PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

TANGEN 64

Vedlegg

Arealoppmåling

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

m² Takst AS

27 OKTOBER 2026

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Tangen 64, seksjon 7

Følgende arealer er gjeldende:

	Bruksareal/BRA- I	BRA-E
Kjeller		3 **m²**
1.etg.	32 **m²**	
Messanin		**0**
Total BRA		

Romløsning:

Kjellerbod BRA-E
Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken.
Hems, ikke måleverdig høyde men ca 15 kvm gulvflate.

Takstmann Andreas Natvig
m² Takst AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260577
Addresse	Tangen 64		
Postnr.	4608	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Karl Erik Bragtvedt Henriksen		
Selgers navn	Jonas Bragtvedt Ariansen		
Selgers navn	Anne Merete B Ariansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K H
J A
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K H
J A
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten er ikke bodd i etter ferdigstillelse fra utbygger. Leiligheten ble overtatt den 16.10.2026, uten vesentlige mangler.

Initialer selger:
K H
J A
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.10.2026

Signert av *Karl Erik Bragtvedt Henriksen*

Signert av *Jonas Bragtvedt Ariansen*

Signert av *Anne Merete B Ariansen*

Initialer selger:
K H
J A
A A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Tangen 64, 4608 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343127**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301299186**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **1942**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **7 077,3 m²**	Oppvarmet bruksareal **7 077,3 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **84,90**

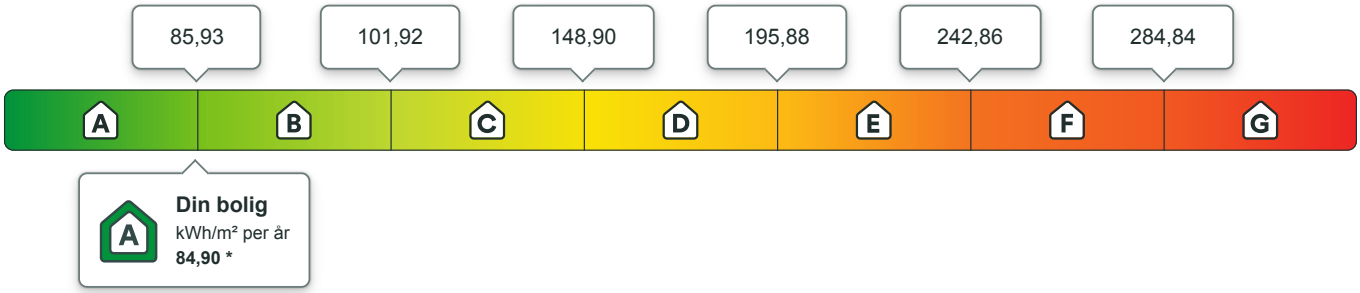
Tangen 64, 4608 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
862 747,81	**121,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tangen 64, 4608 KRISTIANSAND S

Tiltak

Ingen tiltak oppført

Begrunnelse: Nybygg

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (31)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tangen 64	301299186	H0101	0	0	
Tangen 64	301299186	H0102	0	0	
Tangen 64	301299186	H0103	0	0	
Tangen 64	301299186	H0104	0	0	
Tangen 64	301299186	H0105	0	0	
Tangen 64	301299186	H0106	0	0	
Tangen 64	301299186	H0201	0	0	
Tangen 64	301299186	H0202	0	0	
Tangen 64	301299186	H0203	0	0	
Tangen 64	301299186	H0204	0	0	
Tangen 64	301299186	H0205	0	0	
Tangen 64	301299186	H0206	0	0	
Tangen 64	301299186	H0301	0	0	
Tangen 64	301299186	H0302	0	0	
Tangen 64	301299186	H0303	0	0	
Tangen 64	301299186	H0304	0	0	
Tangen 64	301299186	H0305	0	0	
Tangen 64	301299186	H0306	0	0	
Tangen 64	301299186	H0401	0	0	
Tangen 64	301299186	H0402	0	0	
Tangen 64	301299186	H0403	0	0	
Tangen 64	301299186	H0404	0	0	
Tangen 64	301299186	H0405	0	0	
Tangen 64	301299186	H0406	0	0	
Tangen 64	301299186	H0501	0	0	
Tangen 64	301299186	H0502	0	0	
Tangen 64	301299186	H0503	0	0	
Tangen 64	301299186	H0504	0	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tangen 64	301299186	H0601	0	0	
Tangen 64	301299186	H0602	0	0	
Tangen 64	301299186	H0701	0	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2026
Byggstandard	
Byggtype	Nybygg
TEK standard	Energiregler 2016
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.1.01.12
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Sweco Norge AS
Beregningsdato	02.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Kristiansand
Klimakorreksjonsfaktor	0.73
Årsmiddeltemperatur	8.30 °C

Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene

Annet:

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	3 011,30 m²
Areal tak	1 350,70 m²
Areal gulv	1 030,70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 727,20 m²
Oppvarmet BRA	7 077,30 m²
Oppvarmet luftvolum	21769,50 m³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,40 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	37,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	24.08.2026
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	83 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	1,44 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,90 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,17 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,40 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Ja
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,19 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,06 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,10 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,88	1,52 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	98,48 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		145,86 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	1,00	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,07
2	Tak	0,03
3	Gulv	0,02
4	Vinduer og dører	0,21
5	Kuldebroer	0,09
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,43**
6	Infiltrasjon	0,04
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,46**
7	Ventilasjon	0,10
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,57**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	11,84	37,18	49,01	0,94	52,05
1b Ventilasjonsvarme	1,23	0,00	1,23	0,88	1,40
2 Varmtvann	25,05	5,27	30,32	0,95	31,93
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	6,64	0,00	6,64	1,00	6,64
4b Pumper	0,93	0,00	0,93	1,00	0,93
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,55	0,00	17,55	1,00	17,55
Totalt	**74,65**	**42,44**	**117,09**	**-**	**121,90**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	268 390	37,92
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	594358	83,98
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**862 748**	**121,90**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**862 748**	**122**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	**kWh/år**	**kWh/(m²·år)**
1 El-spesifikke energiposter	258 464	36,52
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	9 926	1,40
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**268 390**	**37,92**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**268 390**	**37,92**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	38,44	1,00	38,44
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	103,23	0,45	46,45
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**141,67**		**84,90**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	84,90 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Vedtekter for Sameie Tangen Terrasse i Kristiansand kommune

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Tangen Terrasse.
Adressen er: Tangen 52-66, 4608 Kristiansand, (heretter benevnt "**Sameiet**").

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1942 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie som består av 1 bygg med til sammen 69 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med eventuelle tilleggsdeler. I tillegg opprettes det 137 næringsseksjoner i kjelleretasjen for organisering av boder og p-plasser.
Boligseksjonene ligger fra 1. til 8. etasje, mens næringsseksjonene ligger i 1. etasje med mesanin etasje.
Til Sameiet Tangen Terrasse hører det også blant annet med bod- og garasjekjeller, utomhus arealer i felles atrium oppå garasjekjelleren, og adkomstareal med 2 stk. trappe-oppganger med heis. Det er også fellesareal med trimrom, oppholdsrom samt felles gjesteboliger for sameiet.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 208, jf tabell under her med seksjons nr., adresse, arel etc.

Seksjons nr.	Leilighets nr.	Adresse	Bolig nr.	Formål	Etasje	BRA m²	Sameie-brøk
1	C0101	Tangen 62B	H0101	Bolig	1. etg	38,0	**38**
2	A0101	Tangen 62A	H0101	Bolig	1. etg	92,0	**92**
3	B0106	Tangen 64	H0106	Bolig	1. etg	48,0	**48**
4	B0105	Tangen 64	H0105	Bolig	1. etg	49,0	**49**
5	B0104	Tangen 64	H0104	Bolig	1. etg	97,0	**97**
6	B0103	Tangen 64	H0103	Bolig	1. etg	29,0	**29**
7	B0102	Tangen 64	H0102	Bolig	1. etg	32,0	**32**
8	B0101	Tangen 64	H0101	Bolig	1. etg	34,0	**34**
9	A0203	Tangen 60	H0203	Bolig	2. etg	106,0	**106**
10	A0204	Tangen 60	H0204	Bolig	2. etg	46,0	**46**
11	A0205	Tangen 60	H0205	Bolig	2. etg	44,0	**44**
12	A0206a	Tangen 60	H0206	Bolig	2. etg	38,0	**38**
13	A0206b	Tangen 60	H0207	Bolig	2. etg	41,0	**41**
14	A0207	Tangen 60	H0208	Bolig	2. etg	43,0	**43**
15	A0202	Tangen 60	H0202	Bolig	2. etg	102,0	**102**
16	A0201	Tangen 60	H0201	Bolig	2. etg	131,0	**131**
17	B0202	Tangen 64	H0202	Bolig	2. etg	113,0	**113**
18	B0203	Tangen 64	H0203	Bolig	2. etg	63,0	**63**

