlige beløpet på kr. 225 pr parkeringsplass harmonerer med reelle driftskostnader.

Vedlagt følger en oppstilling over anslag på både direkte kostnader og indirekte kostnader i form av at også garasjekjelleren bør belastes med en andel av forsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjon som en del av den generelle administrasjonen av sameiet.

Oppstillingen er ikke ment å være millimeternøyaktig. Forhåpentlig gir et realistisk bilde av driftskostnadene over tid, der man også ser hen til at det fra tid til annen vil

bli ekstraordinære kostnader på port, garasjeventilasjon etc.

Dagens nivå på driftsinntekter parkering er 156.600. Kostnadsoppstillingen viser 135.000. Styret foreslår å redusere det månedlige beløpet tilsvarende beregnet kostnadsnivå, dvs fra kr. 225 til 195 pr mnd.

Forslag til vedtak: Månedlig driftskostnad pr garasjeplass settes ned fra kr. 225 til kr. 195 pr mnd fra juli 2025.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.120 000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Peder Sangvik
Styremedlem, Yngvar Aamodt
Styremedlem, Espen Aamodt
Styremedlem, Liv Fladstad
Varamedlem, Kristin Hærås Fidje
Varamedlem, Leif Morten Horntvedt Prestvold

Alle forslagene til valg nedenfor kommer fra valgkomiteens innstilling.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Peder Sangvik velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer ble valgt:

Liv Fladstad- ikke på valg et år igjen

Yngvar Aamodt- ikke på valg, et år igjen

Kristin Hærås Fidje- valgt for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer ble valgt:

Jan Haavik - valgt for 2 år

Anne- Lill Vinvand- valgt for 2 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Olga Wenche Mortensen - 1 år igjen

Sven Jørgen Knudsen - valgt for 2 år

Styrets årsmelding for SAMEIET TANGVALL PARK 2024

SAMEIET TANGVALL PARK ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Peder Sangvik, Marie Føreids vei 6
Styremedlem, Espen Aamodt, Støbakken 2
Styremedlem, Yngvar Aamodt, Ausvigheia 69
Styremedlem, Liv Fladstad, Marie Føreidsvei 2
Varamedlem, Leif Morten Horntvedt Prestvold, Sentrumsveien 27
Varamedlem, Kristin Hærås Fidje, Marie Føreids vei 2

Styrets arbeid i 2024

Styrets arbeid i 2024

I løpet av inneværende periode har vi hatt 8 styremøter

Regnskapet for 2024 viser et greit overskudd og god likviditet.

Det har vært arbeidet med en rekke ting i 2024.

Den oppgaven som har tatt mest tid, er implementering av HMS og internkontroll. Dette er lovpålagt og en veldig viktig jobb å gjøre for fremtiden i Sameiet Tangvall Park. Vi har benyttet oss av Bevar HMS, som SØBO har opparbeidet. Dette gjør at nye styre i fremtiden har all informasjon om avtaler, forpliktelser og alle gjøremål som skal håndteres til enhver tid.

Det er også inngått ny avtale vedrørende vaktmestertjenester. Det ble innhentet tilbud fra 3 firmaer, og vi endte opp med BRABO vaktmester selskap. Det ser ut til å fungere bra.

I forbindelse med skifte av vaktmester, ble det foretatt nedvask i trappehus og også i resten av fellesområdene. Kostnad på ca. kr. 20 000. Der har Klepland AS betalt halvparten av kostnadene, og vi takker for godt samarbeid med utbygger.

Det er montert nøkkellås til begge dører i fra garasje og inn til trappehus.

Alle varmt-vannmålere er nå skiftet, og vi har fått 5 nye år med garanti på disse fra monterings- dato.

Det er installert internett tilkobling i garasje og boder, som er en del av avtalen med Telia. Kostnad med dette dekkes av Telia.

Vannings anlegg på felles terrasse er ordnet og bekostet av utbygger. Det er montert sykkelstativ i sykkelbod, og det ser ut til å fungere bra.

På hotellet er det satt inn dobbeltseng i det andre rommet, slik at det nå er 4 sengeplasser der. Utleien har tatt seg godt opp i 2024, og er nær en dobling av utleie i forhold til 2023.

Det er kjøpt inn hjertestarter, denne er plassert i 4 etasje i oppgang 2. Det er også en som er plassert i oppgang 6, som er på utlån fra en beboer her hos oss, denne kan være borte i korte perioder.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Alle vedlikeholds avtaler er gjennomført, og pålagte inspeksjoner er utført. Eventuelle mangler er rettet opp.

HMS og Internkontroll er implementert og er tatt i bruk.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne noe vedlikehold på bygg og utstyr.

Det forventes vedlikehold av tre kledning og terrassebord i fellesområder. Dette utføres etter vurdering og anbefaling av fagfolk.

Utvendig vask av terrasse rekkverk og vinduer, som beboere ikke kommet til, blir nå vasket 2 ganger pr. år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Resultatrapport klient 299 SAMEIET TANGVALL PARK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader	1	1 207 174	1 163 130	1 219 344	1 219 344
Inndekning av kommunale avgifter		358 668	318 120	225 120	409 000
Innbetalt kabel TV/Internett		276 540	253 660	278 514	293 000
Inntekt garasjer		156 600	156 593	156 600	156 600
Fryseboksleie		7 812	6 542	4 000	8 000
Andre leieinntekter		55 150	33 700	33 000	55 000
Oppvarming		459 688	473 709	783 636	445 000
Andre driftsinntekter	2	83 149	108 517	25 000	25 000
Sum inntekter		2 604 781	2 513 971	2 725 214	2 610 944
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	21 625	18 313	13 000	15 000
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Forretningsførerhonorar		97 833	85 732	80 000	85 000
Rådgivningstjenester		16 875	0	0	8 000
Vaktmestertjenester		81 285	91 245	94 000	62 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	14 100	14 100	14 100	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	6	305 583	308 588	778 208	424 952
Kabel-tv/Internett		281 568	266 485	278 514	293 000
Forsikring		162 562	138 855	151 000	177 000
Kommunale avgifter	7	565 064	464 410	537 000	593 000
Strøm	8	573 295	553 127	574 000	635 000
Oppvarming		0	30 043	9 000	40 000
Renhold, fellesareal		146 185	57 196	62 000	135 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		20 704	47 578	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 599	5 781	5 000	5 000
Telefon og porto		1 971	338	0	0
Andre driftsutgifter	9	18 407	16 039	15 500	12 000
Avskrivninger		11 892	11 892	11 892	11 892
Sum driftskostnader		2 422 547	2 209 722	2 725 214	2 612 944
Driftsresultat		182 234	304 249	0	-2 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 889	1 023	0	0
Annen finansinntekt		1 874	0	0	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		22 763	1 023	0	2 000
Arsresultat	10	204 997	305 272	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	11	-204 997	-305 272	0	0
Sum disponering av resultat		-204 997	-305 272	0	0

Balanserapport klient 299 SAMEIET TANGVALL PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre fellesanlegg	12	72 344	84 236
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		72 344	84 236
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 208	0
Forskuttering for andelseiere		0	5 799
Andre fordringer	13	112 451	193 850
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		769 503	793 929
Sum omløpsmidler	10	915 162	993 578
SUM EIENDELER		987 507	1 077 814

Balanserapport klient 299 SAMEIET TANGVALL PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		490 351	490 351
Årets resultat		204 997	0
Sum egenkapital	11	695 348	490 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	500
Leverandørgjeld		124 820	166 086
Annen kortsiktig gjeld	14	167 339	420 878
Sum kortsiktig gjeld	10	292 159	587 463
Sum gjeld		292 159	587 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		987 507	1 077 814

SAMEIET TANGVALL PARK

Kristiansand, 07.03.2025

(Signert elektronisk)

Peder Sangvik
Styreleder

Liv Fladstad
Styremedlem

Yngvar Aamodt
Styremedlem

Espen Aamodt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Felleskostnader

Kr 104 050 av felleskostnader gjelder næring.

I tillegg har næring betalt kr 5 400 for garasjen sin andel av driftskostnader, samt oppvarming og vann/avløp etter forbruk, fordelt på tilhørende inntektsposter.

Note 2 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av
kr 58 144 viderefakturering av kostnader til innglassing av balkonger
kr 25 005 ladestrøm elbillading

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	21 625	18 313
Sum	21 625	18 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	14 100	14 100
Sum	14 100	14 100

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	82	33 555
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	3 697	15 862
6603 VEDLIKEHOLD VVS	41 123	39 430
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	42 423	44 354
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	23 855	17 617
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	87 944	47 349
6609 KJØP AV MALING	0	4 015
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	20 078	14 842
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	28 079	5 715
6630 BRØYTING	160	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	58 144	85 850
Sum	305 583	308 588

Konto 6640 er kostnader til arbeid ifm innglassing av balkonger.

Note 7 - Kommunale avgifter

Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kommunen og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt.

Note 8 - Strøm

Strømkostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	5 315	1 286
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGA VEPLIKTI	195	159
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	279	0
7430 GAVER, IKKE FRADRAGSBERETTIGET	2 520	0
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	4 040
7720 GENERALFORSAMLING	0	4 300
7740 KURS FOR TILLITSVALGTE I BRL	3 000	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 880	2 919
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	3 343	3 336
Sum	18 407	16 039

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	406 114	88 950
Årets resultat	204 997	305 272
Tilbakeføring avskrivninger	11 892	11 892
B. Årets endringer i disponible midler	216 889	317 164
C. Disponible midler UB	623 003	406 114
Omløpsmidler	915 162	993 578
- Kortsiktig gjeld	292 159	587 463
Disponible midler 31.12	623 003	406 114

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	490 351	185 079
Årets resultat	204 997	305 272
Sum egenkapital 31.12	695 348	490 351

Egenkapitalen eies i sin helhet av boligseksjonene. Næringsseksjonen har betalt for faktisk forbruk.

