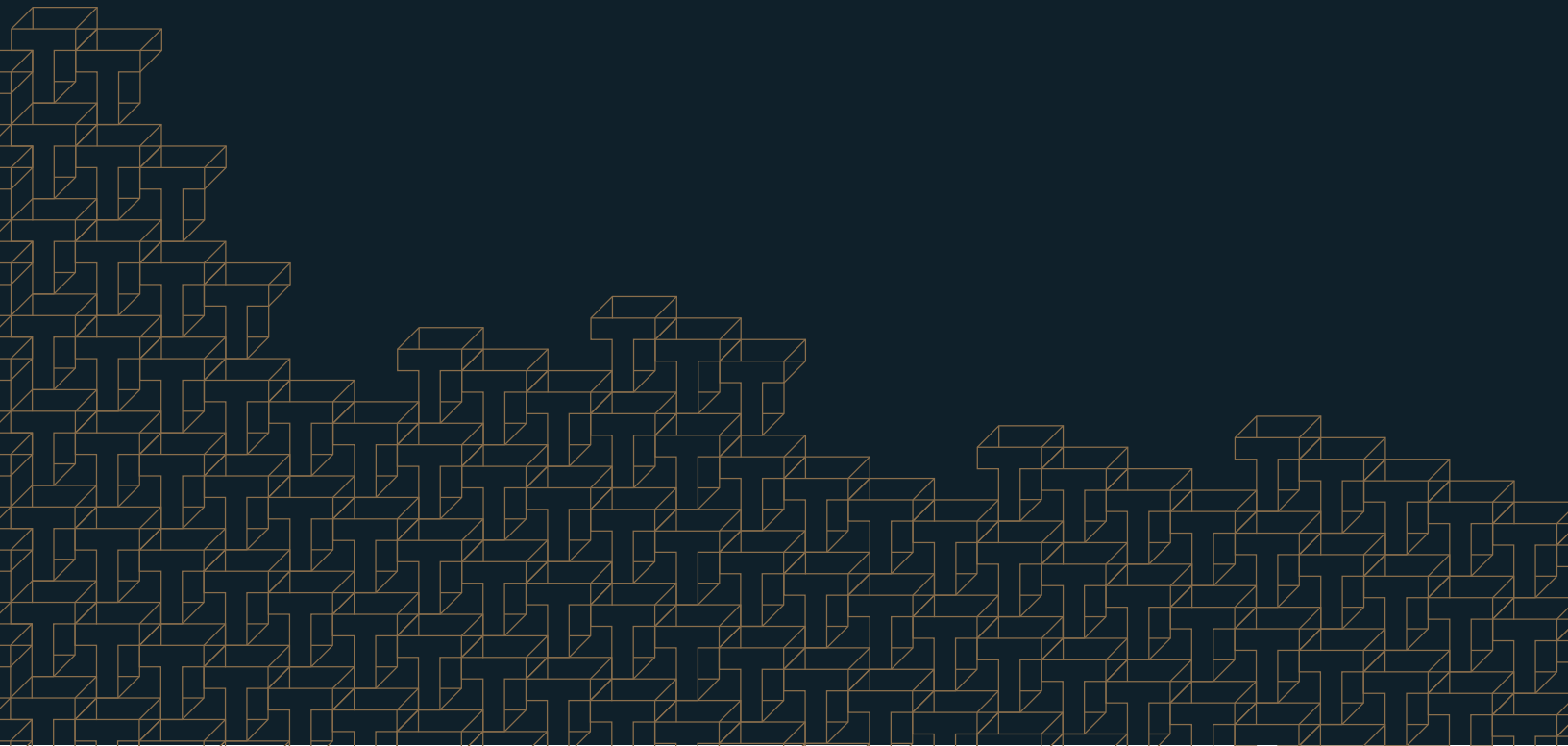
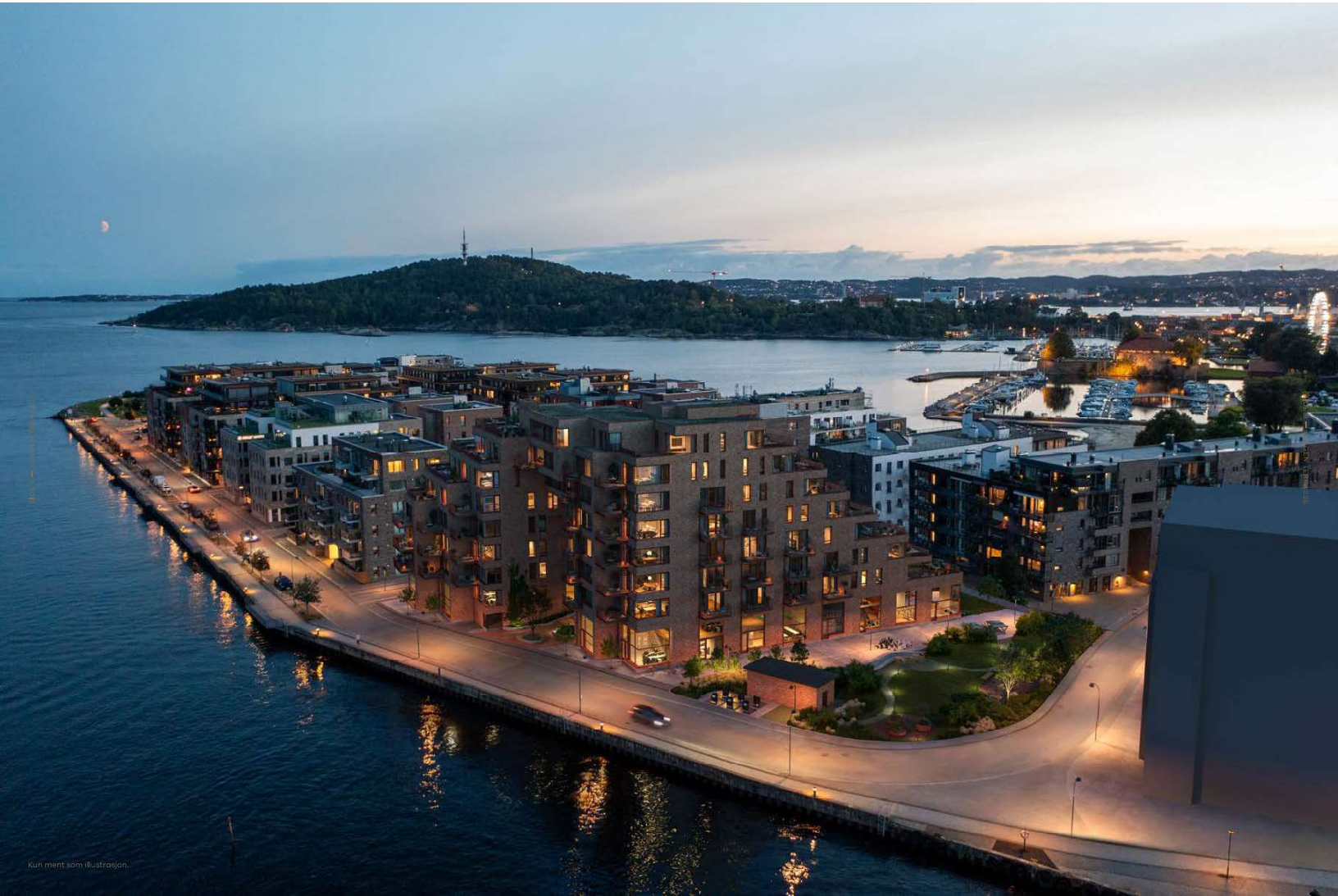


TANGEN TERRASSE



TANGEN
TERRASSE





Kun ment som illustrasjon.