19	B0201	Tangen 64	H0201	Bolig	2. etg	84,0	**84**
20	B0204	Tangen 64	H0204	Bolig	2. etg	47,0	**47**
21	B0206	Tangen 64	H0206	Bolig	2. etg	81,0	**81**
22	B0205	Tangen 64	H0205	Bolig	2. etg	77,0	**77**
23	A0303	Tangen 60	H0303	Bolig	3. etg	106,0	**106**
24	A0304	Tangen 60	H0304	Bolig	3. etg	46,0	**46**
25	A0305	Tangen 60	H0305	Bolig	3. etg	44,0	**44**
26	A0306a	Tangen 60	H0306	Bolig	3. etg	38,0	**38**
27	A0306b	Tangen 60	H0307	Bolig	3. etg	41,0	**41**
28	A0307	Tangen 60	H0308	Bolig	3. etg	43,0	**43**
29	A0302	Tangen 60	H0302	Bolig	3. etg	102,0	**102**
30	A0301	Tangen 60	H0301	Bolig	3. etg	132,0	**132**
31	B0302	Tangen 64	H0302	Bolig	3. etg	113,0	**113**
32	B0303	Tangen 64	H0303	Bolig	3. etg	63,0	**63**
33	B0301	Tangen 64	H0301	Bolig	3. etg	84,0	**84**
34	B0304	Tangen 64	H0304	Bolig	3. etg	47,0	**47**
35	B0306	Tangen 64	H0306	Bolig	3. etg	81,0	**81**
36	B0305	Tangen 64	H0305	Bolig	3. etg	77,0	**77**
37	A0402	Tangen 60	H0402	Bolig	4. etg	108,0	**108**
38	A0403	Tangen 60	H0403	Bolig	4. etg	41,0	**41**
39	A0404a	Tangen 60	H0404	Bolig	4. etg	38,0	**38**
40	A0404b	Tangen 60	H0405	Bolig	4. etg	41,0	**41**
41	A0405	Tangen 60	H0406	Bolig	4. etg	43,0	**43**
42	A0401	Tangen 60	H0401	Bolig	4. etg	101,0	**101**
43	A0406	Tangen 60	H0407	Bolig	4. etg	110,0	**110**
44	B0402	Tangen 64	H0402	Bolig	4. etg	89,0	**89**
45	B0403	Tangen 64	H0403	Bolig	4. etg	63,0	**63**
46	B0401	Tangen 64	H0401	Bolig	4. etg	45,0	**45**
47	B0404	Tangen 64	H0404	Bolig	4. etg	47,0	**47**
48	B0406	Tangen 64	H0406	Bolig	4. etg	81,0	**81**
49	B0405	Tangen 64	H0405	Bolig	4. etg	77,0	**77**
50	A0502	Tangen 60	H0502	Bolig	5. etg	108,0	**108**
51	A0503	Tangen 60	H0503	Bolig	5. etg	81,0	**81**
52	A0501	Tangen 60	H0501	Bolig	5. etg	87,0	**87**
53	A0504	Tangen 60	H0504	Bolig	5. etg	43,0	**43**
54	A0505	Tangen 60	H0505	Bolig	5. etg	114,0	**114**
55	B0501	Tangen 64	H0501	Bolig	5. etg	88,0	**88**
56	B0502	Tangen 64	H0502	Bolig	5. etg	78,0	**78**
57	B0504	Tangen 64	H0504	Bolig	5. etg	88,0	**88**
58	B0503	Tangen 64	H0503	Bolig	5. etg	79,0	**79**
59	A0601	Tangen 60	H0601	Bolig	6. etg	144,0	**144**
60	A0602	Tangen 60	H0602	Bolig	6. etg	81,0	**81**
61	A0603	Tangen 60	H0603	Bolig	6. etg	43,0	**43**
62	A0604	Tangen 60	H0604	Bolig	6. etg	133,0	**133**
63	B0601	Tangen 64	H0601	Bolig	6. etg	116,0	**116**

64	B0602	Tangen 64	H0602	Bolig	6. etg	96,0	**96**
65	A0701	Tangen 60	H0701	Bolig	7. etg	161,0	**161**
66	A0702	Tangen 60	H0702	Bolig	7. etg	43,0	**43**
67	A0703	Tangen 60	H0703	Bolig	7. etg	140,0	**140**
68	B0701	Tangen 64	H0701	Bolig	7. etg	145,0	**145**
69	A0801	Tangen 60	H0801	Bolig	8. etg	357,0	**357**
					SUM	**5 561**	**5 561**
70	C0004	Tangen 58		Næring	1.etg mesanin	150,0	**150**
71	C0005	Tangen 66A		Næring	1.etg mesanin	109,0	**109**
					SUM	**259,0**	
72-122	P-plass nr 1 til 51 (1 brøk per p-plass)			Næring	Kjeller		**51**
123-131	P-plass nr 54 til 62 (1 brøk per p-plass)			Næring	Kjeller		**9**
132-209	Sportsboder – 78 stk (1 brøk per bod)			Næring	Kjeller		**78**
SUM 209 stk							**5 958 /5 958**

1.3 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe og eie seksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i et eierseksjonssameie.

Uavhengig av forrige ledd, beholder utbygger som har oppretter dette eierseksjonssameie, de bolig- og næringsseksjonene som ikke er solgt, og har ingen salgsplikt.

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

Seksjonseieren har full rettslig råderett over egen seksjon, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut egen

seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter, og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra Sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.
Seksjonene kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

For øvrig må bruksenheten ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Styret og forretningsfører skal i forkant orienteres om alle planlagte overdragelser og utleieforhold. Det skal også gis melding til styret om navn og adresse på ny eier eller leietaker når bindende avtale om salg/utleie er inngått. I forbindelse med eierskifte vil det kunne påløpe et gebyr til Sameiet og forretningsfører.

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

2.3 Boligseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Dyrehold er tillatt så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyret skal holdes i bånd, og det er ikke lov å la dyret gjøre fra seg på sameiets felles arealer.
Årsmøte kan utarbeide retningslinjer og/eller husordensregler hvor dyrehold inngår.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.4 Næringsseksjonseiernes bruk av egen bruksenhet

Næringsvirksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende reguleringsformål og offentlige tillatelser. Næringsseksjonene må ikke brukes på en slik måte at det oppstår skade eller ulempe for øvrige seksjonseiere, herunder ikke unødvendig støy- og/eller luktplager.

Næringsseksjonen bestemmer selv åpningstidene innenfor offentlige retningslinjer. Varelevering utenom åpningstidene vil i seg selv ikke anses å være til skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

Næringsseksjonene skal kun benyttes til kontorformål.

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

Næringsseksjonene har rett til å gjøre fremtidige endringer innenfor sin bruksenhet. Herunder kan Næringsseksjonene fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra Sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig medvirkning til slike disposisjoner. Næringsseksjonseierne står videre fritt til å utforme egen seksjon, herunder til å

etablere nye eller flytte adkomster. Endringene må være i henhold til gjeldende regler/godkjenninger gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

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

2.5 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

Næringsseksjoner og næringsseksjonseiere har ikke adgang til å bruk av Sameiets fellesarealer som er ment som fellesareal for boligseksjonene. Næringsseksjonene skal kun ha tilgang til teknisk installasjoner med hoved inntaksrør/ledninger som næringsseksjonene er en del av, er felles for hele sameie.

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

2.6 Bruk og organisering av parkeringsplasser og boder mv.

Parkeringsplasser og boder er hovedsakelig organisert som egne seksjoner. De resterende er tilleggsareal til boligseksjonen.
Organiseringen og tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av Utbygger før overtakelse av den enkelte seksjon, dog med de presiseringer som fremgår av punkt 1.3 foran. Med unntak av det som fremgår om HC-plasser i punkt 2.7, kan verken årsmøtet eller styret endre tildelingen, med mindre de berørte parter samtykker i det.

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

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

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjekjelleren fordeles mellom seksjonseierne

som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Det føres et eget underregnskap for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

Eiere av parkeringsseksjon, eller andel av parkeringsseksjon står fritt til å leie ut eller selge denne innen eller utenfor Sameiet.

2.7 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Det er dimensjonert for 3 stk HC-plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren. Disse parkeringsplassene er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en seksjonseier, husstandsmedlem eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede. Seksjonen med denne beboeren har da krav på å få tilgang til HC-plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass i garasjekjelleren. Denne beboeren dekker samtlige kostnader forbundet med slikt bytte (for begge berørte parter), herunder knyttet til flytting av elbillader, etc. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassene byttes tilbake når den som overtok HC-plassen selger sin seksjon eller behovet bortfaller. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige Boligseksjonseiere uttrykkelig samtykker, med mindre endringen er foranlediget av endringer i eierseksjonsloven. Kommunen har vetorett mot endring av denne bestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

2.8 Tilgang til plantekasser

De seksjoner som har Sameiets plantekasser på/ved terrasser/balkong, må gi Sameiet tilgang til drift og vedlikehold av disse ved behov.