Note 12 - Anleggsmidler

	Målere ISTA vann/varme
Anskaffelseskost pr.01.01 :	119 009
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	119 009
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	46 664
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 345
Årets avskrivninger :	11 892
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Note 13 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 kr 98 607 periodiserte kostnader 2024/2025
 kr 13 000 anslått for mye betalte kommunale avgifter 2024
 kr 844 tilgodebeløp Klare finans

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
 kr 12 170 avregning næring 2024
 kr 155 169 avregning varme og vann/avløp siste halvår 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET TANGVALL PARK onsdag 26.03.2025 kl. 17:30 - Søgne bibliotek (gamle rådhus).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Svein Akselsen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Peder Sangvik ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kristin Hærås Fidje ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstede var 27 eiere og 7 fullmakter, totalt 34 stemmeberettiget.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 5 års reklamasjon

Fristen for reklamasjoner på leilighetene er 5 år, går utfra at noen andre også har arbeid som ikke er blitt utført, er det hver enkelt leilighetseier/ere, som må ta reklamasjoner med utbygger, eller er det styret som melder inn, mht denne 5 års fristen?

Vedtak:

Orienteringssak, ingen vedtak gjort.

Andelseier må reklamere på ting som er feil i egen leilighet. Det er viktig at feil og mangler blir reklamert innen rimelig tid når feil oppdages.

4.2 Service ventilasjon

Forslagsstiller mente at service ventilasjonsanlegg bør inngå i felleskostnader.

Vedtak:

Orientering fra styret:

Det er den enkelte andelseier som må vedlikeholde sin egen leilighet. Sameiet kan ikke påta seg vedlikehold og reparasjoner av utstyr inne i leiligheter. Det er individuelle ventilasjonsanlegg til hver leilighet, og disse faller inn under utstyr som er seksjonseiers vedlikeholdsplikt fram til eventuelle felles rør.

Ingen protester fra salen.

4.3 Dør inn til sykler

Et kostnadsoverslag på å sikre sykkel bod mot innbrudd er beregnet til ca. kr.100 000,-. Med de tiltak som nå er gjort med montering av nøkkellås og minsket åpning tiden på porten, og at alle er påpasselige med å ikke slippe inn fremmede, føler vi at dette nå er under kontroll.

Vedtak:

Vi venter med å montere dør inn til sykkelbod. Hvis vi opplever innbrudd igjen, vurderer og utreder styret dette forslaget.

Enstemmig vedtatt.

4.4 Begrunnelse for at ikke fikk tillatelse til Søgne musikkorps og konsert på vårt fellesområde

Innsender har ikke lagt til forslag til vedtak

Vedtak:

Orienteringssak, ikke fattet vedtak:

Styret mener konserter og lignende ikke skal arrangeres på våre fellesområder. Gir man lov til noe, hva blir da det neste. Kanskje noen vil arrangere rocke konsert eller andre ting. Løsningen med å ha det på plenen mellom oss og Omsorgs senteret syntes vi var en god ide.

4.5 Hvorfor er det brukt penger til en ekstra hjertestarter når vi har en på bygget fra før

Vedtak:

Orienteringssak:

Takk til den beboer som har lånt oss en hjertestarter, men at denne kunne være borte i kortere perioder.

På dette grunnlag bestemte styret at Sameiet kjøper en egen hjertestarter som er vår, og som vi har kontroll over. Så er det jo fint at vi har en hjertestarter i hver oppgang.

4.6 Hvorfor er det bruk penger til vask av garasjeanlegg på høsten, det er vel nok med en om våren?

Vedtak:

Orienteringssak:

Styret er av den oppfatning at renhold i garasjeanlegget er viktig, både med hensyn til trivsel, miljø og ikke minst at kummer i gulv skal renses og sjekkes 2 ganger pr år.

Garasje blir vasket vår og høst.

5. Saker fra styret

5.1 Varmepumpe

På årsmøte 24.04.2024 ble det fattet vedtak om at varmepumper som var montert på seksjon H0701, måtte fjernes. Styret har fulgt opp saken, og funnet at varmepumpe syd var demontert, men at varmepumpe vest ikke vil bli fjernet av seksjons eier. Vedtaket bestrides av seksjons eiers advokat, og fremlegger at vedtaket på årsmøte som ulovlig. Styret har fremlagt saken for Advokat Halgeir Verdal hos SØBO AS, og etter hans vurdering anbefaler han ikke at Sameiet Tangvall Park tar en tvist på dette. Begrunnelsen er at anlegget ikke sjenerer andre beboere, og at den ikke er synlig for andre beboere. Dersom årsmøte fortsatt står på vedtaket fra 24.04.24. er sannsynligheten stor for at saken fremmes for rettsvesenet, med de kostnader som da følger med for Sameiet Tangvall Park.

Vedtak:

Hjemmelshaver til snr. H0701 gis tillatelse til å ha kompressor/ varmepumpe/ kjøleanlegg stående på sin takterrasse, forutsatt at anlegget ikke bevirker problemer for sameiet eller seksjonseiere hva gjelder støy og kondensvann.

Vedtektsendring: forslag til ny tekst inntatt i vedtektene:

I tilfelle seksjonseier har installert varmepumpe etter godkjenning fra årsmøte, har seksjonseier fullt vedlikeholdsansvar for denne, herunder ansvar for at veggen tilbakeføres til opprinnelig standard dersom varmepumpen senere fjernes. Dersom installasjonen, herunder kondensvann, fører til frostskafer eller andre skader på bygget/avløpsrør, er seksjonseier ansvarlig for kostnader som sameiet måtte få i den anledning. Styret kan kreve at det installeres varmekabler for kondensvann fram til felles avløpsrør. Dersom eventuelle skader blir dekket av sameiets forsikring, må seksjonseier betale egenandelen. Dersom støynivået overstiger eventuelt tillatt nivå, eller dersom støyen etter en objektiv vurdering, fremstår som urimelig sjenerende, kan styret kreve at seksjonseier fjerner eller vedlikeholder varmepumpen slik at problemet opphører. Dersom kravet ikke etterkommes innen rimelig tid, kan styret iverksette fjerning av varmepumpen på seksjonseiers bekostning.

Begge deler ble enstemmig vedtatt.

5.2 Månedlig driftskostnad pr parkeringsplass

Styret har sett gjennom kostnader til drift av parkeringsanlegget for å undersøke hvorvidt det månedlige beløpet på kr. 225 pr parkeringsplass harmonerer med reelle driftskostnader.

Vedlagt følger en oppstilling over anslag på både direkte kostnader og indirekte kostnader i form av at også garasjekjelleren bør belastes med en andel av forsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjon som en del av den generelle administrasjonen av sameiet.

Oppstillingen er ikke ment å være millimeternøyaktig. Forhåpentlig gir et realistisk bilde av driftskostnadene over tid, der man også ser hen til at det fra tid til annen vil bli ekstraordinære kostnader på port, garasjeventilasjon etc.

Dagens nivå på driftsinntekter parkering er 156.600. Kostnadsoppstillingen viser 135.000. Styret foreslår å redusere det månedlige beløpet tilsvarende beregnet kostnadsnivå, dvs fra kr. 225 til 195 pr mnd.

Vedtak:

Månedlig driftskostnad pr garasjeplass settes ned fra kr. 225 til kr. 195 pr mnd fra juli 2025.

Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.120 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Peder Sangvik ble valgt til styreleder for 2 år.

Enstemmig vedtatt

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Liv Fladstad ikke på valg, 1 år igjen

Yngvar Aamodt ikke på valg, 1 år igjen

Kristin Hærås Fidje valgt for 1 år

Enstemmig vedtatt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Jan Haavik - valgt for 2 år

Anne- Lill Vinvand- valgt for 2 år

Enstemmig vedtatt

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Olga Wenche Mortensen - 1 år igjen

Sven Jørgen Knudsen - valgt for 2 år

Protokoll for SAMEIET TANGVALL PARK

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Akselsen (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Peder Sangvik (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Kristin Hærås Fidje (sign.)	03.04.2025