1

Tangen Elven Stranden

Et spesielt prosjekt s. 14
Kart s. 21



4

Leilighetsoversikt Etasjeplaner Plantegninger

Boligooversikt Leilighet 1-67 s. 84
Etasjeplaner s. 86
Plantegninger s. 90



2

Prosjektet Arkitekturen Utendørs

Vi vil bygge gode hjem s. 30
En prat med meglerne s. 35
På rød løper s. 36
Arkitektene har ordet s. 47
Bærekraftige uterom s. 50
Landskapsplan s. 54



3

Ny leilighet Sett ditt preg Kjøkken

Mye å velge mellom s. 60
Kvalitetskjøkken fra Strai s. 68

5

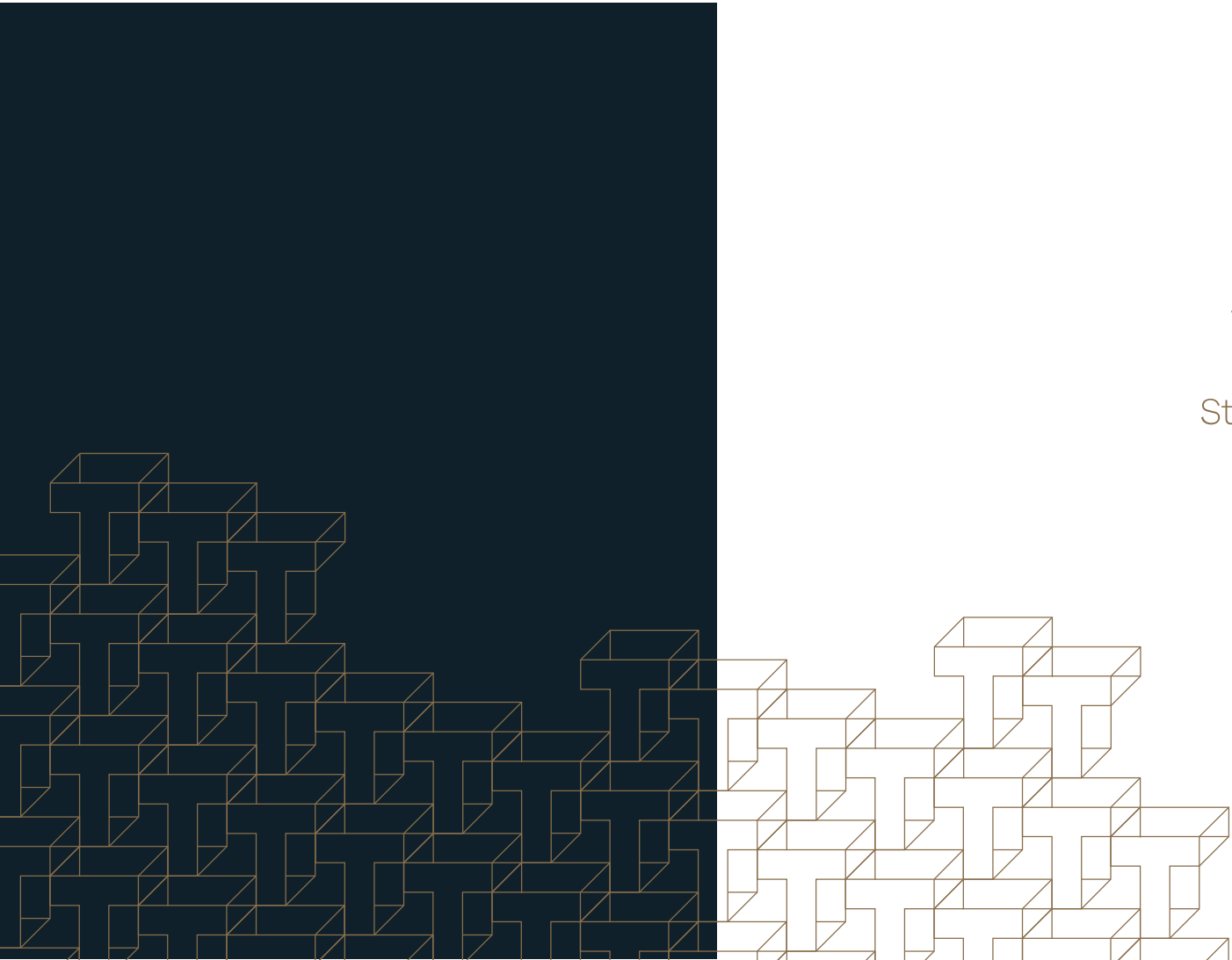
Leveransebeskrivelse Kjøpsinformasjon Megler

Leveransebeskrivelse s. 226
Kjøpsinformasjon s. 231
Kontakt megler s. 236



1

Tangen
Elven
Stranden



Et spesielt prosjekt

Sentralt på Tangen i Kristiansand, med utsikt til Otra, fjorden, parken eller byen, kommer Tangen Terrasse. Vi tør påstå at dette er et prosjekt som skiller seg ut. Både fordi bygget, tegnet av prisbelønte Code arkitektur, fremstår spennende og egenartet, men også fordi de 67 leilighetene får spesielt gode bokvaliteter.

Solrikt og skjermet

Terrassebyggets form og plassering innebærer at en stor andel av balkongene blir solrike, skjermede og romslige. Noen enheter, også i lavere etasjer, får flere balkonger og sol fra tidlig morgen til langt på kveld.

Effektive planløsninger

Det er brukt mye tankekraft på romplasseringer og leilighetsutforminger for å oppnå funksjonelle og gode planløsninger. Målet har vært å skape en tilnærmet «eneboligfølelse» selv om man bor i leilighet. Store vinduer bidrar til en luftig atmosfære i rommene, og optimaliserer også de flotte utsiktsforholdene.

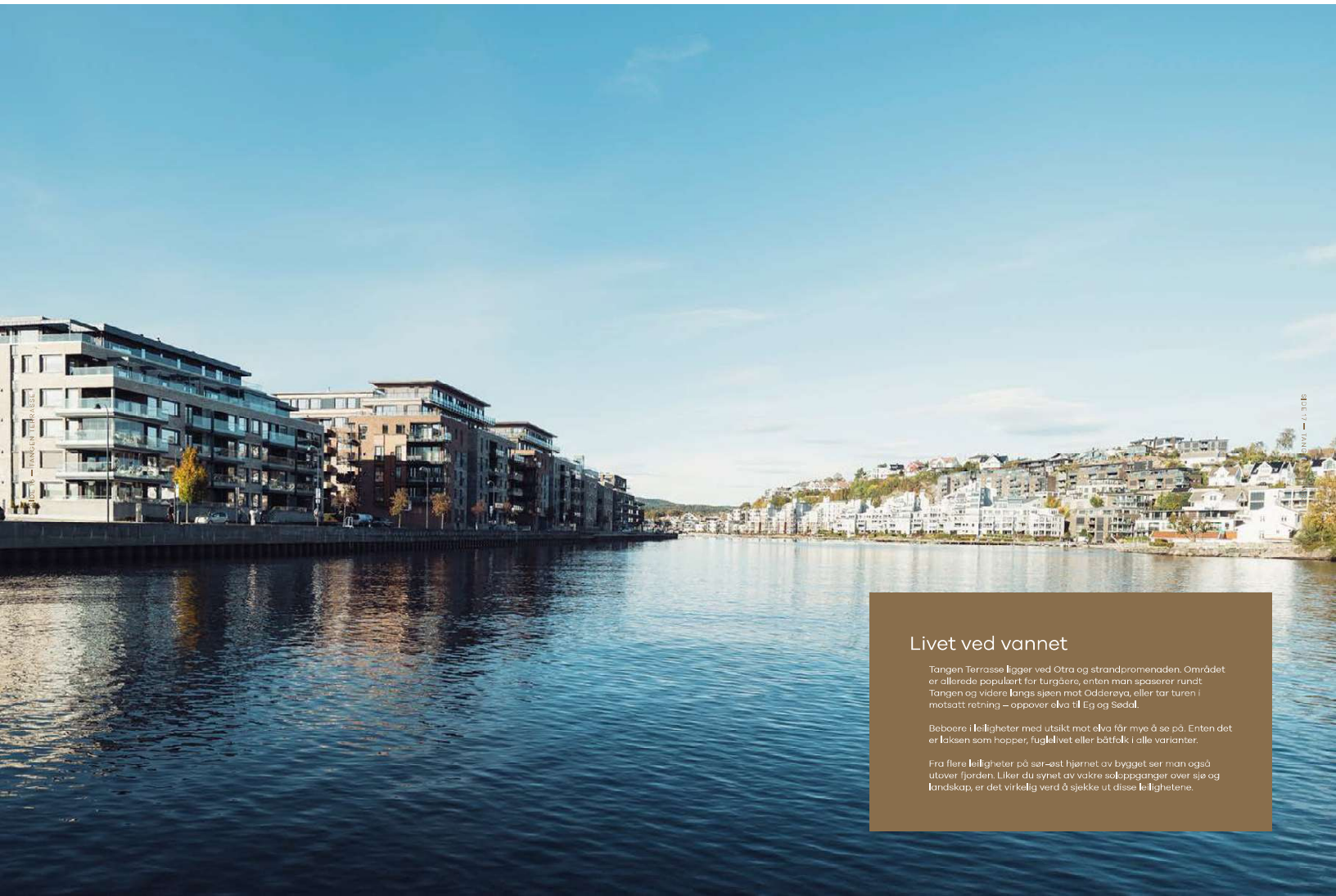
Felles fasiliteter

Grønne planter skal vokse opp på bygget slik at det innholdsrike hage-/parkområdet fortsetter oppover fasaden. En åpen passasje gjennom bygget, som arkitektene har kalt «den røde løperen», forbinder elvepromenaden på den ene siden med parken på den andre. Her blir det forseggitte inngangspartier med loungeområder og et praktisk sykkelrom for vasking, reparasjon og oppbevaring av sykler.