2.9 Ordensregler

Med de begrensninger som for øvrig fremgår av vedtektene og eierseksjonsloven, kan årsmøtet fastsette vanlige husordensregler. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes, herunder gir bestemmelser om bruk av fellesarealer.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

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

a) Inventar;
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
d) skap, benker, innvendige dører med 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.
j) Denne lista er ikke utfyllende
k) Denne liste er ikke uttømmende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

3.2 Særlig om Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt

Så langt det er mulig, skal den enkelte Næringsseksjon selv forestå det vedlikehold som angis i dette punkt, selv om dette knytter seg til fellesareal. Tekniske løsninger for Næringsseksjonen skal

derfor forsøksvis etableres slik at Næringsseksjonen i størst mulig grad kan inngå egne avtaler uavhengig av øvrige boligseksjoner.

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjonene, slik som rør, ledninger og kanaler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

Hvis sameiet ikke foretar vedlikehold i samsvar med bestemmelsene i dette punkt, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket av Sameiet. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal styret varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig at varsel unnlates.

Særlig vedlikeholdsplikt for utomhus areal tilhørende nabosameiet.
Sameiet er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av det utomhus arealet som ligger mellom sameiets eiendommer, gnr. 150 bnr. 1942 og gnr. 150 bnr. 10 i Kristiansand kommune, og frem til gangsti på gnr. 150 bnr. 1802 – eiet av Kristiansand kommune.

Arealet mellom gangsti og sameiet er en del av nabosameiets eiendom, gnr. 150 bnr. 1291. Dette sameiet har deler av garasjekjelleren under dette arealet.

Sameiets vedlikeholdsansvar for arealet omfatter nødvendig drift og vedlikehold av overflaten og utomhusanleggene, herunder eksempelvis beplantning, gressarealer som naturlig hører til utomhus arealet. Kostnadene til drift og vedlikehold etter denne bestemmelsen er felleskostnader for sameiet og fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre annet følger av avtale eller vedtak.

En seksjonseier skal gi nødvendig tilgang til seksjonen og/eller fellesarealer slik at vedlikeholdsplikten etter denne bestemmelsen og arbeider etter punkt 3.3, herunder installasjon og ettersyn, kan utføres. Ettersyn og arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseiere eller andre brukere av seksjonen. Ved behov for tilgang til bruksenheten skal dette varsles i rimelig tid.

Sameiet skal vedlikeholde planter og busker i de 42 plantekassene som er fordelt på 32 seksjoner. Det inkluderer normalt stell med luking og beskjæring. Det forutsettes at sameiet får tilgang til balkongene gjennom leilighetene til de 32 seksjonene det gjelder. Dersom sameiet ikke gis tilgang til plantekasser kan seksjonseier bli ansvarlig for merkostnaden dette kan tilføre sameiet.

Sameiet skal også sørge for vedlikehold og vask av vinduer utvendig.
Der det er hensiktsmessig å vaske vinduer fra omkringliggende balkonger/terrasser (under, over eller ved siden), forutsettes det at sameiet får tilgang til balkongene/terrassene gjennom leilighetene til de seksjonene det gjelder. Dersom sameiet ikke gis tilgang for vindusvask, kan seksjonseier bli ansvarlig for merkostnaden dette kan tilføre sameiet.

Sameiet skal sørge for regelmessig vedlikehold, kontroll og service på heiser.
I de leiligheter hvor heisdør er inne i leilighet, plikter seksjonseier å gi tilgang for kontroll, service og vedlikehold av heis. Tilgang gjelder også ved eventuell evakuering av personer fra heis som har stoppet, dersom dette ikke kan løses i etasjene under.

3.4 Bygningsmessige arbeider

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

Det kan ikke settes opp markiser eller andre fasadeendringer på fasade eller balkonger, endre utvendige farger, eller foreta andre endringer eller inngrep i fasaden i tråd med en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter

forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

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

3.5 Mislighold, pålegg om salg og utkastelse

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

4. FELLEKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Innledning – overordnede prinsipper

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

4.2 Kostnader som dekkes av den enkelte eller samtlige av Næringsseksjonene

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

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

- Kommunale avgifter som gjelder egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold-, drift- og utskiftningskostnader relatert til Næringsseksjonene, herunder slikt som er nevnt i punkt 3.2, som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin Næringsseksjon.

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

4.3 Kostnader som dekkes av Boligseksjonene alene

Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader ved eiendommen:

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av boligfellesarealer i egen seksjon, samt følgende øvrige fellesarealer i tilknytning til boder og parkeringsarealer og trapperom i egen seksjon utover det som er inkludert i boligfellesarealer;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heiser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av det elektriske anlegget som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold (herunder vedlikehold av

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

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

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

4.4 Kostnader som fordeles mellom både Boligseksjonene, og Næringsseksjonene.

Følgende kostnadselementer fordeles mellom samtlige seksjonseiere:
- Byggforsikring;
- Styrehonorar;
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV);
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem, samt andre fellesanlegg;

Fordelingen skal skje ut fra den totale sameiebrøken i Sameiet.

4.5 Kostnader som fordeles etter faktisk forbruk/nytte

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

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av bod- og garasjeanlegget fordeles mellom sameiet og

de seksjonseierne som eier parkeringsplass og/eller bod. Sameiet dekker sin forholdsmessige andel av kostnadene som gjelder fellesarealer og felles tekniske installasjoner, herunder arealer og funksjoner som også benyttes av seksjonseiere som ikke eier parkeringsplass eller bod. De seksjonseierne som eier parkeringsplass og/eller bod, fastsetter seg imellom en intern kostnadsfordeling for den delen av kostnadene som skal bæres av disse.

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

4.6 Fakturering av felleskostnader

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

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

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

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

4.7 Inntekter

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

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket

mer enn sin andel felleskostnader etter punkt 4.6.

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

5.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

6. ÅRSMØTE

6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

6.2 Ordinært årsmøte

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

6.3 Ekstraordinært årsmøte

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

6.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

6.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

6.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

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

6.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

6.8 Ledelse av årsmøtet

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

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående;
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

6.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

6.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

6.14 Protokoll fra årsmøtet

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

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

7. STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av én styreleder og 3-4, tre til fire andre styremedlemmer. Næringsseksjonene kan kreve å utpeke én styrerepresentant.

7.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Dersom årsmøtet

bestemmer at andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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

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

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

7.3 Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

7.4 Styrets oppgaver

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

7.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.6 Inhabilitet

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

7.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne utad i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styrets lederen og to styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet med signatur og tegner Sameiets navn.

8. FORRETNINGSFØRER

8.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er engasjert forretningsfører ved seksjoneringen.

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

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

8.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

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

9.2 Plikt til å ha revisor

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

10. ENDRINGER I VEDTEKTENE – FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

Signaturer

Kristiansand den / - 2026

For Hjemmelshaver V/ ANS Tangenbygg, Org.nr.: 948 216 175, iht firmaattest

_____
Jørgen Stavrum

Kristiansand kommune

CODE ARKITEKTUR AS
Akersgata 16
0158 OSLO

Vår ref.:
BYGG-23/01725-75
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.10.2026

Tangen 52, 150/10 - midlertidig brukstillatelse for nytt bygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 10 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	CODE ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	TANGEN NÆRING HOLDCO AS

Vedtak

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket med unntak av:

- Leilighet A0801
- Park på nordsiden
- Næringslokaler C0004 (Tangen 58)
- Næringslokaler C005 (Tangen 66A)
- Mesanin i felles selskapslokale

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Tiltaket skal være sikkert til å tas i bruk innen 29.09.2026. De gjenstående arbeidene er opplyst til å ikke være til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeid skal være utført innen 01.05.2027.

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

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

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:
91887648

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket
Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr
Søknaden gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Midlertidig brukstillatelse	40121	5 600,-
Totalt å betale		5 600,-

Faktura ettersendes tiltakshaver Tangen Næring Holdco AS, Espen Solheim, Dronning Mauds Gate 15, 0250 Oslo.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Leder/saksbehandler

Svend-Åge R. Mörtner
Leder/tilsynssaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
TANGEN NÆRING HOLDCO AS

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage
Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.
Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang
For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

Fra: "Post" <post@kristiansand.kommune.no>
Sendt: onsdag 30. september 2026 08:33:19
Til: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: VS: BYGG-23/01725 og BYGG-23/02155, Tangen 52 m fl - Søknad om om MB

Fra: Eivind Nygaard <en@code.no>
Sendt: tirsdag 29. september 2026 16:07
Til: Post <post@kristiansand.kommune.no>
Kopi: Gudveig Tønnesøl Dalaker <Gudveig.Tonnesol.Dalaker@kristiansand.kommune.no>; Arne Reidar Bronebakk <arnereidar.bronebakk@backe.no>; Mikal Ravnberg <mikal@soloneiendom.no>
Emne: BYGG-23/01725 og BYGG-23/02155, Tangen 52 m fl - Søknad om om MB

Til Kristiansand kommune
Byggesak ved saksbehandler Gudveig Tønnesøl Dalaker.