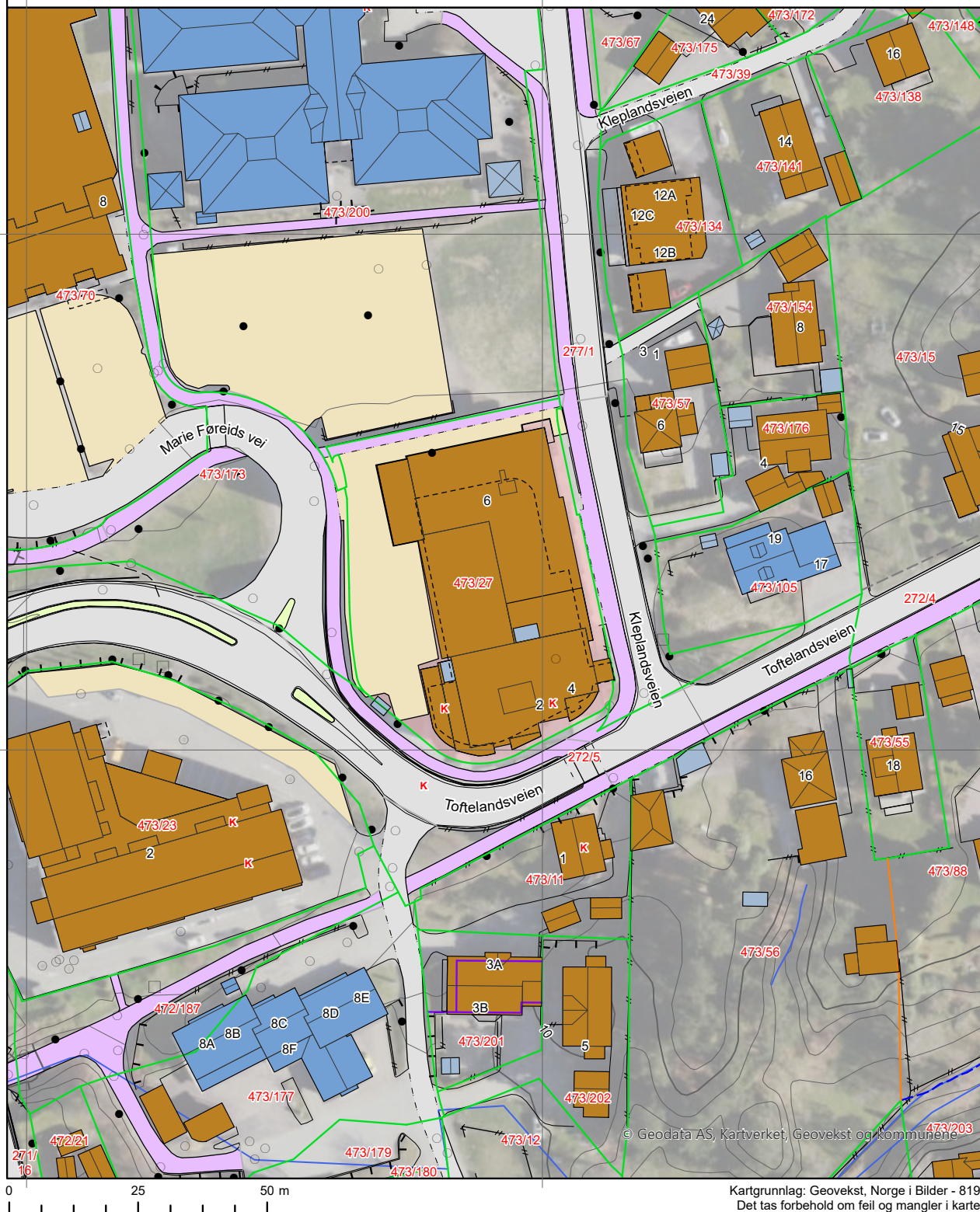
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/473/27/0/14

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

Dato: 23.4.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Marie Føreids vei 6

Dato: 24.04.2025

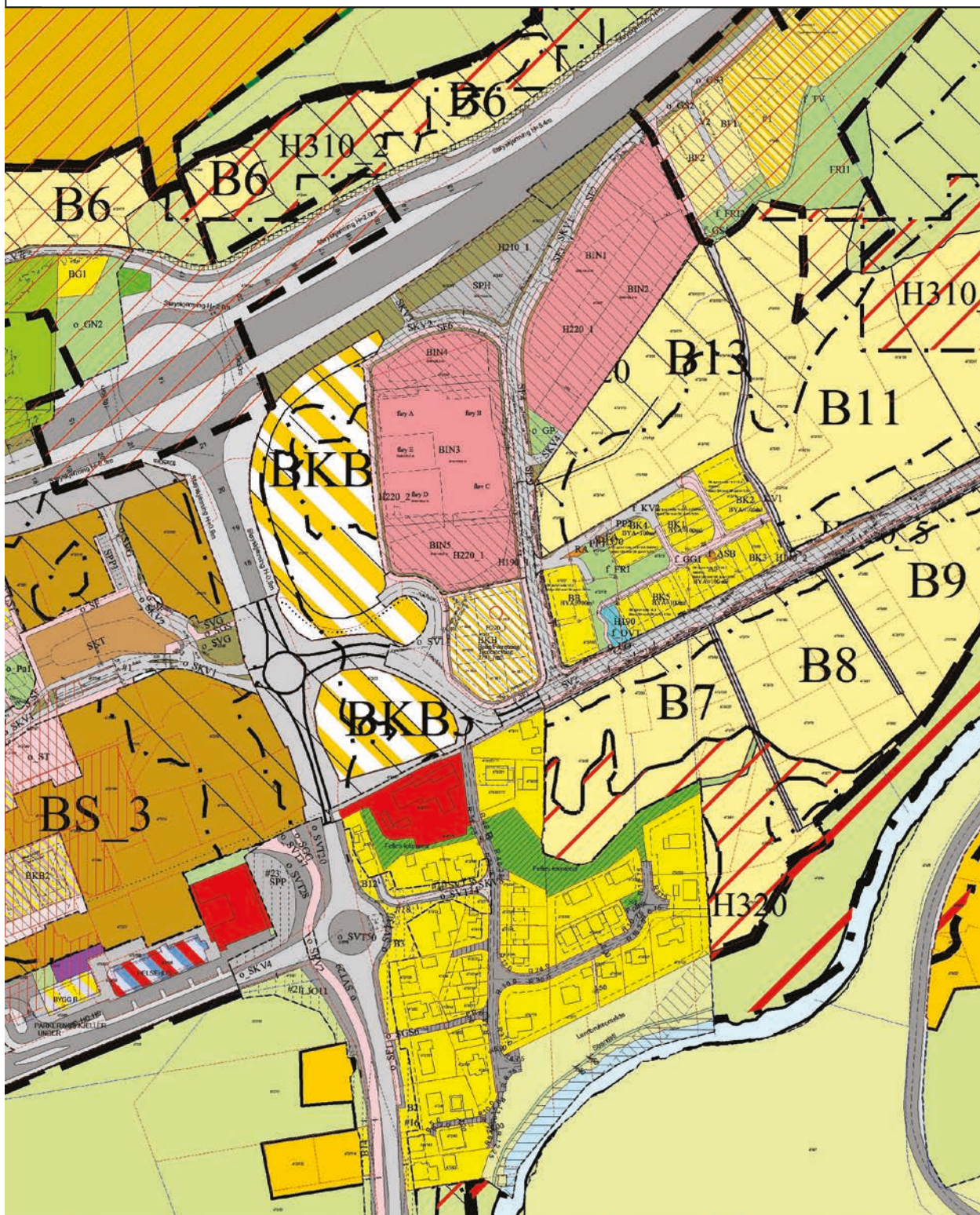
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



DETALJREGULERINGSPLAN FOR KLEPLANDSVEIEN 1-9, SØGNE KOMMUNE

Planbestemmelser

Plan ID 201608

Dato: 09.08.17

Revidert: 01.03.18, 16.04.18, endret i tråd med kommunestyrets vedtak 18.06.18.

Vedtatt av kommunestyret 24.05.18.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR 1)

1.1 Bebyggelse og anlegg - (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1 Fellesbestemmelser for byggeområder

Balkonger og utkragede bygningsdeler over 1.etasjenivå tillates etablert inntil 2,5 m utover byggegrense mot offentlig veg/fortau. Fri høyde under utkragede bygningsdeler skal ikke være mindre enn 4,5 m noe sted. Parkering på terreng og atkomstveger tillates etablert utenfor viste byggegrenser. Eventuelt krav om brannsikring mot nabo skal ivaretas i det tiltak som utløser kravet.

1.1.2 Bolig, forretning og tjenesteyting BKB

I område BKB skal det føres opp blokkbebyggelse for bolig, forretning og offentlig og privat tjenesteyting innenfor de angitte byggegrenser. Maksimal gesimshøyde for de ulike delene av bygningsmassen er angitt med byggegrenser og tilhørende gesimshøyder på plankartet. Etasje med inngang fra gateplan mot Kleplandsveien og Marie Føreids vei skal være tilrettelagt for bruk til forretning og offentlig og privat tjenesteyting. Øvrige etasjer over bakken skal benyttes til boligformål eller offentlig og privat tjenesteyting.

1.1.3 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr. boenhet (område for sentrumsformål). Deler av uteoppholdsareal skal være felles for alle beboere, men minimum 7,5 m² skal være privat, skjermet uteareal. Uteoppholdsareal kan etableres på lokk over 1.etasje, men minimum 250 m² offentlig tilgjengelig uteareal skal etableres på bakkeplan mot sørvest, hvorav minimum 136 m² skal opparbeides til lekareal. Felles uteoppholdsareal skal utformes torg- eller parkmessig. Det tillates at ganglinjer mellom byggene overdekkes med pergolaer eller enkle takoverdekninger. Utforming skal fremgå av utomhusplan.

Balkonger og takterrasser større enn 5 m² og dybde minst 1,5 m medregnes i uteoppholdsareal.

1.1.4 Lekeplass

Innenfor felles uteoppholdsareal skal det opparbeides arealer med lekeplasskvaliteter som en integrert del av arealet. Lekearealet skal være minimum 200 m². Slike arealer tillates etablert på lokk over 1.etasje. På bakkeplan skal det opparbeides minimum 136 m² lekeareal

1.1.5 Utnyttelse

For 1.etasje tillates det BYA=100 %. Fra 2.etasje og oppover tillates det BYA=65 %. Maks BRA for området som helhet skal være 12 000 m² BRA. Bruksareal under terreng medregnes ikke ved beregning av utnyttelse.

1.1.6 Tilpasning til omgivelser

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.7 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Eventuelle terrengforskjeller kan tas opp ved terrassering i trinn med maksimal høyde 1,0 m. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1. Bestemmelsen gjelder ikke ved nedkjøring til parkeringsetasje.

1.1.8 Estetiske forhold

Bygninger skal ha flate tak. Det tillates takterrasser. Bygningene skal ha felles eller beslektet materialbruk. På flater som ikke benyttes til takterrasser skal det anlegges grønne tak (beplantning) eller solcellepaneler/solfangere.