I tillegg blir det elegante fellesarealer, eget selskapslokale, romslig gjestelighet, «støttestrom» for besøkende og innholdsrikt treningsrom.



Kun ment som illustrasjon.



TANGEN TERRASSE

BYGGT AV JACOB

Livet ved vannet

Tangen Terrasse ligger ved Otra og strandpromenaden. Området er allerede populært for turgåere, enten man spaserer rundt Tangen og videre langs sjøen mot Odderøya, eller tar turen i motsatt retning – oppover elva til Eg og Sædal.

Beboere i leiligheter med utsikt mot elva får mye å se på. Enten det er laksen som hopper, fuglelivet eller båtfolk i alle varianter.

Fra flere leiligheter på sør-øst hjørnet av bygget ser man også utover fjorden. Liker du synet av vakre soloppganger over sjø og landskap, er det virkelig verd å sjekke ut disse leilighetene.



Fra industri til boliger og strand

Tangen, en gang et aktivt industriområde, er i dag et av byens mest attraktive nabolag. Her finner du svømmehallen og badelandet Aquarama, matbutikker, apotek, flere spisesteder og et innholdsrikt treningssenter. Et naturlig midtpunkt i området er den populære bystranda som hver sommer syder av sol- og badeglade kristiansandere og turister.



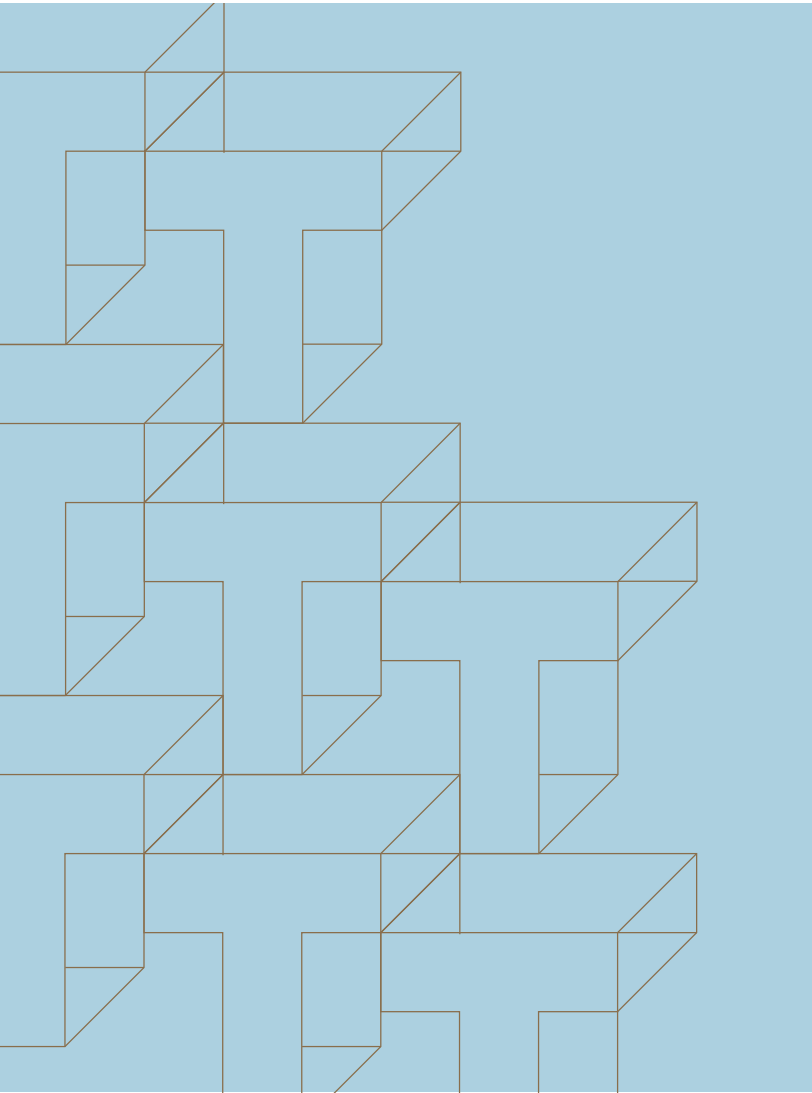
Tangen med Kvadraturen i bakgrunnen, foto: Dagfinn Pettersen & Sporeskillingabak





Kort vei til kultur

Fra Tangen er det gåavstand til alle tilbudene i Kvadraturen: Odderøya museumshavn, Fiskebrygga, Kilden Teater og konserthus, Kunstsilø, kinoen og Markensgate – for å nevne noe.



2

Prosjektet
Arkitekturen
Utendørs



SHED 21 - TANDEN TERRASSE

SHED 21 - TANDEN TERRASSE

Kun ment som illustrasjon.



Kun ment som illustration.



3. DE 29 — TANGEN TERRASSE

1. DE 29 — TANGEN TERRASSE

Kun ment som illustrasjon.

Vi vil bygge gode hjem

I en by med et stort utvalg av nybyggprosjekter kan det være vanskelig å skille seg ut. Vi mener Tangen Terrasse gjør nettopp det.

Med fokus på egenartet og spennende arkitektur har Tangen Terrasse fanget oppmerksomheten til mange i Kristiansand. Beliggenheten på Tangen er attraktiv for mange. Både fordi dette er et hyggelig nærrområde med strandpromenaden, elva og bystranda like utenfor, men også på grunn av nærheten til bykjernen. Leilighetene er varierte i størrelser og utforming, men har likevel noen fellesnevne – store vindusflater som gir lys og utsikt, samt skjermede, solrike balkonger.

Vi har lagt vekt på å skape gode sosiale møteplasser for beboerne. Med både loungeområder i inngangspartiene, treningsrom, sykkelrom, festlokale, gjesteleilighet og gjestehotellrom blir det enkelt å treffe naboer og ha gjester på besøk.

Det har også vært viktig for oss å lage gode utearealer, og både den indre parken og fellesparken utenfor er med på å åpne opp Tangen for beboere, naboer og folk som ferdes i området.

Vi i Solon Eiendom er opptatt av å levere boliger med unik arkitektur og gode bolkvilletter. Hvert prosjekt skal være unikt, og hver tomt skal utvikles til å få en viktig plass og verdi i lokalsamfunnet. Tangen Terrasse er intet unntak, og dette er blitt et prosjekt vi er veldig stolte av.

Målet er at Tangen Terrasse ikke bare blir et flott sted å bo, men først og fremst et godt sted å komme hjem til.





© 2023 [unreadable]

Kun ment som illustrasjon.



Rita Ommundsen og Rolf R. Elieson i Sørmeglereen.

En prat med meglerne

Eiendomsmeglerne Rita Ommundsen og Rolf R. Elieson i Sørmeglereen håndterer salget av Tangen Terrasse, og forstår godt at interessen for prosjektet er høy.

– Basert på tilbakemeldinger fra kunder, har Tangen Terrasse en del kvaliteter folk er opptatt av. Sentral beliggenhet, sol og utsikt er alltid attraktivt. I tillegg er det mange som liker at den terrasserte arkitekturen skaper skjermede terrasser og balkonger, sier Rita Ommundsen.

Rolf R. Elieson legger til

– En rekke interessenter har også kommentert at dette blir et prosjekt som skiller seg ut arkitektonisk og på grunn av gode fellesfasiliteter. Arkitektenes fokus på å skape sosiale møteplasser både ute og inne, og tilgang til treningsrom, gjestelighet, gjestehotellrom, festlokale og sykkelverksted betyr mye, forteller nybyggseieren i Sørmeglereen.

Tangen som nabolag kjenner de godt. – Nærområdet inneholder både matbutikker, restauranter, svømmehall, treningssenter og apotek. Få kvartaler unna ligger handlegatene i sentrum med alt man trenger av shoppingmuligheter og kulturtilbud. I Tangen Terrasse blir det høy bokvalitet, og med de flotte, grønne uteområdene løftes hele området for folk som bor og ferdes her, avslutter Rita Ommundsen.