Denne informasjonen bes lagt til i ovenfor nevnte byggesaker. Det er to saksnummer og det oppstår ofte en viss forvirring vedr. hvor korrespondansen blir registrert. Det beste er muligens å konferere med saksbehandler før arkivering.

Hengepunkter
I forbindelse med foreliggende søknad om MB for boligbygget gis følgende bekreftelser:

UTF Landskapsutforming:

- Bekrefter at utvendig trapp og dekker nå har tilstrekkelig sikkerhetsnivå.

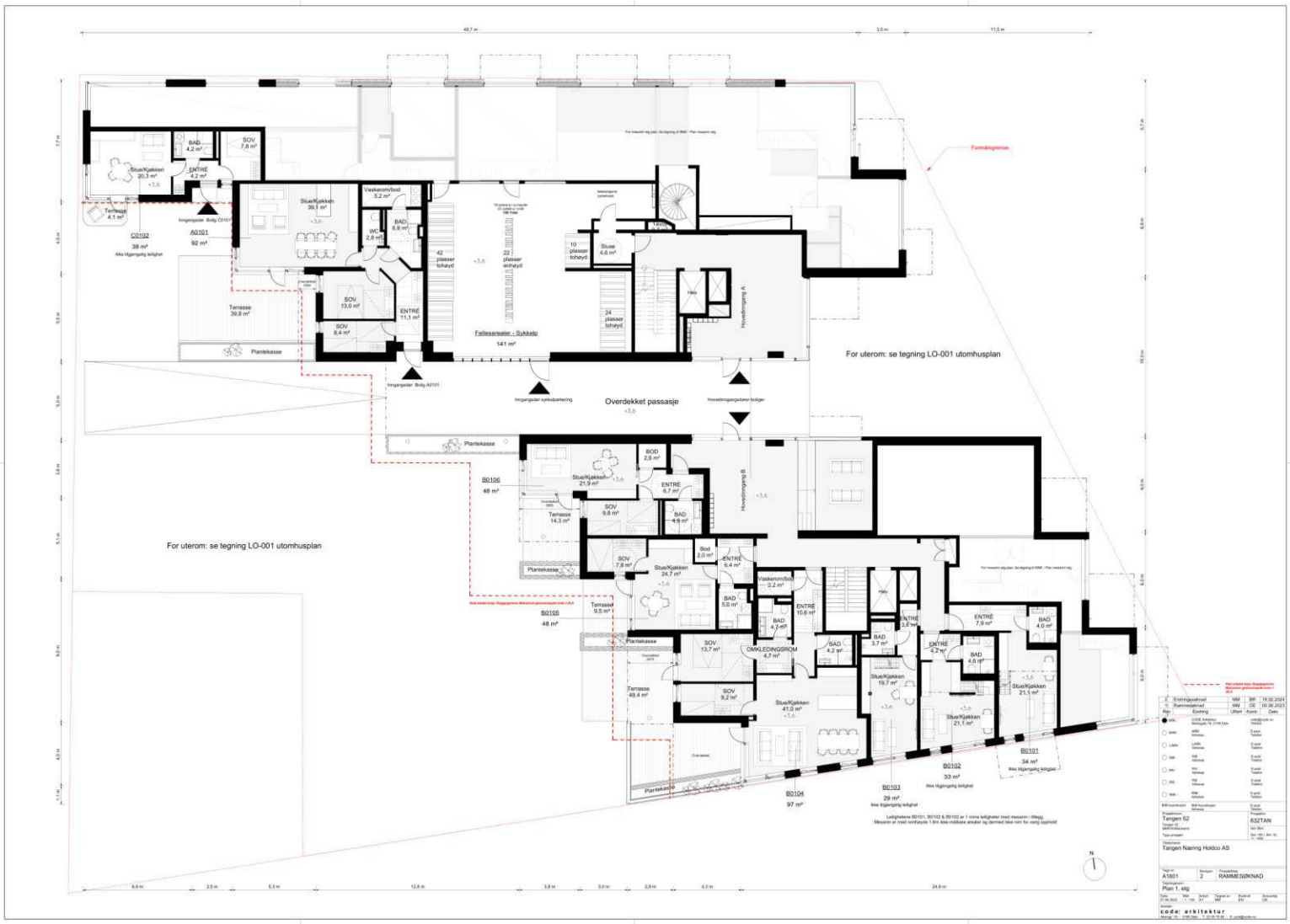
UTF Løfteinnretninger:

- Bekrefter at heiser nå har tilstrekkelig sikkerhetsnivå og at heis A har fungerende brannmannsheisfunksjon.

UTF Tømrerarbeid:

- Bekrefter at utvendige rekkverk på terrasser og balkonger i 2. -7. nå har tilstrekkelig sikkerhetsnivå. Det gjøres oppmerksom på at det pr i dag finnes enkelte midlertidige løsninger på rekkverkene i påvente av forsinkete leveranser (se bilde). Dette skal ikke medføre at sikkerhetsnivået er utilstrekkelig.

Tilsyn og endring av avgrensning for MB
Vi har i dag fått tilbakemelding og hatt kommunikasjon med tilsynsmyndighet i saken TILSYN-23/01773-33. Det vil bli stilt krav om uavhengig kontroll av prosjektering vedr. om det er krav til heis til mesanin i C003 Felles selskapslokale, Tangen 56. I den anledning ønsker vi å trekke denne mesaninen ut av søknaden for MB. Dette for å gi tid til en prosess med uavhengig kontroll uten at MB for bygget for øvrig blir forsinket.


Formålsgrense
For uterom: se tegning LO-001 utomhusplan
For uterom: se tegning LO-001 utomhusplan
Overdekket passasje
Fellesarealer - Sykkelp
141 m²
Hovedinngang A
Hovedinngang B
Inngangsdør sykkelparkering
Inngangsdør Bolig A0101
Inngangsdør Bolig C0101
Hovedinngangsdører boliger
Plantekasse
Terrasse
Stue/Kjøkken
SOV
ENTRE
BAD
BOD
Vaskerom/bod
WC
Sluse
HALL
OMKLEDINGSROM
C0102
39 m²
Ikke tilgjengelig leilighet
A0101
92 m²
B0105
46 m²
B0106
48 m²
B0101
34 m²
Ikke tilgjengelig leilighet
B0102
33 m²
Ikke tilgjengelig leilighet
B0103
29 m²
Ikke tilgjengelig leilighet
B0104
97 m²
Leilighetene B0101, B0102 & B0103 er 1 rom leiligheter med mesanin i tillegg
Mesanin er med romhøyde 1.6m ikke-matbare arealer og dermed ikke regnet for salg/ opphold
Tangen 52
632TAN
Tangen Næring Holdco AS
A1801
2
RAMMESØKNAD
Plan 1, etg
code: arkitektur