1.1.9 Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner, mindre boder og heistårn med BRA inntil 50 m² tillates inntil 3,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Det tillates etablert frittstående solcelleanlegg eller solfangeranlegg på taket i inntil 3,0 m høyde over tillatt maksimal gesimshøyde. Alle oppbygg og installasjoner på tak skal trekkes inn minimum 3,0 m fra gesims. Solenergianlegg etter bestemmelse 1.1.8 skal etableres i et omfang på 1 kW installert effekt per boenhet, eventuelt begrenset av tilgjengelig takareal.

1.1.10 Parkering

Det skal etableres parkeringsanlegg under bakken. Gjesteparkering og parkering for forretning og offentlig og privat tjenesteyting tillates også etablert på terreng. Parkering tillates etablert utenfor byggegrenser men innenfor formålsgrense under bakken.

Dekke over parkeringskjeller må dimensjoneres for belastningen av brann- og redningsbiler.

Det skal etableres 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet hvorav 0,25 parkeringsplass pr. boenhet skal være forbeholdt gjesteparkering, 1 plass er til beboerparkering.

Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. 100 m² tjenesteyting og 3 parkeringsplasser pr 100 m² forretningsareal.

Min. 5 % av parkeringsplasser for bil skal være HC-plasser.

1.1.11 Sykkelparkering

Det skal etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet for beboere og besøkende. Minst 50 % av sykkelparkeringen skal være overdekket. Overdekket sykkelparkering tillates etablert på bakkeplan utenfor byggegrense, og plassering skal i så fall fremgå av utomhusplanen. Det skal etableres 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² tjenesteyting og forretning.

1.1.12 Avkjørsel

Avkjørsler er vist med pil på plankartet og skal ha en maksimal bredde på 7,0 m. I avkjørsel mot Kleplandsveien tillates det kun innkjøring til eiendommen for varelevering, og denne tillates etablert bredere enn 7,0 m for å ivareta kravene til svingradius for varelevering. Utkjøring til Kleplandsveien er ikke tillatt og skal kun skje mot Marie Føreids vei.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau.

1.2 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5 nr 1)

Avfall skal håndteres enten ved nedgravde løsninger eller i eget søppelrom i forbindelse med garasjeanlegg.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR 2)

2.1 Bruk av veggrunn PBL § 12-7, pkt 14

o_SV1 skal være offentlig vegareal. Fortau o_SF1 og o_SGS1 skal være offentlig vegareal.

2.2 Teknisk plan

Det skal utarbeides teknisk plan for vann og avløp som skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Det skal redegjøres i forbindelse med byggesak hvordan overvann planlegges håndtert. Det stilles krav om dokumentasjon av lokal overvannshåndtering.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

3 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

3.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder, vegetasjon eller andre tiltak høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

3.2 Sone med angitte særlige hensyn – støysone

Leiligheter som kan være støyutsatt skal planlegges med tilgang til uteoppholdsareal på "stille side". Bygningssdeler og balkonger skal ha nødvendige støyreducerende tiltak slik at kravene til innendørs støy er i samsvar med teknisk forskrift og retningslinjene i T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 NR 10)

4.1 Teknisk plan

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent teknisk plan for teknisk infrastruktur.

4.2 Fortau langs Kleplandsveien og Marie Føreids vei.

Før det gis brukstillatelse til bruksenheter i BKB skal fortau vist på plankartet være opparbeidet.

4.3 Offentlig uteareal

Før det gis igangsettingstillatelse til bruksenheter i BKB skal offentlig uteoppholdsareal i område avsatt til sentrumsformål, avgrenset i vedlegg 1 til planbestemmelsene i kommunedelplan for Tangvall, være opparbeidet.

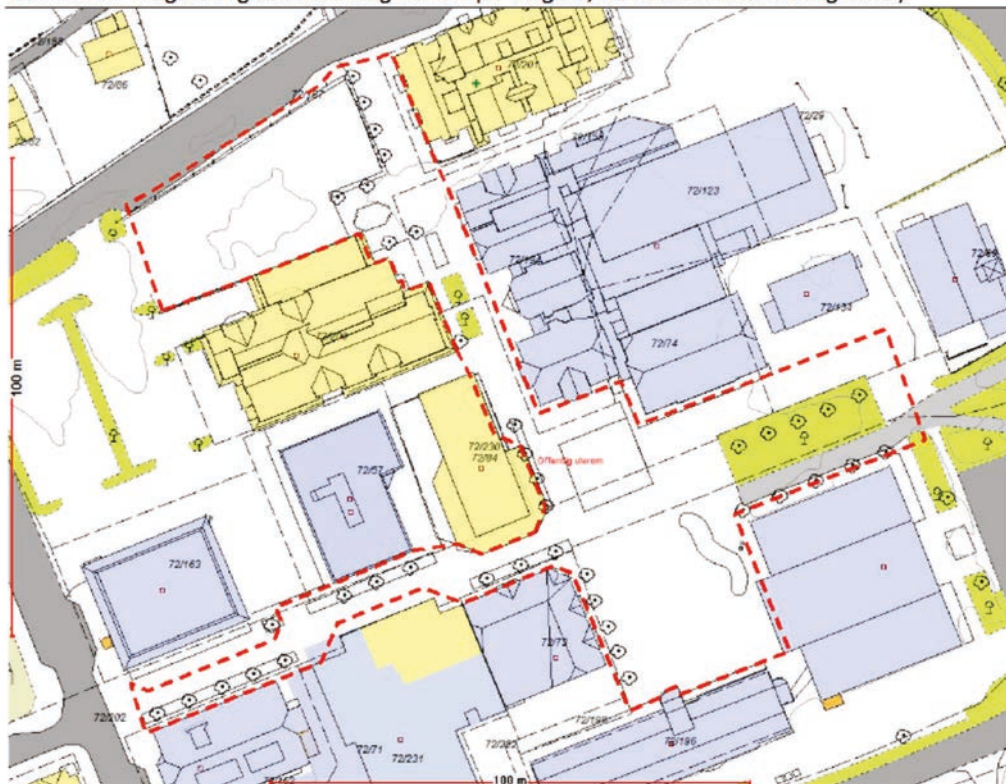
4.4 Tiltak mot spredning av svartelistede arter

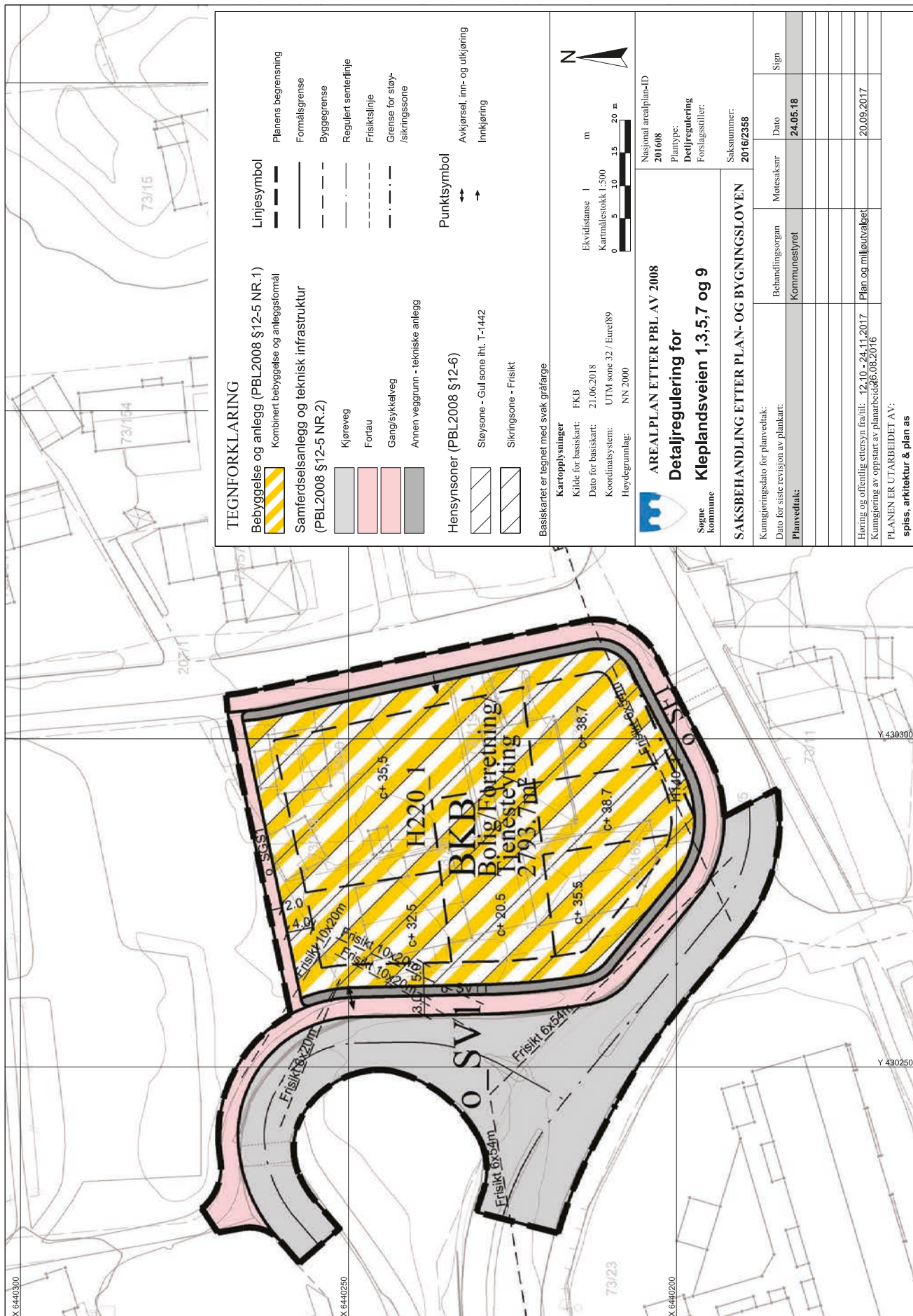
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innen planområdet skal det foreligge tiltaksplan for å hindre spredning av svartelistede arter.