På rød løper

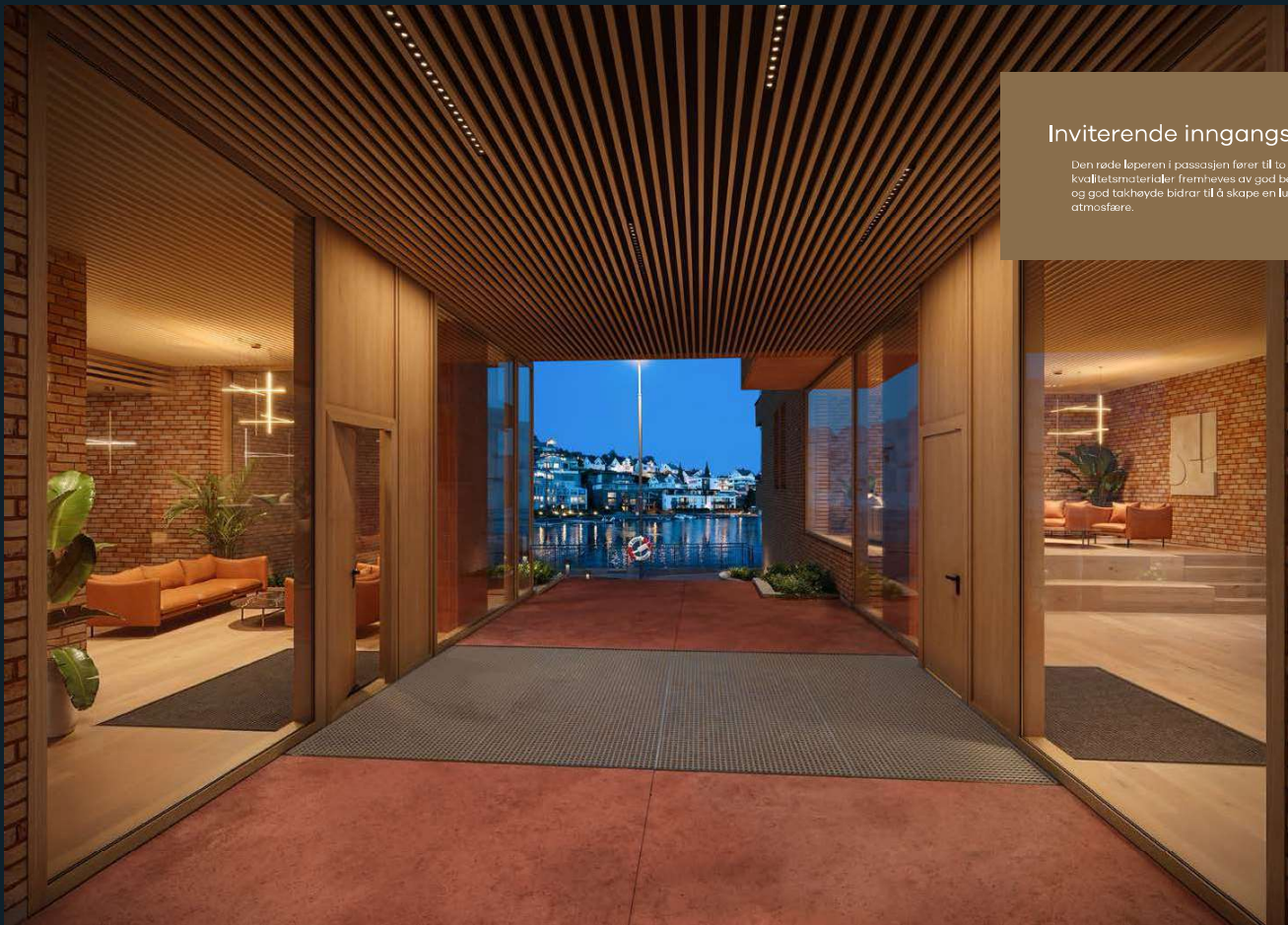
SIDE 36 ■ LÅNGEN TERRASSE

Den karakteristiske teglen som pryder fasaden er ikke bare et visuelt fasadeelement, men fungerer også som en rød tråd gjennom bygget. Passasjen gjennom bygget får teglvegger, spiletak og et rødt betongdekke, som arkitektene kaller «den røde løperen». Herfra går man inn hovedinngangene.



SIDE 37 ■ LÅNGEN TERRASSE

Kun ment som illustrasjon.



Inviterende inngangspartier

Den røde løperen i passasjen fører til to lekre fotjeger hvor kvalitetsmaterideler fremheves av god belysning. Store vinduer og god takhøyde bidrar til å skape en luftig og hyggelig atmosfære.



Praktisk sykkelrom

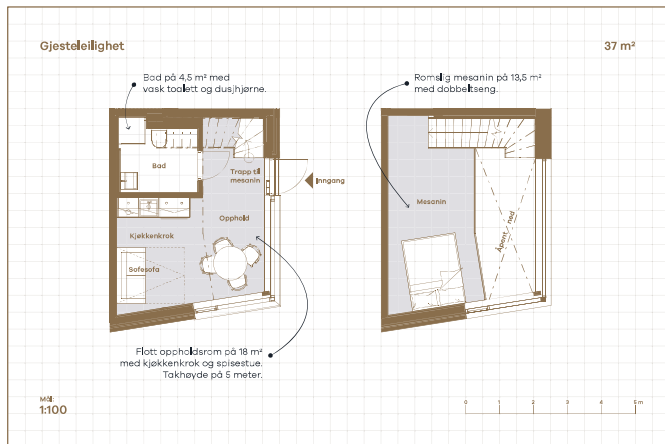
I sykkelrommet står sykkelene trygt. Her er det også en egen sykkelvask, som gjør det enkelt å skylle bort jord og søle. Ved behov for reparering og vedlikehold, er utstyr og verktøy lett tilgjengelig.

Kun ment som illustrasjon.

Her får gjestene hotellfølelsen!

På det sørøstre hjørnet kommer en lekker og luftig gjesteleilighet med mesanin. Grunnflaten er på 23,5 m², mesaninen på 13,5 m² og takhøyden hele 5 meter.

Gjesteleiligheten disponeres av sameiet, og kan leies av beboerne ved behov. Perfekt hvis du får mange gjester på besøk eller har gjester som ønsker litt privatliv.





Kun ment som illustrasjon.

Treningsrom

Her kan du ta en løpetur på tredemølla og samtidig nyte utsikten. Treningsrommet får dobbel takhøyde og store vindusflater, som gir rikelig med naturlig lys og en opplevelse av å trene i forlengelse av den flotte parken utenfor.



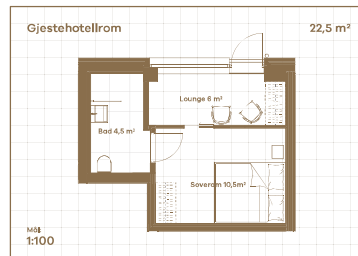
Party med parkutsikt

I festlokalet er det høyt under taket og hyggelig utsikt mot parken utenfor – et perfekt sted for sammenkomster med 20–30 gjester. Rommet har en egen mesanin med lounge, et praktisk kjøkken og eget toalett- og garderobeområde for gjestene.

I tilknytning til festlokalet bygges et romslig gjestehotellrom med dobbel takhøyde, lounge i forkant og soverom med eget bad bak.



Kun ment som illustrasjon.





Olav Einejord og Mia Marker i Code arkitektur.

Arkitektene har ordet

Tangen Terrasse realiserer vår visjon om å skape høy bokvalitet med fokus på grønn urbanitet og unike byrom.

Bygget trekker seg diskret tilbake fra nabobebyggelsen for å gi rom til en frodig park. Parken stopper ikke ved byggets fot, men «klatrer opp» langs byggets terrasserte fasade.

I Tangen Terrasse er hver terrasse unik, og det samme gjelder leilighetene som omkranser dem. Noen leiligheter har oppholdsrom som vender mot Otra på den ene siden, og åpner seg mot lune terrasser i parken mot vest på den andre. Å bo i dette spenningsfeltet blir, etter vår oppfatning, både interessant og potensielt fantastisk. Vi gleder oss virkelig til å se hvordan dette utfolder seg i virkeligheten, for vi tror det blir magisk.

Mot Otra får bygget en urban profil, med lokaler på bakkeplan som åpner seg mot omgivelsene. Her utvikles det også en offentlig park tilrettelagt for rekreasjon og aktiviteter til glede for hele bydelen. Leilighetene som vender mot denne retningen, inviterer elven inn med store, åpne glassflater og limte glasshjørner.