ambita

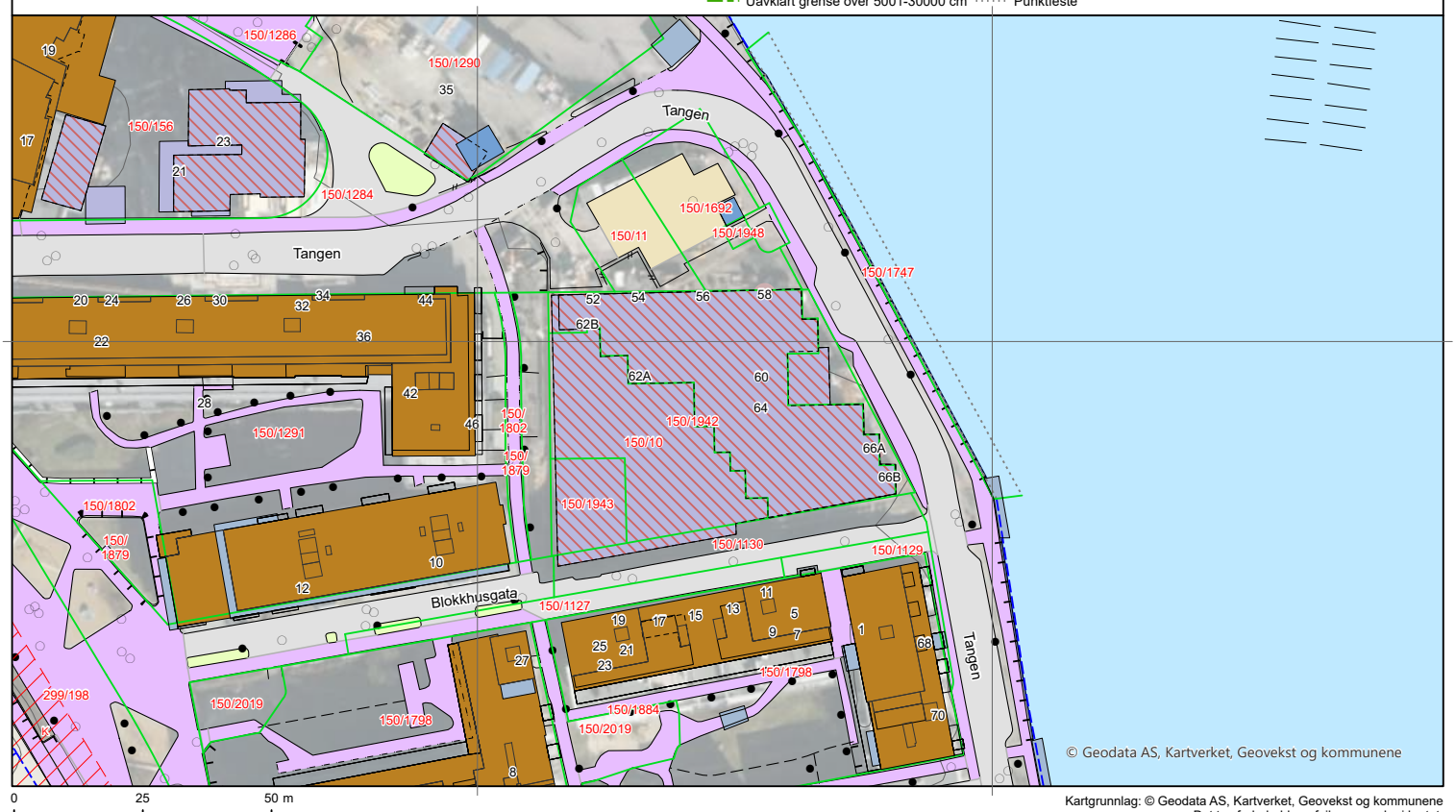
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/1942/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

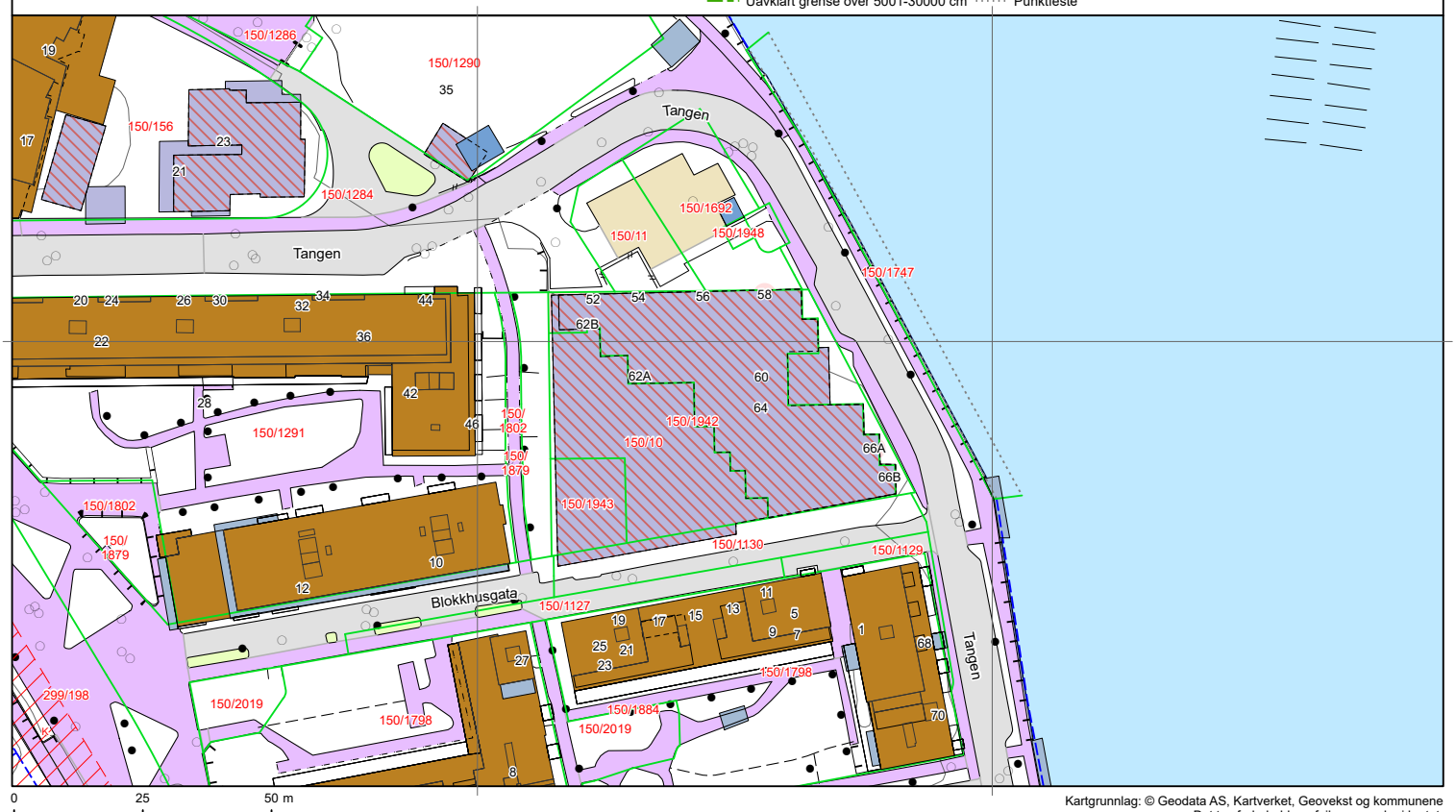
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/1942/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tangen 64

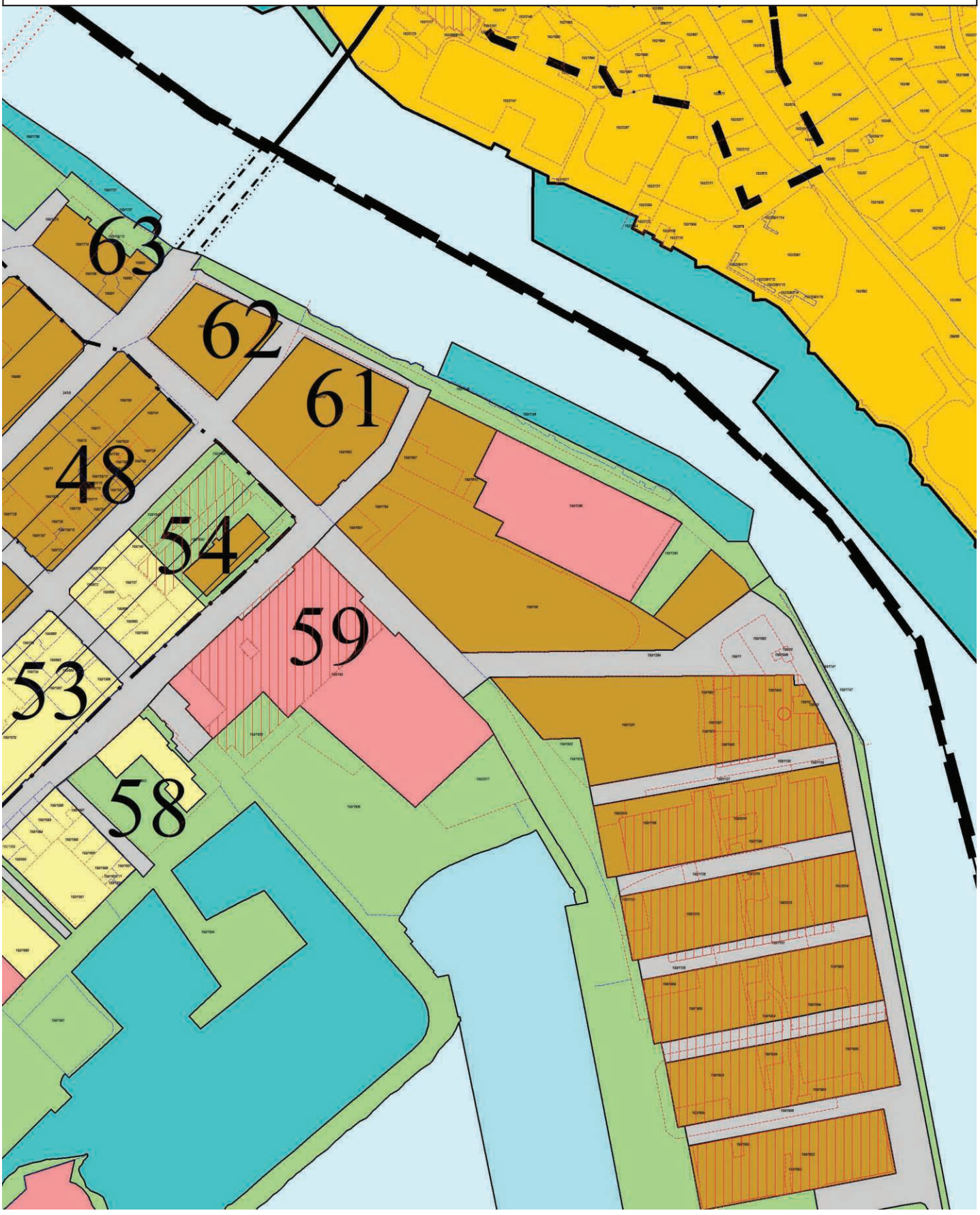
Dato: 26.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Teig (Flate)
- Teig (Flate)
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Offentlig godkjent
- Geomatrisk hjelpepubkt
- Annet grensemerke
- Eiendomsgrense Anleggseiendom