4.5 Geotekniske undersøkelser

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområdene BKB skal geoteknisk prosjektering være utført.

VEDLEGG 1 - Avgrensingen av offentlig uterom på Tangvall, ref. bestemmelse 1.2 og 1.5. e).







Kristiansand
kommune

SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/01047-17
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.12.2021

Marie Føreids vei 2, 4 og 6 - GB 473/27 - Ferdigattest - bolig/forretningsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 473 / 27 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS
Tiltakshaver: KLEPLAND AS
Referansenummer i Documaster (Ephorte): 2018/2852

Vedtak

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for bolig/forretningsbygg med tilhørende parkeringskjeller, slik det er beskrevet i rammetillatelse av 19.09.2018, saksnr. 448/18, endring av rammetillatelse av 19.09.2019, saksnr. 661/19 og endring av rammetillatelse av 29.10.2019, saksnr. 795/19.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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:
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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 Nodeland

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 Statsforvalteren 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

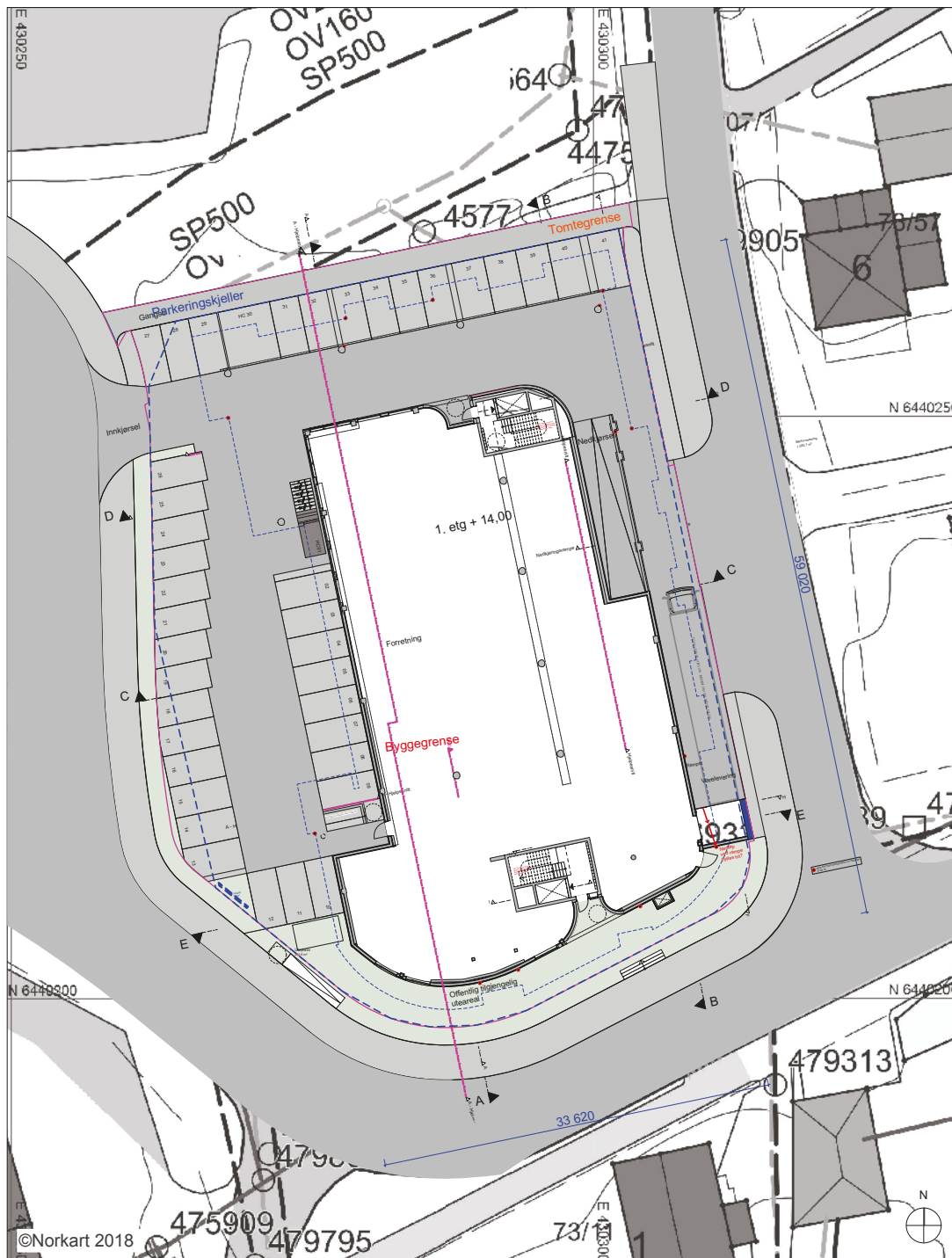
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

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.



Søgne



Fase: Rammesøknad 28.08.2018
Prosjekt: Tangvall Park
Gnr. / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236
Oppdragsgiver: Mur i Sør AS

SPISS | ARKITEKTUR & PLAN AS
SPISS Arkitektur & Plan AS
Vestre Strandgate 26 Postboks 151 4662 Kristiansand
Telefon 417 78 000 post@spissark.no
Tegnet OSB/HAN Arkitekt SEB Godkjent

ProsjektNr.	Dato	Målestokk	Ark
2143	12.11.21	1:500	A4
Tegningsnr.	Rev.		
2143_A10-X 1 500			
Tegnings Tittel:			
Situasjonsplan 1.etg			

Skrivet Ut: tirsdag 16. november 2021



Søgne



Fase: Rammesøknad 28.08.2018
Prosjekt: Tangvall Park
Gnr. / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236
Oppdragsgiver: Mur i Sør AS

SPISS | ARKITEKTUR & PLAN AS

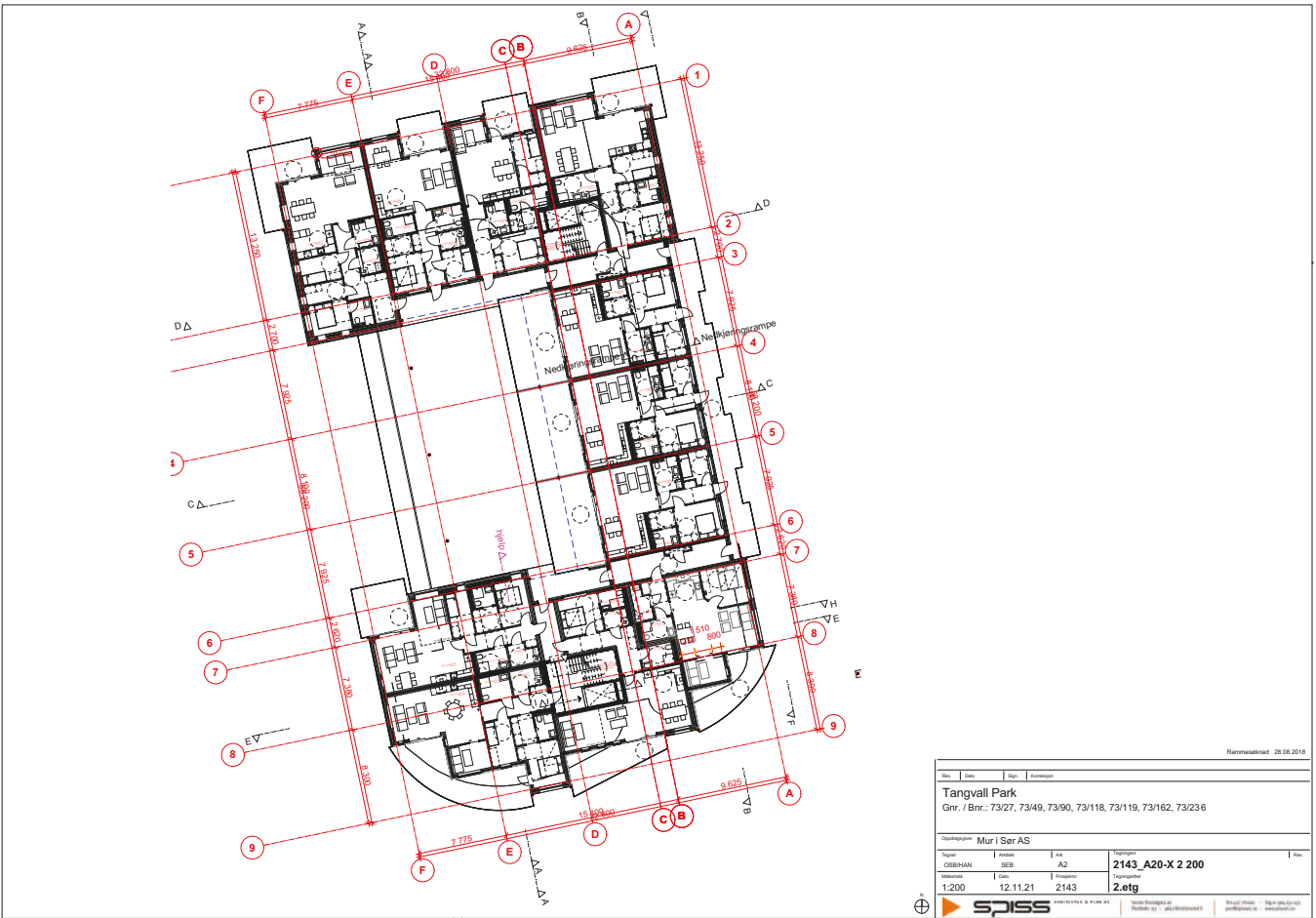
SPISS Arkitektur & Plan AS
Vestre Strandgate 26
Postboks 151
Telefon 417 78 000
post@spissark.no