Inngangspartiet er også utformet for å forsterke spenningen mellom elven på den ene siden og den grønne atmosfæren på den andre. Begge inngangene forenes av en «rød løper», som strekker seg gjennom hele bygget og skaper en forbindelse mellom de to sidene. Inngangene imponerer med sin sjenerøsitet, og gir en sømløs tilgang til et stort utvalg fellesfasiliteter, samt til et flott og innholdsrikt sykkelrom.



EN TERRASSE

Kun ment som illustrasjon.

Bærekraftige uterom

Med fokus på bærekraftig landskapsdesign for å skape et trivelig fellesskap gjennom alle årstider.

Hovedtanken bak landskapsutformingen på Tangen Terrasse er å la vegetasjon omfavne bygget og omgivelsene rundt. Bygget er rammet inn av vegetasjon, som får vokse opp fra bakkenivå i bakgården til øverste etasje. I prosjektet har vi arbeidet med beplantning for å skape ulike rom og opplevelser.

Det er lagt stor vekt på kvalitet i fellesarealene. Bygget er plassert nord-øst på tomten for å gi plass til en lun og romslig bakgård med gode sol- og vindforhold. I fellesområdene har vi arbeidet med å etablere ulike soner for aktivitet og opphold, med vegetasjonen som førende element. Langbord, naturlekeplass og sittegrupper i ulike dimensjoner skaper rom for å møtes på tvers av bofellesskapet. Løslighetene i første etasje får egen markterrasse innrammet i bed med stauder og prydgress som en visuell buffer ut mot parken. Det etableres tråkkhellere innimellom som gir mulighet for å gå direkte ut i fellesarealene.

Variert vegetasjonsbruk bidrar til å skape et levende og naturlig preg, som gir rom for både lek og naturmangfold. Vegetasjonen tar utgangspunkt i stedegne arter i kombinasjon med blomstrende trær, busker og stauder. I valg av vegetasjon har vi hatt fokus på helsevariasjon for å gi et skiftende bilde av farge og tekstur gjennom året. Lokal overvannshåndtering er løst med regnbed på utvalgte steder som deler av større plantefelt.



Geir Nummedal og Oda Høibeth i Asslon Viak



Fremtidens skapere

I tillegg til prosjektets interne park, skaldet også anlegges et åpent parkområde mot nord. Denne fellesparken, samt trafoen nær veien, er utviklet gjennom et unikt samarbeid med elever på kunst-, design- og arkitekturlinjen ved Tangen videregående skole.

De dyktige og engasjerte elevene bidro med verdifulle innspill både til arkitekten og landskapsarkitekten, og resultatet ble et allsidig og inviterende byrom for rekreasjon og samvær.

Fellesparken vil inkludere et bordtennisbord, utesjakk, en integrert scene i bakken og et spesialdesignet treningsområde omgitt av frodig vegetasjon. Og når arbeidet med trafoen påbegynnes, skal elever på byggfag involveres i byggeprosessen.



Elever ved KDA-linjen på Tangen videregående skole.

Landskapsplan



SIDE 54 | TANGEN TERRASSE

Takplan



SIDE 55 | TANGEN TERRASSE

Tegnforklaring

Eksisterende koter	Busker
Nye koter	Lek og aktivitetsområde
Inngangspil	Inngang
Overbygg	Markterrasser
Stauder	Gressarmoring
Gress	Avfallshåndtering



Signert Solon

Et prosjekt signert Solon er et løfte om kvalitet, egenart og god, helhetlig arkitektur. Fra bærekraftige, byggetekniske løsninger til kvalitetsmaterialer og spennende detaljer i landskapsutformingen – alt vi utvikler skal kjennetegnes av det lille ekstra som skiller oss fra resten. Vår signatur.

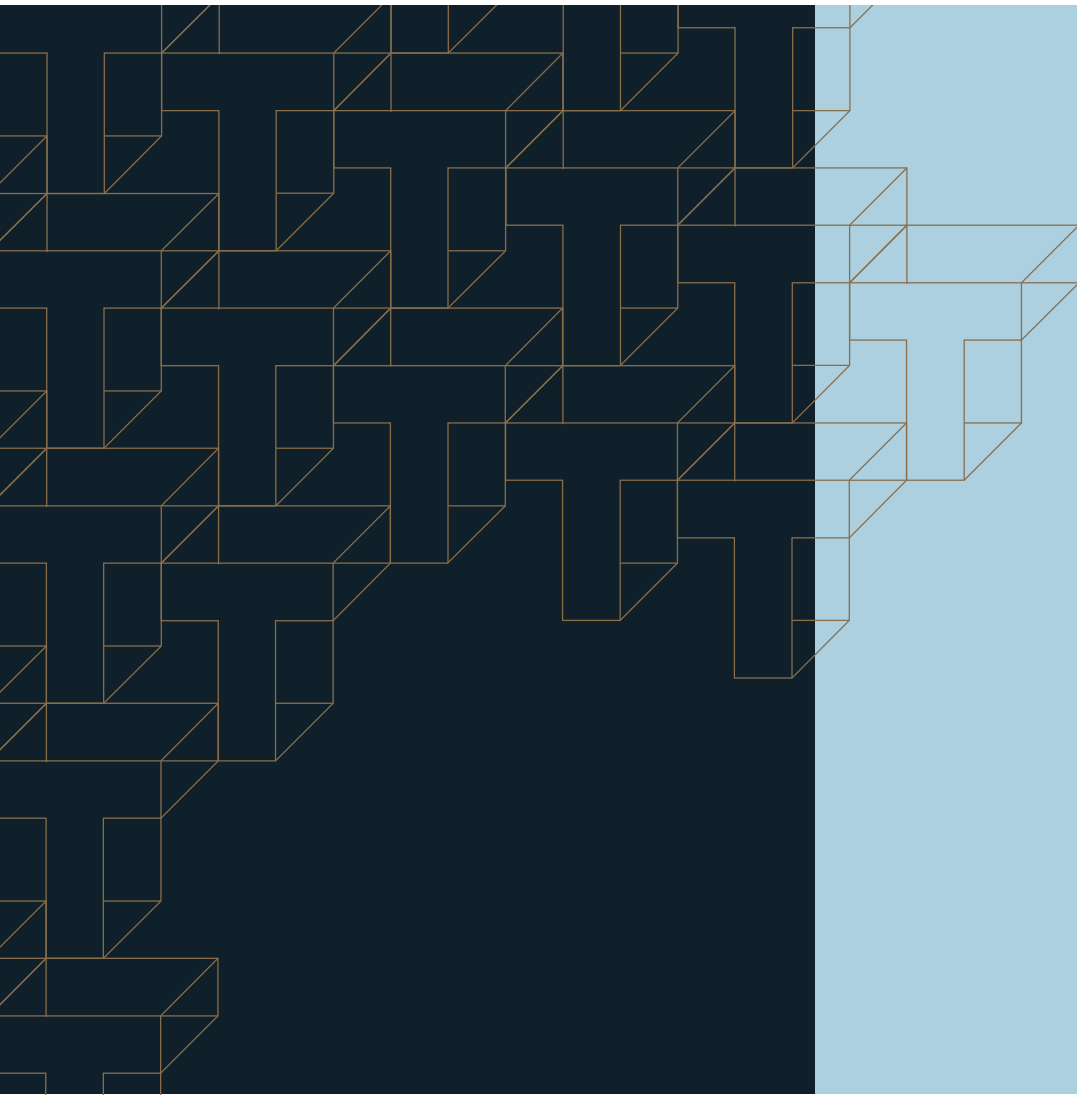
Det handler ikke bare om menneskene som jobber her, men menneskene vi samarbeider med. Tette bånd med ledende arkitekter, landskapsarkitekter, designere og entreprenører, gjør at vi kan garantere kvalitet i alle ledd – fra prosjekt til prospekt. På den måten sikrer vi at vi kun bygger kvalitetsprosjekter som vi kan være stolte av i ettertiden. At hvert enkelt prosjekt er unikt, og hver tomt har en verdi for lokalsamfunnet.

Vår ambisjon er å lage boliger som skiller seg ut i mengden. Boligene folk foretrekker. Det har vi gjort i 15 år – og utmerkelsene vi har fått på veien, tyder på at filosofien vår har noe for seg.