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

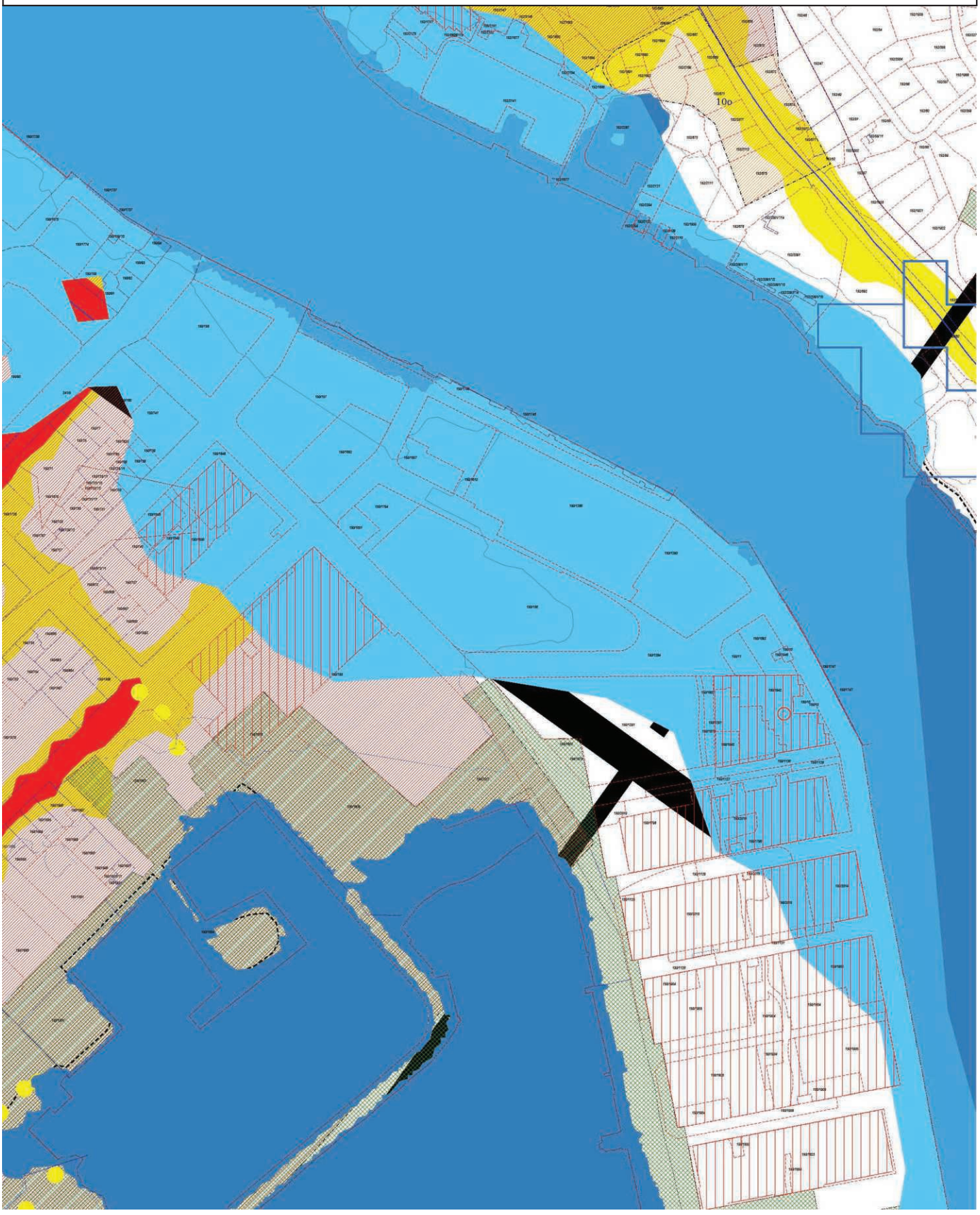
Dato: 26.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fisken
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lassettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tangen 64

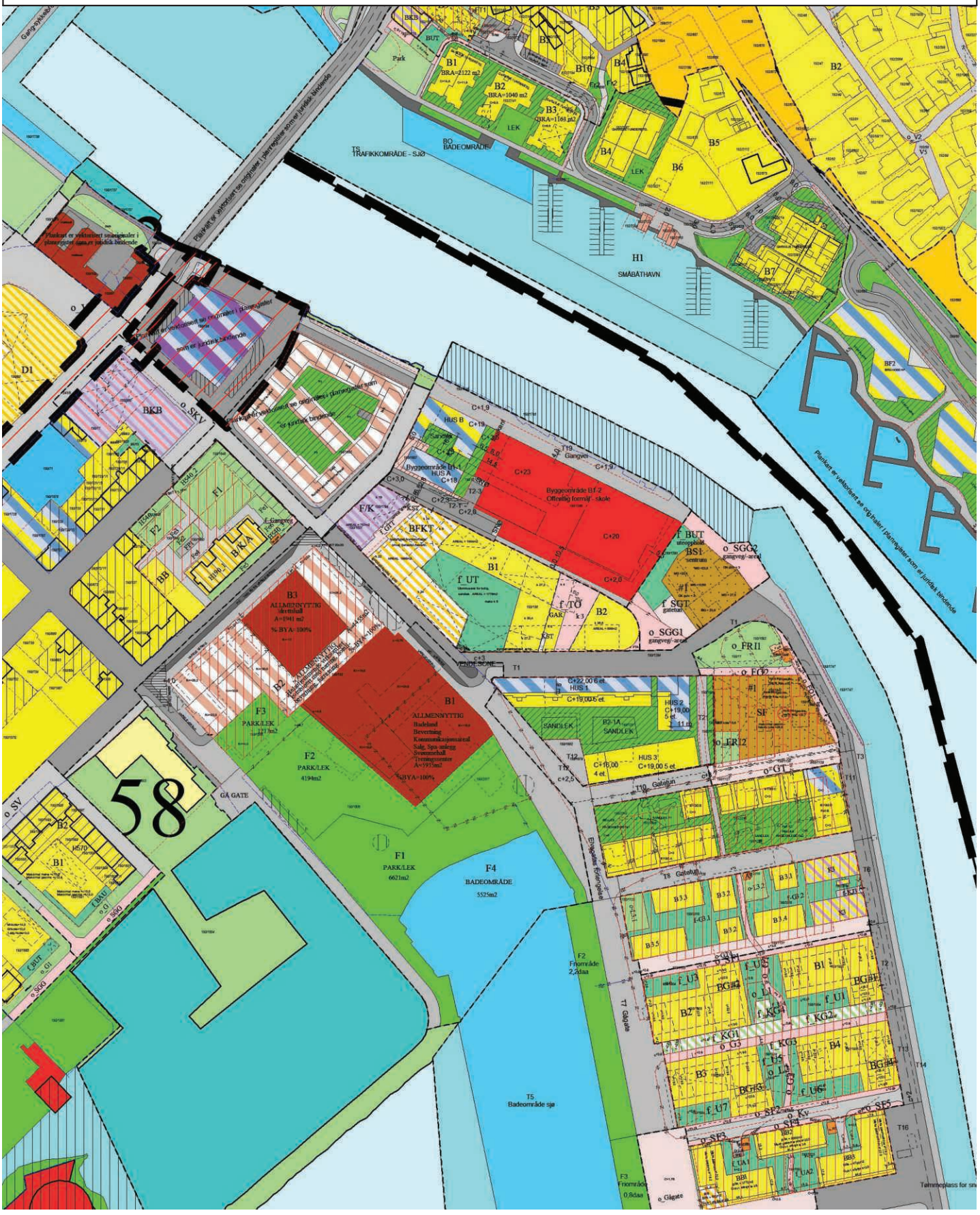
Dato: 26.10.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1609

Reguleringsbestemmelser for Tangen 52. Detaljregulering

Dato: 05.01.23

1. Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides en felles utomhus- og teknisk plan for o_FRI1, o_FRI2, o_FO1, o_FO2, o_GT, o_VAN, f_RA, o_EA samt felles uteareal innenfor felt SF. Utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan (landskapsplan) datert 05.01.2023 skal være referanse for videre detaljering. Felles utomhus- og teknisk plan skal inneholde:

- Bevegelseslinjer/ gangflater som henger sammen med tilstøtende bevegelseslinjer/ gangflater langs med Tangen, Blokkhusgata og elvepromenaden langs Otra.
- Avfallsløsning og varelevering
- Trafostasjon
- Vegetasjon/enkelttrær
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Møblering og belegning
- Sandlek
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger
- Overdekning

Planen skal være i tråd med kommunens gjeldende normalere for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og utomhusanlegg.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

2.1 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (SF) (pbl § 12-5)

Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Det tillates etablert følgende formål; næring, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, service herunder bevertning, leiligheter og felles oppholdsarealer knyttet til leilighetene eller de andre formålene.