4662 Kristiansand

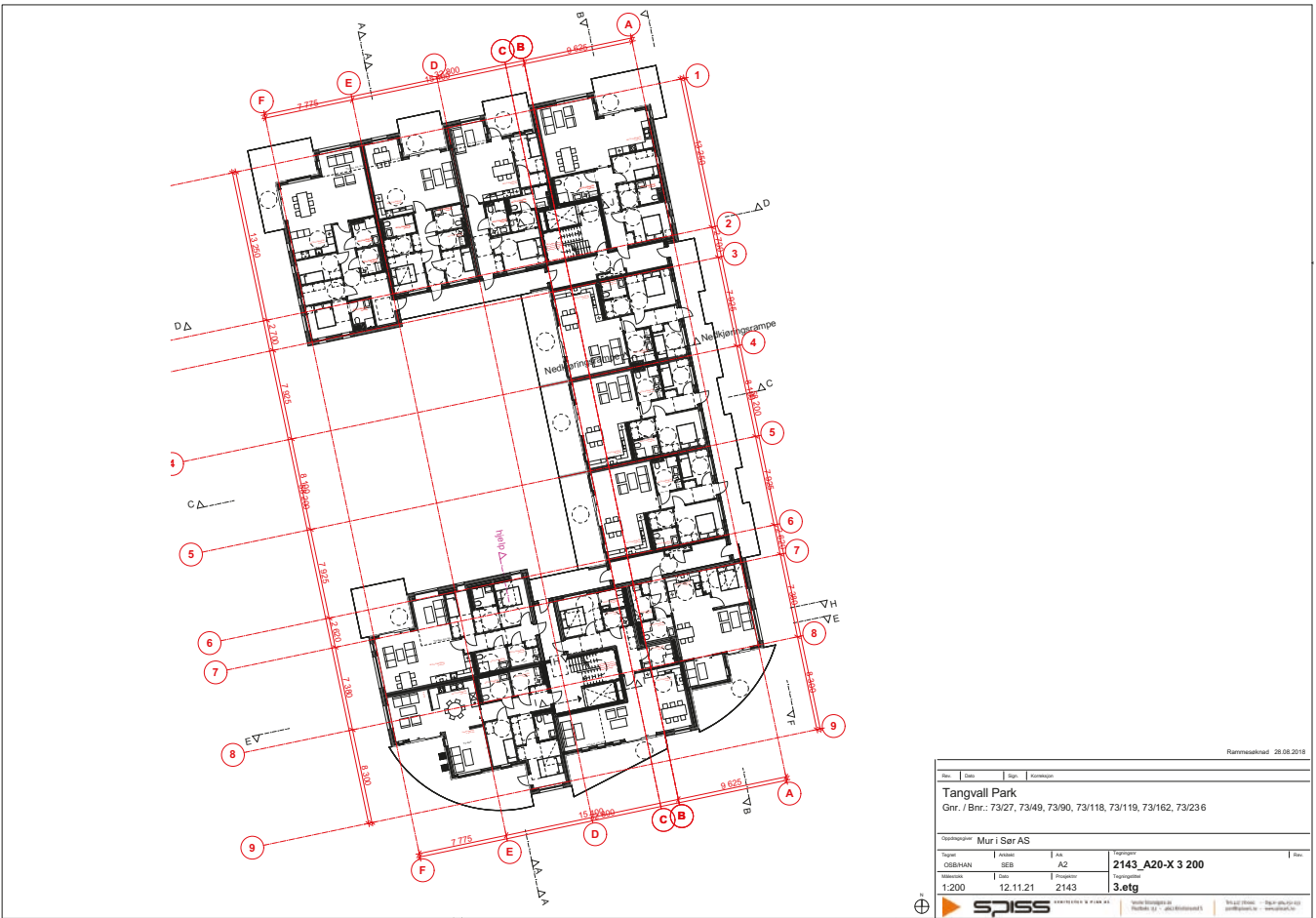
Tegnet: OSB/HAN Arkitekt: SEB Godkjent:

ProsjektNr.	Dato	Målestokk	Ark
2143	12.11.21	1:500	A4
Tegningsnr.	Rev.		
2143_A10-X 1 500			
Tegnings Tittel:			
Situasjonsplan			