Så du vet, når du ser et av våre prosjekter; «Detta må være signert Solon»



- 1 — SKI Tårn A-lab, Ski
- 2 — Sæter terrasse, Oslo
- 3 — Bygdøyas, Oslo
- 4 — Urban Villas, Ski
- 5 — Villa Ask, Oslo



3

Ny leilighet
Kjøkken

Mye å velge mellom

Tangen Terrasse består av 67 leiligheter i varierte størrelser og med skreddersydde planløsninger. Nesten ingen av dem er like. Mange får flott utsikt mot elva eller hagen. Noen får to eller tre terrasser. Flere får to fullverdige bad. Enkelte, i de øverste etasjene, kan skille med en utrolig takhøyde, spektakulær panoramautsikt og sol fra morgen til kveld.

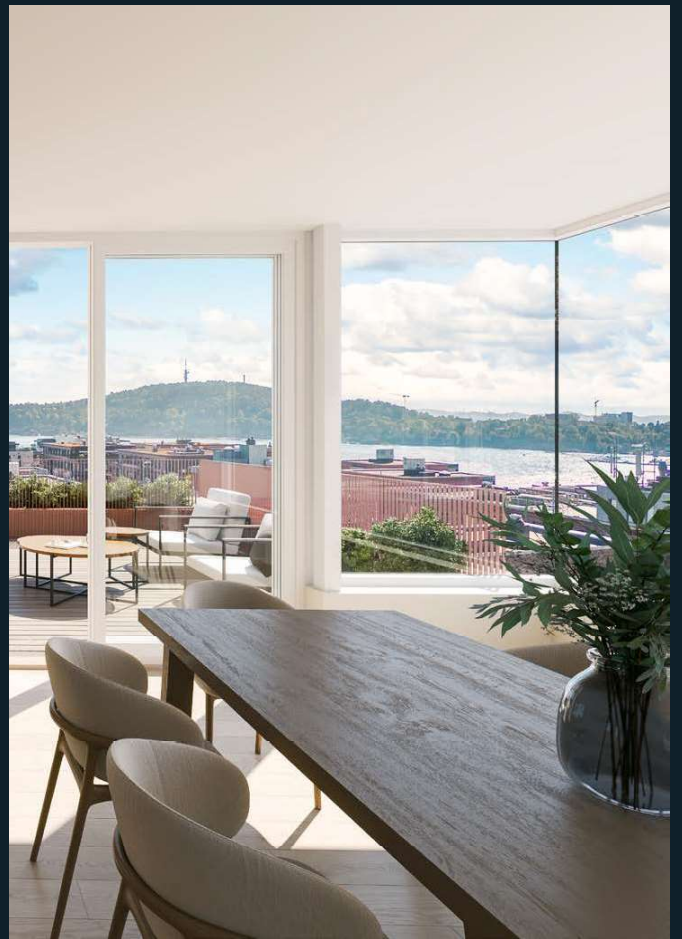
Om du er ute etter en hyggelig og praktisk bolig, eller en av byens beste leiligheter med WOW-faktor, er sannsynligheten stor for at du finner det du leter etter i Tangen Terrasse.





Fra boligbet 8701. Kun mer som illustrasjon.

**Store vinduer
bidrar til en
luftig atmosfære
i rommene, og
optimaliserer
også de flotte
utsiktsforholdene.**



Fra leilighet A802. Kun ment som illustrasjon.



Kvalitetskjøkken fra Strai

Anerkjente Strai Kjøkken er kjøkkenleverandør for Tangen Terrasse. I samarbeid med deres erfarne konsulenter har vi valgt tre kjøkkenkategorier basert på de ulike leilighetenes planløsninger og størrelser. Be om tegninger fra megler for å se hvilken kjøkkenkategori som medfølger de ulike leilighetene.

Kategori	Kategori	Kategori
1	2	3
Modell Dølen med laminat benkeplate og Rørshetta. Se detaljer på neste side.	Modell Svalbard med laminat benkeplate og Rørshetta. Se detaljer på neste side.	Modell Svalbard+Lista med laminat benkeplate og Rørshetta. Se detaljer på neste side.



1 2 3

Modell — **Dalen**, farge: Sand. 5 utførelser/farger inkludert.

Benkeplate — 20 mm laminat rettkant, ABS kantlister.

Ventilator — Røroshetta Slide Sense. Fritt NCS fargevalg.

Dalen — Slitesterk og miljøvennlig. En moderne og tidløs kjøkkenmodell. Den har en glatt og stifen overflate, er robust og tåler hardt bruk. Leveres i fem tidsriktige farger og dekor.

Modell — **Svalbard** malt standard farger. Farge: Washed linen. 20 fargevalg inkludert.

Benkeplate — 20 mm laminat rettkant, ABS kantlister.

Ventilator — Varierer, slim ventilator som kat. 1 eller benkeventilator som kategori 3.

Svalbard — En bestselger som kan kombineres i utallige varianter og farger. Modellen kjennetegnes av stram design og funksjonelle, glatte overflater. Modellen er tilgjengelig i alle våre standardfarger, og NCS malingsfarger som tilvalg.

Modell — **Svalbard** standard farger. Farge: Washed linen. 20 fargevalg inkludert.

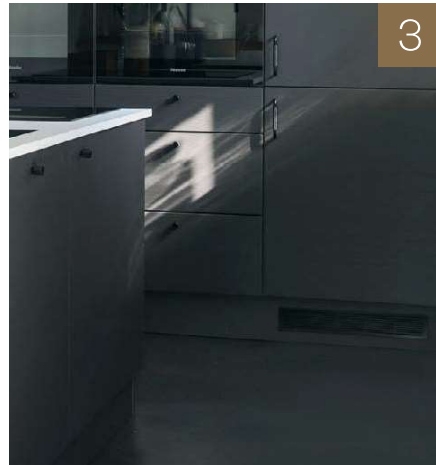
Lista eik beiset. Farge: Lys mocca. 9 beisfarger inkludert (kombinasjon av modeller).

Benkeplate — 20 mm laminat rettkant, ABS kantlister.

Ventilator — Røroshetta Easy.

Svalbard — En bestselger som kan kombineres i utallige varianter og farger. Modellen kjennetegnes av stram design og funksjonelle, glatte overflater. Modellen er tilgjengelig i alle våre standardfarger, og NCS malingsfarger som tilvalg i fem tidsriktige farger og dekor.

Lista — En elegant og funksjonell modell. Med sine rene linjer og slette fronter i børstet eikefinér vil denne modellen gi et levende og moderne uttrykk. Modellen er tilgjengelig i ni beis, malt og lakkert utførelse som tilvalg i alle våre standardfarger, og NCS malingsfarger som tilvalg i fem tidsriktige farger og dekor.



Flere muligheter



I kategori 2 og 3 er det inkludert lys under overskap i alle leilighetene som har overskap tegnet inn. Spotter i kategori 2 og led-stripe i kategori 3. Detaljert innhold til hvert kjøkken er vedlagt sammen med tegninger.



Det er inkludert hvitvarepakker til alle kjøkken. I kategori 3 og enkelte leiligheter i kategori 2 er det medregnet koketopp med ventilator.



Berkeplaten i laminat har mange ulike overflater. Uten tillegg kan du velge hvilken laminatplate du ønsker i vår prosjekt-katalog og om du vil ha platen i 20 eller 30 mm tykkelse.



Bestikkinlegg, silsesorering og skuffematter er inkludert.



Knott-T graf mini, rustfri look. Svart og «messing-look» uten pristillegg.



Franke stål SRX210-SOTL smart. Toppmontert. SØD61050 Sort kan velges uten pristillegg.

Detaljert oversikt pr. kjøkken følger tegningene.



Modell Svalbard i farge Washed Inen.



DELTA I ANVENDT TERRASSE

Fra Lighet A306. Kun mer som illustrasjon.



Plantekasser på balkonger og terrasser leveres ferdig beplantet. Ved å la grønne vekster klatre på fasaden, trekkes det frodige parkområdet oppover bygningen – arkitektur og natur forenes.



Kun ment som illustrasjon.