I 1. etasje mot nord og øst tillates kun næring, forretning, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, service herunder bevertning og felles oppholdsarealer. Det skal etableres minimum 650 m^2 med denne typen formål. Felles oppholdsarealer skal i all hovedsak legges mot østsiden og/eller tilknyttes inngangspartiene. Videre skal det etableres mesanin i 1. etasje som utgjør minimum 20 % av totalarealet til nevnte formål. Mesaninen skal ha med minimum romhøyde på 2,40 meter.
I 1. etasje inn mot gårdsrommet mot sør og vest tillates boenheter og felles oppholdsarealer.

Totalt tillates 70 boenheter innenfor SF. Maksimum 40% av boenhetene være under 50 m^2 og minimum 30% av boenhetene skal være over 85 m^2.

Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal. Balkong, terrasser og fellesareal på terreng kan medregnes i arealet.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsarealer: arealer i gul eller rød sonen for henholdsvis støy (T1442) og luftkvalitet (T-1520).

Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
Byggegrensen fremgår av plankartet og går i formålsgrensen hvor den ikke er synlig. Det er byggelinje i formålsgrense mot o_FO1 og o_FO2.

Det tillates etablert ett drivhus/orangeri for boenhetene utenfor byggegrensen.

Det tillates utkraging av balkonger over byggegrense og byggelinjer på inntil 2,5 m over felt o_FO1, o_FO2, og o_GT med minsteavstand til terreng på 4 m.

Utnyttelse (pbl §12-7)
Maksimalt bruksareal for felt SF er 11.500 m^2 BRA. Maksimal utnyttelse inkluderer balkonger, p-kjeller i #1 og drivhus/orangeri. Drivhuset/orangeriet kan maksimalt ha en BYA på 30 m^2.

Høyder (pbl §12-7)
Bygningens maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet. Fra øverste etasje skal bygget trappes ned mot vest og sør. Høyder i prinsippsnitt datert 09.01.23 skal være referanse for høyder på etasjer.

- OK_gulv 1. etasjer skal minimum være kote +2,0.
- OK_gulv i 2. boligetasje skal minimum være kote +7,5
- Maksimal høyde for p-kjeller #1 kan ikke overstige kote +3,6.
- Maksimal høyde for drivhus/orangeri er 4 meter.

Det tillates etablert skjerming- og levegger mot og mellom de private utearealene til leilighetene i alle etasjer.

Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer er ikke tillatt.

Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Bygningen skal ha flatt tak. Fra øverste etasje skal bygget trappes ned mot vest og sør.

Alle takflater som er egnet skal utføres med materialer som bidrar med fordrøyning av regnvann eller energitiltak.

Det tillates ikke innglassing av balkonger mot Otra.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Det tillates privat overvannsledning til Otra.
Min. 30 m² av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 2 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Dette gjelder imidlertid ikke for etasjeplan angitt med maksimal kote 31,9 på plankartet.

Støy (pbl §12-7 nr 4)
Minimum 90% av leiligheten skal ha minimum ett soverom mot stille side – under eller lik 55dB. Resterende del av leilighetene skal ha minimum ett soverom i støydempet fasade (jf. T-1442, 2021) – under eller lik 55dB.

Krav til avfallshåndtering
Avfallshåndtering skal løses iht. til enhver tids gjeldende avfallsteknisk norm.
Det skal etableres nedgravd løsning innenfor felt f_RA.

Parkering (pbl §12-7 nr 7)
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng merket #1. Det avsettes maksimalt 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 10 % av disse skal være gjesteparkeringsplasser. Det avsettes maksimalt 0,5 biloppstillingsplass pr. 150 m^2 BRA for andre funksjoner.

Minimum fire parkeringsplasser skal være HC-plasser.

Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes areal til sykkelstativer for 2 sykler pr. 100 m^2 andre funksjoner og 2 sykler pr. boenhet.

All sykkelparkering til boenhetene skal plasseres under tak, for resterende plasser skal halvparten skal være under tak. Sykkelparkering skal være låsbare og lett tilgjengelig.

Avkjørsel (pbl §12-7)
Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Det tillates 1 avkjørsel til eiendommen med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

2.2 Bebyggelse og anlegg – renovasjon (RA) (pbl § 12-5, pbl §12-7)
Felt f_RA er felles for felt SF. Det tillates etablert forblending/skjerming mot o_FRI1 og o_FO2.

2.3 Bebyggelse og anlegg – energianlegg (EA) (pbl § 12-5, pbl §12-7)
Arealet skal benyttes til trafostasjon. Det må sikres tilgjengelighet for vedlikehold og drift. Det tillates etablert forblending/skjerming mot o_FRI1 og o_FO2.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)
Det skal utarbeides felles utomhus- og teknisk plan, jf §1.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann tilknyttes offentlig nett.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til enhver tid gjeldende kommunale normaler.

3.1 Fortau (FO) (pbl § 12-7)
Felt o_FO1 og o_FO2 skal være offentlig.
Det tillates møblering og etablering av funksjoner tilknyttet til publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. Det er tillatt med brannoppstillingsplass.

3.2 Gatetun (GT) (pbl § 12-7)
Felt o_GT skal være offentlig. Arealet skal etableres i sammenheng med den offentlig sandlekeplass o_FRI2. En glidende overgang mellom arealene tillates.
Det er tillatt med brannoppstillingsplass.

3.4 Vann- og avløpsanlegg (VAN) (pbl § 12-7)
Felt o_VAN skal være offentlig og benyttes til pumpestasjon/anlegg. Det må sikres tilgjengelighet for vedlikehold og drift. Det tillates etablert forblending/skjerming mot o_FRI1.

4. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Det skal utarbeides felles utomhus- og teknisk plan, jf. §1.

Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

4.1 Friområde (FRI) (pbl § 12-7)
Felt o_FRI1 skal være et offentlig byrom. Den skal opparbeides som en møteplass og ha fokus på å være et byrom med innslag av kunst og vegetasjon. Det skal etableres skjerming av tekniske installasjoner i østre hjørne. Det tillates møblering og etablering av funksjoner tilknyttet til publikumsrettet virksomhet i 1. etasje. VA-ledning og anlegg i bakken må særlig hensyntas ved utforming.

Felt o_FRI2 skal opparbeides som sandlekeplass og skal være offentlig. Arealet skal etableres i sammenheng med tilgrensende felles uteoppholdsareal i SF og gatetun o_GT. Glidende overganger mellom disse arealene tillates.

5. Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssone – frisikt
Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal tilpasses tilstøtende veiers nivå.

6. Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl § 12-7)
Innenfor bestemmelsesområdet #1 kan det etableres parkeringskjeller inkludert boder og tekniske rom, helt eller delvis under bakken.

Under offentlige arealformål skal kommunen eie eiendommen ned til membran over øverste etasje av parkeringskjeller. Dekket under offentlig friområde skal dimensjoneres med minimum 70 cm dybde fra konstruksjon, inkludert membran og isolasjon. Dekke under offentlig vei/gatetun/fortau skal dimensjoneres med minimum 100 cm dybde fra konstruksjon, inkludert membran og isolasjon.