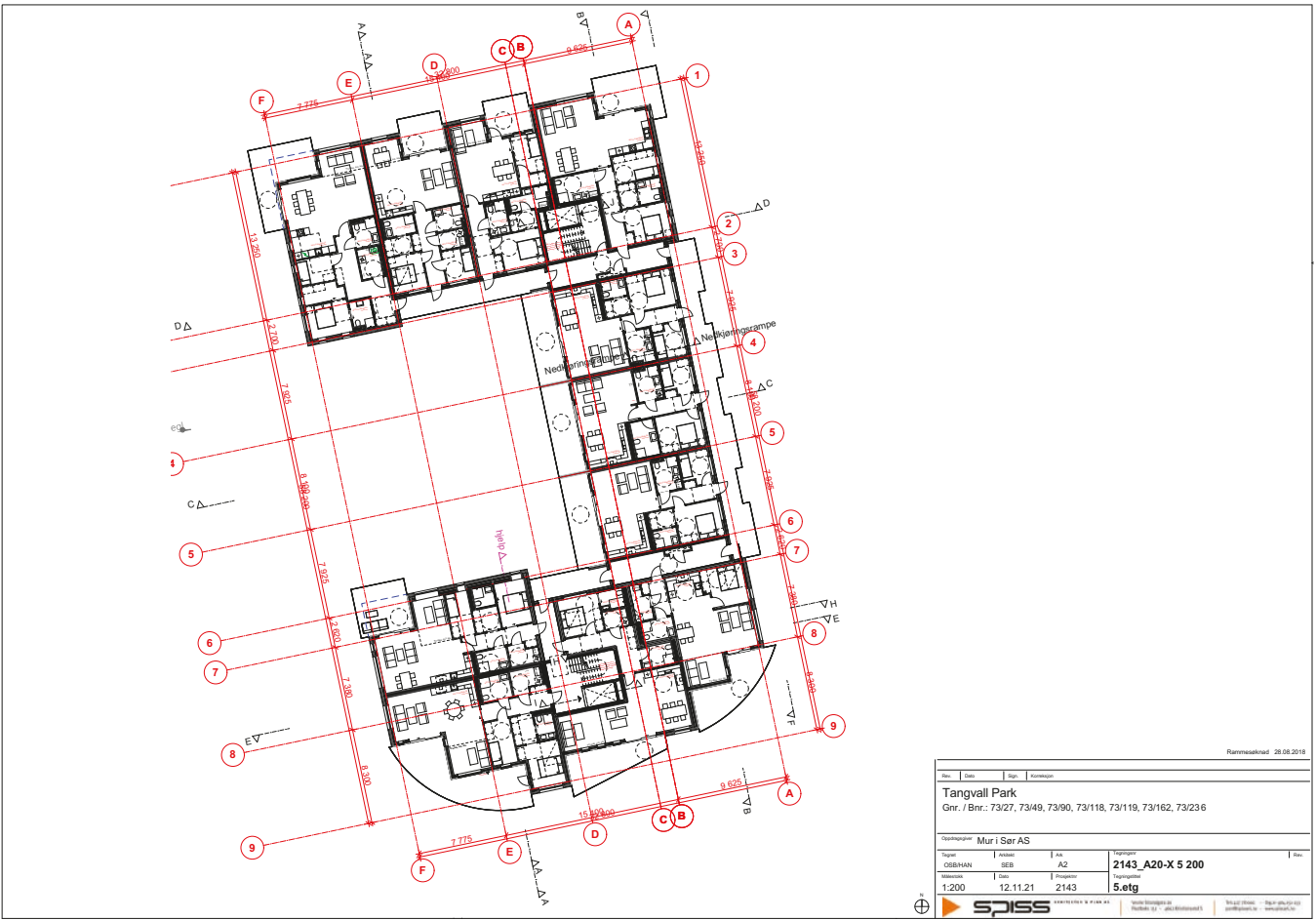
Skrevet Ut: tirsdag 16. november 2021



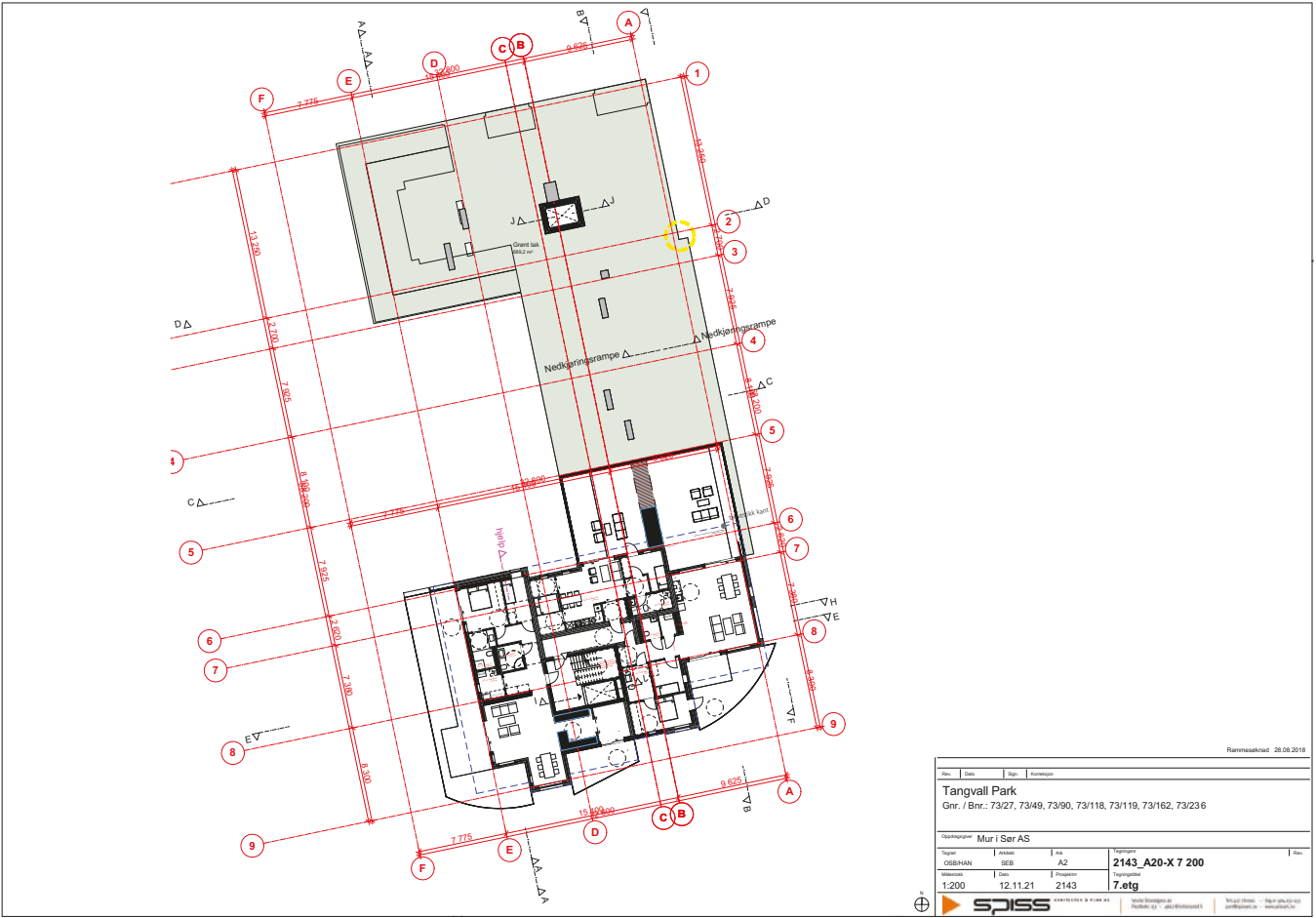
Rammeskatrad 28.08.2018			
Nav	Proj	Rev	Utskrift
Tangvall Park			
Grn. / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236			
Bestillingen: Mur i Ser AS			
Navn	Arb.	Ark.	Utskrift
OSBMAN	SEB	A2	2143_A20-X 2 200
Skala	Dato	Prosjekt	Utskrift
1:200	12.11.21	2143	2.etg
SPISS		SPISS AS	



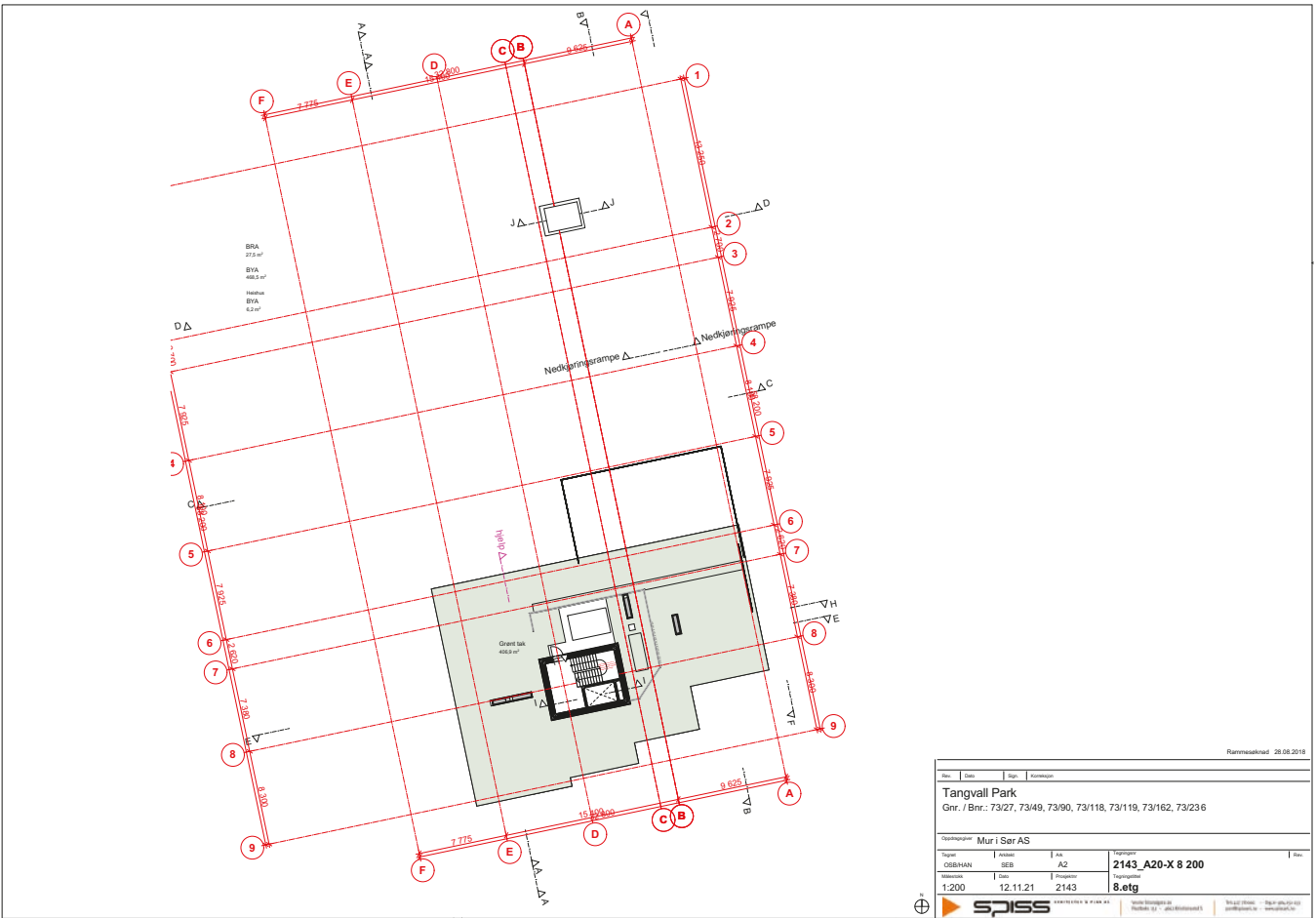
Rammeskatrad 28.08.2018			
Rev.	Ans.	Rev.	Kommentar
Tangvall Park			
Grn. / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236			
Beställare: Mur i Ser AS			
Projekt	Rev.	Ark.	Byggnad
OSBHAN	SEB	A2	2143_A20-X 3 200
Skala	Dat.	Projekt	Byggnad
1:200	12.11.21	2143	3.etg
SPISS		SPISS	



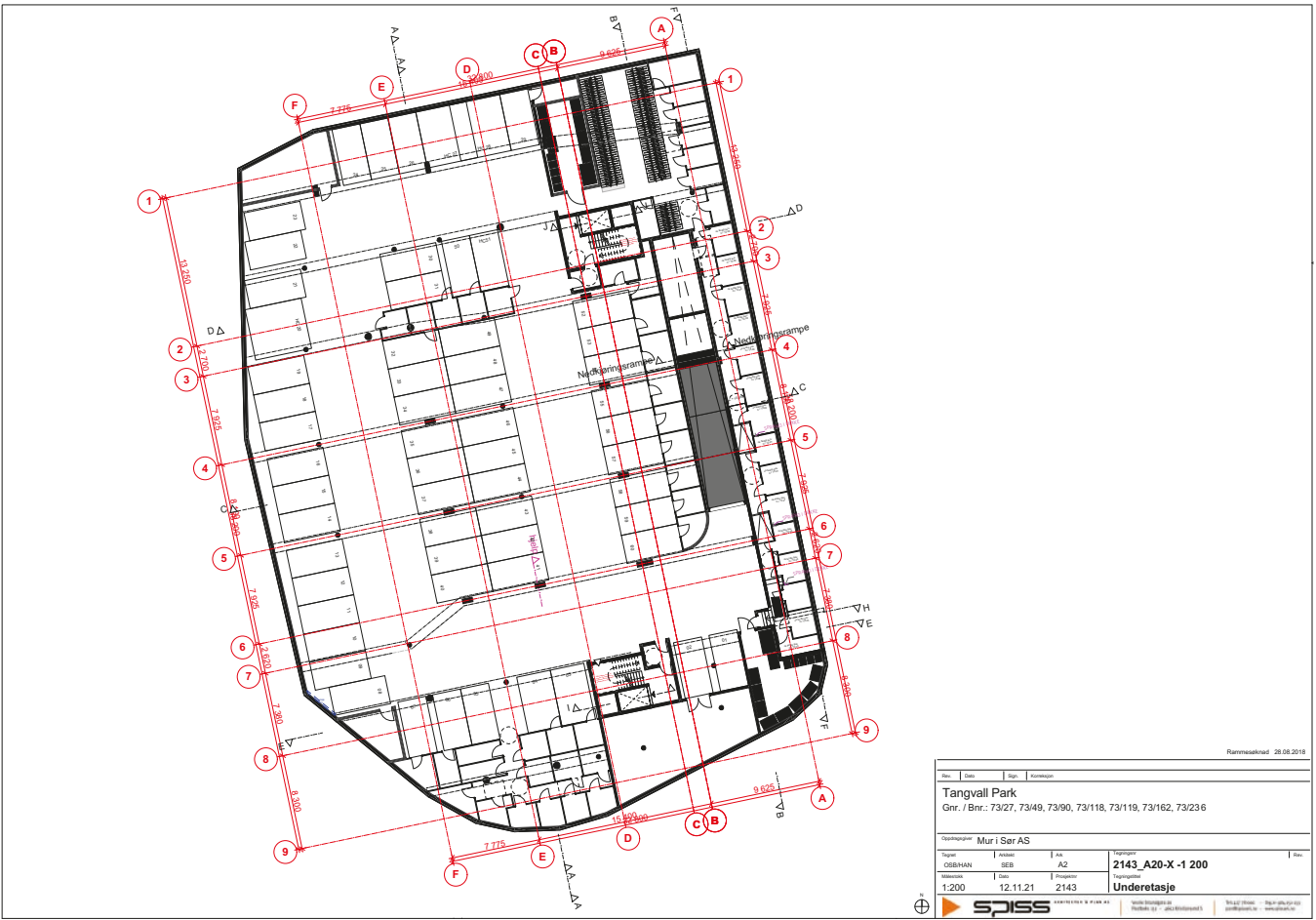
Rammesstrasse 28.08.2018			
Objekt	Zeichner	Rev.	Kommission
Tangvall Park			
Gr.: / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236			
Bauplanung: Mur i Ser AS			
Name	Zeichner	Rev.	Kommission
OSBMAN	SEB	A2	2143_A20-X 5 200
Skizze	Ansicht	Projekt	Tragstruktur
1:200	12.11.21	2143	5.etg
SPISS		www.spiss.ch	
Kontakt: 052 711 11 11		E-Mail: info@spiss.ch	