4

Boligoversikt
Plantegninger

Boligoversikt leilighet 1–67

Etasjeler

Etasjeler 1–4 side 86
Etasjeler 5–8 side 88

1. etasje

A101 / 96,5 m² / 3-roms side 90
B101 / 36,5 m² / 1-roms side 92
B102 / 34 m² / 1-roms side 94
B103 / 31,5 m² / 1-roms side 96
B104 / 102 m² / 3-roms side 98
B105 / 51 m² / 2-roms side 100
B106 / 50,5 m² / 2-roms side 102
C0101 / 40,5 m² / 2-roms side 104

2. etasje

A201 / 135,5 m² / 4-roms side 106
A202 / 107 m² / 3-roms side 108
A203 / 111 m² / 3-roms side 110
A204 / 48,5 m² / 2-roms side 112
A205 / 46,5 m² / 2-roms side 114
A206 / 85,5 m² / 3-roms side 116
A207 / 45 m² / 2-roms side 118
B201 / 88,5 m² / 3-roms side 120
B202 / 118 m² / 4-roms side 122
B203 / 68 m² / 3-roms side 124
B204 / 49,5 m² / 2-roms side 126
B205 / 82 m² / 3-roms side 128
B206 / 86 m² / 3-roms side 130

3. etasje

A301 / 135,5 m² / 3-roms side 132
A302 / 107 m² / 3-roms side 134
A303 / 111 m² / 3-roms side 136
A304 / 48,5 m² / 2-roms side 138
A305 / 46,5 m² / 2-roms side 140
A306 / 85,5 m² / 3-roms side 142
A307 / 45 m² / 2-roms side 144
B301 / 88,5 m² / 3-roms side 146
B302 / 118 m² / 4-roms side 148
B303 / 68 m² / 3-roms side 150
B304 / 49,5 m² / 2-roms side 152
B305 / 82 m² / 3-roms side 154
B306 / 86 m² / 3-roms side 156

4. etasje

A401 / 106 m² / 3-roms side 158
A402 / 112,5 m² / 4-roms side 160
A403 / 43 m² / 2-roms side 162
A404 / 85,5 m² / 3-roms side 164
A405 / 45 m² / 2-roms side 166
A406 / 114,5 m² / 4-roms side 168
B401 / 47,5 m² / 2-roms side 170
B402 / 93,5 m² / 3-roms side 172
B403 / 68 m² / 3-roms side 174
B404 / 49,5 m² / 2-roms side 176
B405 / 82 m² / 3-roms side 178
B406 / 86 m² / 3-roms side 180

5. etasje

A501 / 92 m² / 3-roms side 182
A502 / 112,5 m² / 4-roms side 184
A503 / 85,5 m² / 3-roms side 186
A504 / 45 m² / 2-roms side 188
A505 / 119 m² / 4-roms side 190
B501 / 92,5 m² / 3-roms side 192
B502 / 82 m² / 3-roms side 194
B503 / 84 m² / 3-roms side 196
B504 / 93 m² / 3-roms side 198

6. etasje

A601 / 149 m² / 4-roms side 200
A602 / 85,5 m² / 3-roms side 202
A603 / 45 m² / 2-roms side 204
A604 / 137,5 m² / 4-roms side 206
B601 / 121 m² / 3-roms side 208
B602 / 101 m² / 3-roms side 210

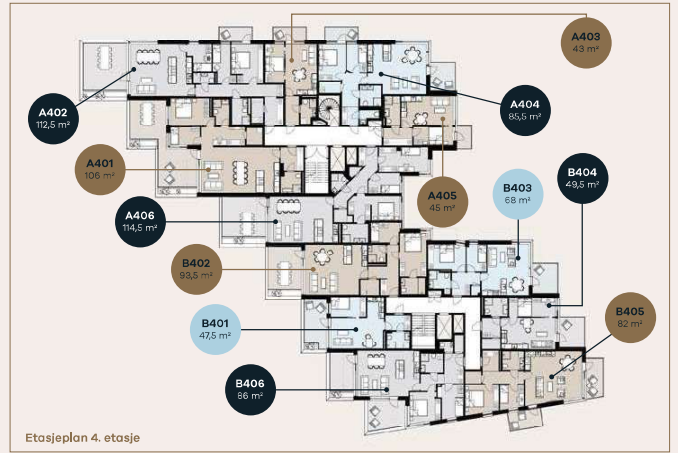
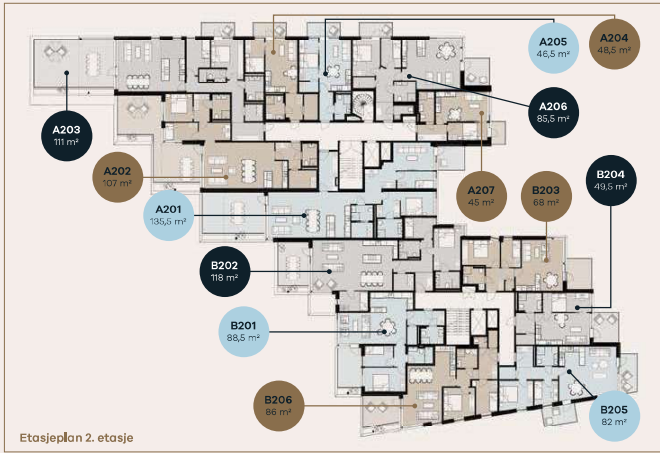
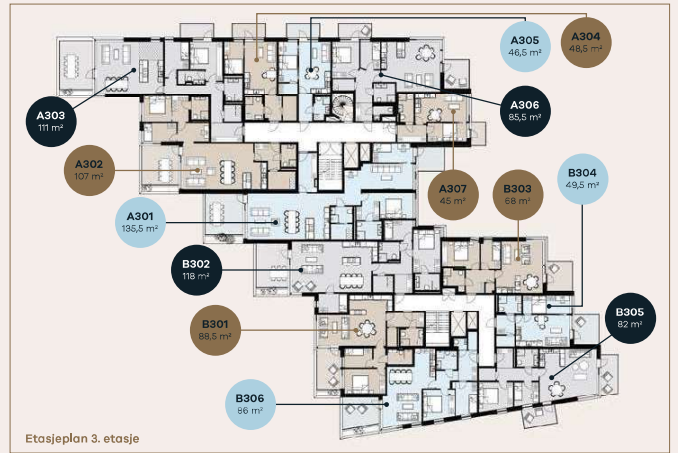
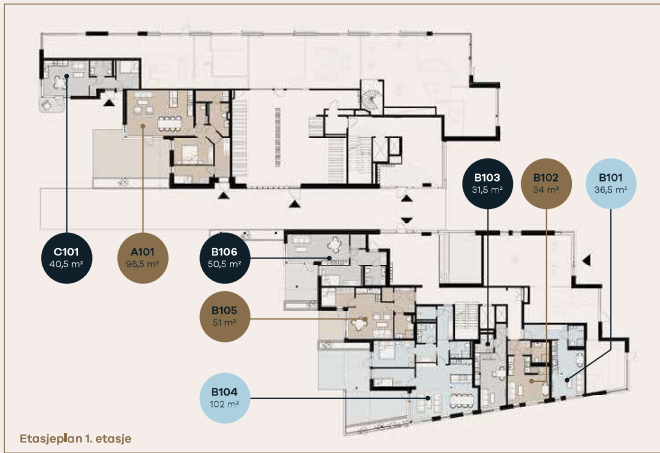
7. etasje

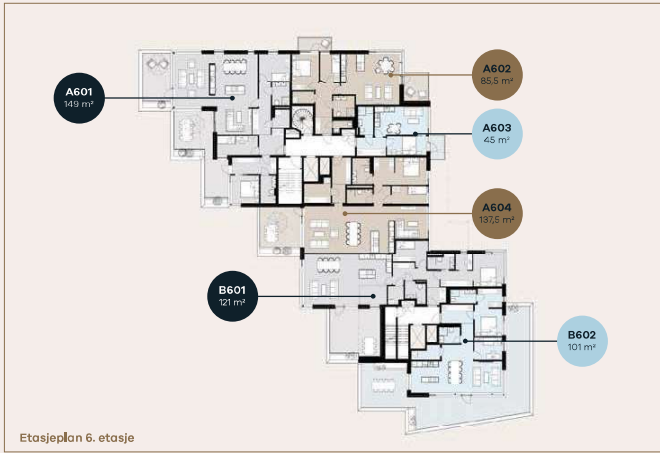
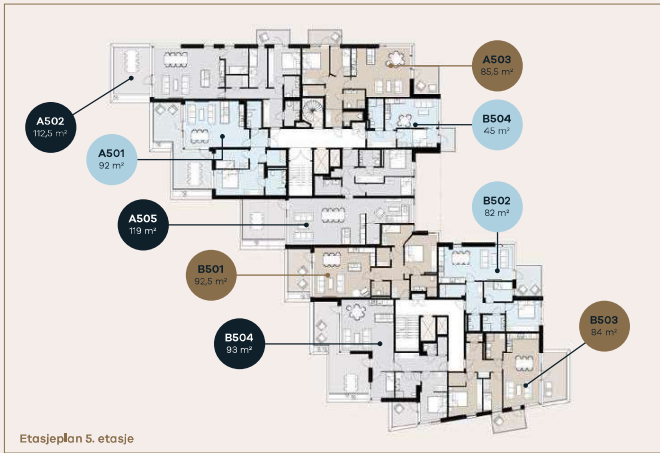
A701 / 168,5 m² / 5-roms side 212
A702 / 45 m² / 2-roms side 214
A703 / 144,5 m² / 5-roms side 216
B701 / 148,5 m² / 4-roms side 218