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

7.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge:

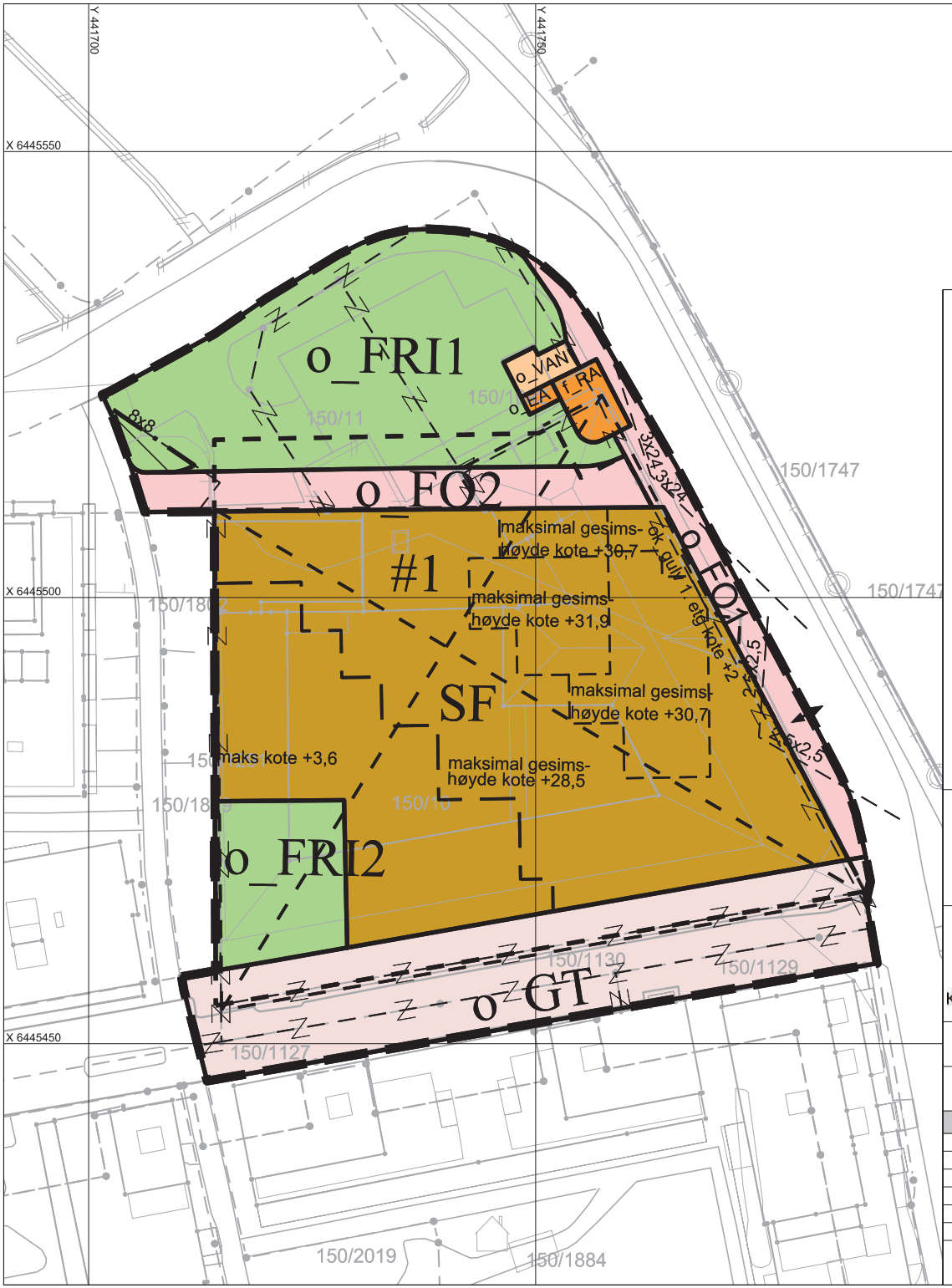
a) Godkjent felles utomhus- og teknisk plan for offentlige og felles areal, jf. §1.
b) Godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2, for håndtering av forurensede masser. Samt faglige utredninger som dokumenterer grunnens kvalitet og stabilitet.
c) Godkjent plan for håndtering av overvann.

7.2. Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt SF skal:

a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent felles utomhus- og tekniske plan.
b) Tiltak i grunnen for å sikre stabilitet og/eller håndtering av forurensa masser være gjennomført.
c) Oppgradering av offentlig kvartalslek ved Aquarama/promenaden/Tangen være sikret gjennomført.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 15.02.2023 som sak nr. 18/23.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Fortau
- Gatetun
- Vann- og avløpsnett

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Friområde

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- # Bestemmelseområde

Linje og punktsymbol
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Reguleringshøyde
- Avkjørsel

N

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for basiskart:	05.01.2023
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag:	NN2000

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:500

0 5 10 15 20 m

Kristiansand kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Detaljregulering for Tangen 52

Nasjonal arealplan-ID
1609

Saksnummer:
2012038197

Forslagsstiller:
Tangen Næring Holdco AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: / Dato for siste revisjon av plankart: 05.01.2023	Møtesaksnr	Dato	Sign
Bystyrets vedtak	18/23	15.02.2023	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra..... til.....			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			13.10.2022
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			01.02.2022
PLANEN ER UTARBEIDET AV:			Dato:
			05.01.2023

Tangen 64

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	7 min 3.1 km
Tangen videregående skole 850 elever	2 min 0.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	5 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	8 min 0.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	21 min 1.8 km
Kristiansand Kjevik	20 min

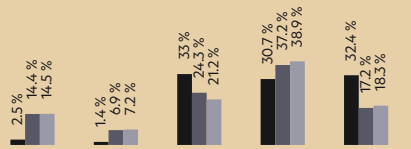
BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	14 min 1.1 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	20 min 1.7 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tangen Torv	4 min
Rema 1000 Tangen	4 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Bystranda sandvolleybane	4 min
Aquarama Flerbrukshall	5 min
SATS Aquarama	3 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	17 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

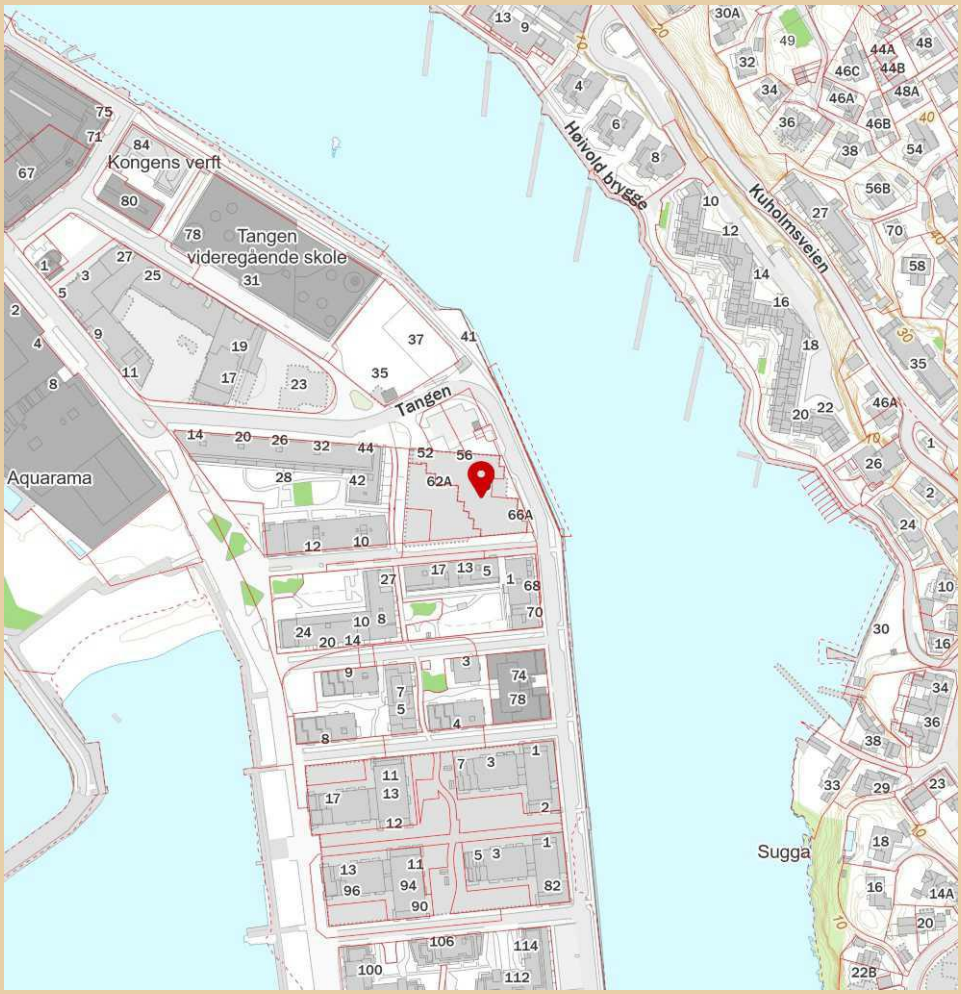
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tangen 64, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 1942, Snr. 7 og Gnr. 150, Bnr. 1942, Snr. 156, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260577

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jouri Larsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 476 88 711

E-post: jouri.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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.