Rammeskatrad 28.08.2018			
Nav	Opp	Rev	Kommentar
Tangvall Park			
Grn. / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236			
Gestaltungsbüro: Muri i Ser AS			
Navn	Rev	Ark	Oppgitt
OSBHAN	SEB	A2	2143_A20-X 7 200
Skala	Dato	Prosjekt	Oppgitt
1:200	12.11.21	2143	7.etg
SPISS		www.spiss.no	
Tilgjengelighet: 2018-08-28		Tilgjengelighet: 2018-08-28	



Rammeskrutid: 28.08.2018			
Navn	Oppgave	Oppgave	Oppgave
Tangvall Park			
Grn. / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236			
Grunnplan: Mur i Ser AS			
Navn	Oppgave	Oppgave	Oppgave
OSBMAN	SEB	A2	2143_A20-X 8 200
Skala	Dato	Prosjekt	Oppgave
1:200	12.11.21	2143	8.etg
			



Rammeskatrad 28.08.2018			
Nav	Opp	Opp	Opp
Tangvall Park			
Gr. / Bnr.: 73/27, 73/49, 73/90, 73/118, 73/119, 73/162, 73/236			
Grunnplan: Mur i Ser AS			
Navn	Opp	Ark	Opp
OSBHAN	SEB	A2	2143_A20-X -1 200
Skala	Dato	Prosjekt	Trasport
1:200	12.11.21	2143	Underetasje
SPISS		www.spiss.no	

Nabolagsprofil

Marie Føreids vei 6 - Nabolaget Tangvall/Klepland - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tangvall	4 min
Totalt 10 ulike linjer 0.3 km	
Nodeland stasjon	10 min
Linje F5 8.3 km	
Kristiansand Kjevik	29 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.)	12 min
335 elever, 28 klasser 1 km	
Tangvall skole (8-10 kl.)	6 min
235 elever, 21 klasser 0.5 km	
Søgne skole- og idrettssenter vgs	6 min
600 elever 0.5 km	
Søgne videregående skole	3 min
180 elever, 12 klasser 2.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Extra Tangvall	2 min
Tangvall skole - Agder Fylkeskommune	6 min

«Det er stille og rolig nabolag, med fine turmuligheter i skogen rett bak huset. Gode bussmuligheter fra E39 som går like bak støyskjermen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

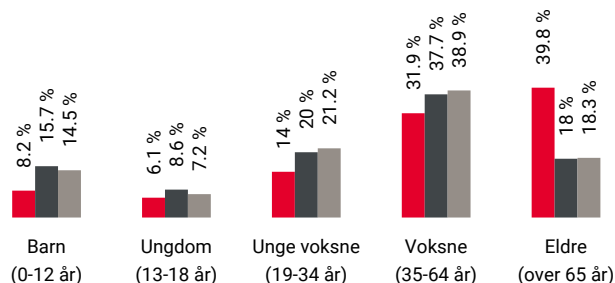
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tangvall/Klepland	1 027	646
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år)	6 min
28 barn 0.5 km	
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år)	17 min
20 barn 1.6 km	
Søgne barnehage (0-5 år)	18 min
93 barn 1.7 km	

Dagligvare

Kiwi Tangvall	1 min
Coop Extra Tangvall	3 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



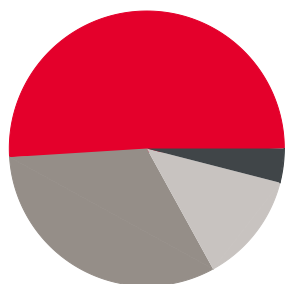
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Søgne stadion	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.5 km	
⚽ Nygård skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1 km	
🚴 Family Sports Club Søgne	5 min	🚶
🚴 Fresh Fitness Søgne	6 min	🚶

Boligmasse



51% enebolig
4% rekkehus
32% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

7 min 🚗



Vitusapotek Søgne

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
33% 6-12 år
24% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



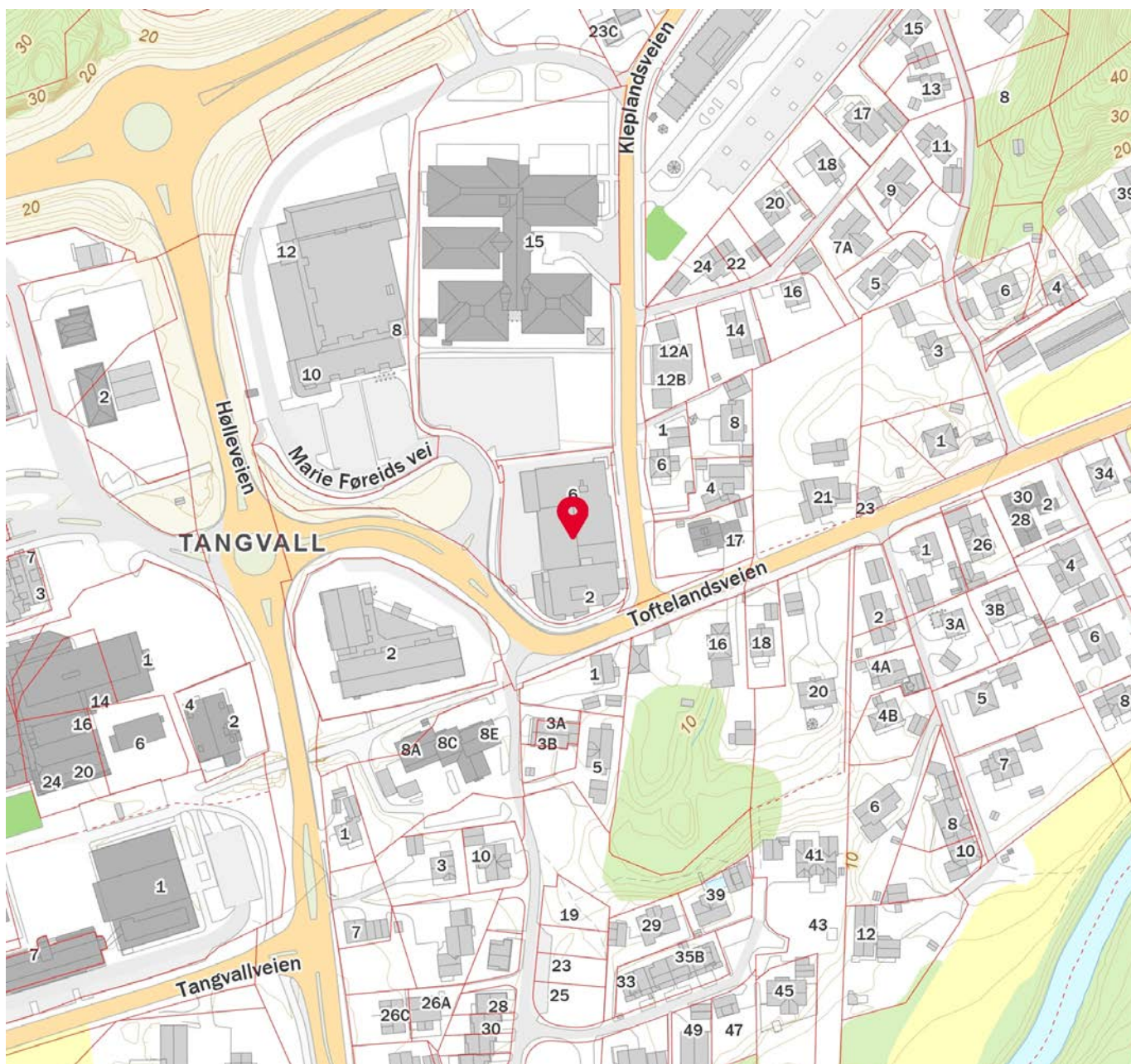
0%

51%

Tangvall/Klepland
Søgne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	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 eigedom (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. AVTREKKSIVIFTER 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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Marie Føreids vei 6
4640 SØGNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

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

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