8. etasje

A801 / 150 m² / 4-roms side 220
A802 / 181,5 m² / 5-roms side 222







A101

3-roms
BRA 96,5 m²
BRA-i 91,5 m² / BRA-e 5 m²
1. etasje
Uteareal 37,5 m²



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



B101

1-roms med mesanin
BRA 36,5 m²
BRA-i 34 m² / BRA-e 2,5 m²
1. etasje



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

B102

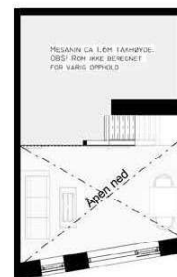
1-roms med mesanin
BRA 34 m²
BRA-i 31,5 m² / BRA-e 2,5 m²
1. etasje



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

B103

1-roms med mesanin
BRA 31,5 m²
BRA-i 29 m² / BRA-e 2,5 m²
1. etasje



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

B104

3-roms
BRA 102 m²
BRA-i 97 m² / BRA-e 5 m²
1. etasje

Uteareal 46,5 m²



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



B105

2-roms
BRA 51 m²
BRA-i 48,5 m² / BRA-e 2,5 m²
1. etasje
Uteareal 9 m²



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5m

B106

2-roms
BRA 50,5 m²
BRA-i 48 m² / BRA-e 2,5 m²
1. etasje
Uteareal 13 m²



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5 m

C0101

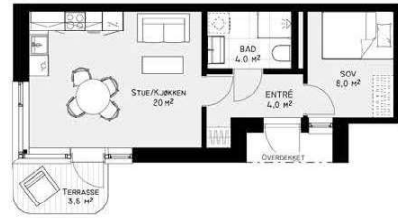
2-roms
BRA 40,5 m²
BRA-i 38 m² / BRA-e 2,5 m²
1. etasje
Uteareal 3,5 m²



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

A201

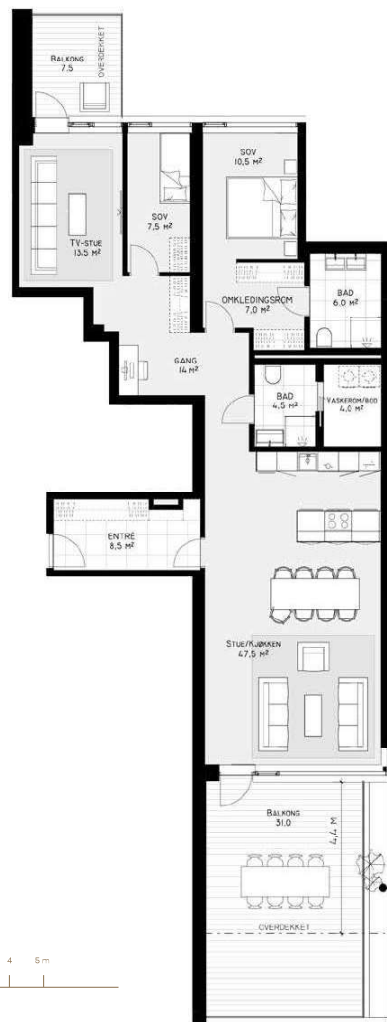
4-roms
BRA 135,5 m²
BRA-i 130,5 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
2 uteplasser
Uteareal 38,5 m² (7,5+31)



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørvest



A202

3-roms
BRA 107 m²
BRA-i 102 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
Uteareal 42 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørvest

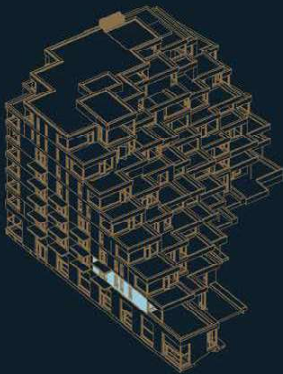


A203

3-roms
BRA 111 m²
BRA-i 106 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
2 uteplasser
Uteareal 53,5 m² (48+5,5)



Etasjeplan 2. etasje



Fasade nordvest

3. Etasje | FANGEN TERRASSE

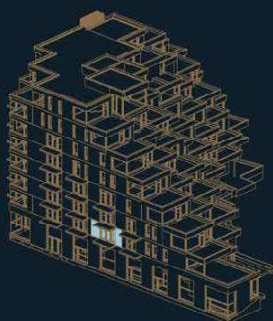


A203

3. Etasje | FANGEN TERRASSE

A204

2-roms
BRA 48,5 m²
BRA-i 46 m² / BRA-e 2,5 m²
2. etasje
Uteareal 5,5 m²

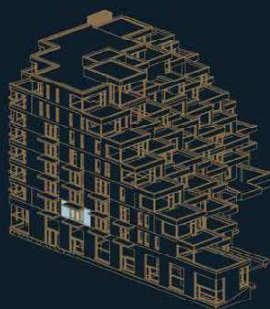


Fasade nordvest



A205

2-roms
BRA 46,5 m²
BRA-i 44 m² / BRA-e 2,5 m²
2. etasje
Uteareal 5,5 m²

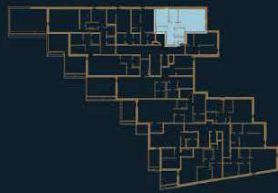


Fasade nordvest

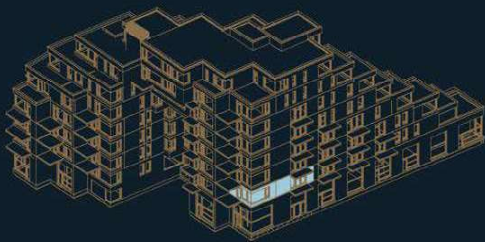


A206

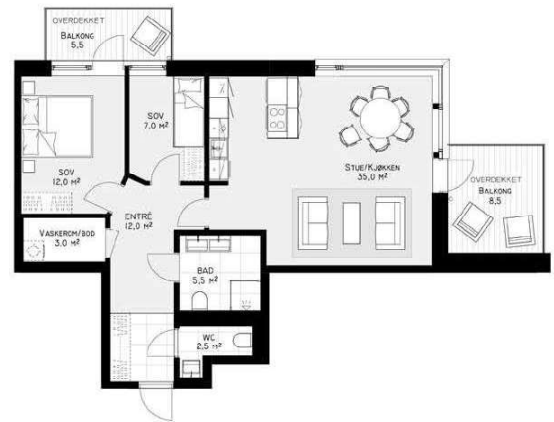
3-roms
BRA 85,5 m²
BRA-i 80,5 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
2 uteplasser
Uteareal 14 m² (8,5+5,5)



Etasjeplan 2. etasje



Fasade nordvest



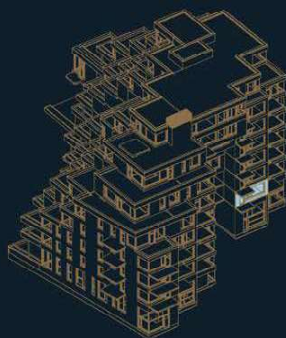
0 1 2 3 4 5m

A207

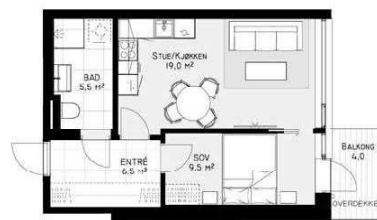
2-roms
BRA 45 m²
BRA-i 42,5 m² / BRA-e 2,5 m²
2. etasje
Uteareal 4 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

B201

3-roms
BRA 88,5 m²
BRA-i 83,5 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
Uteareal 11 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørvest



B202

4-roms
BRA 118 m²
BRA-i 113 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
Uteareal 16 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørvest

3. DEKORATIVE TERRASSE

B202



0 1 2 3 4 5m

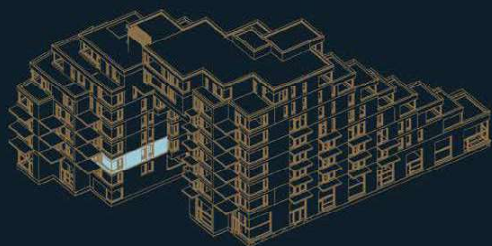


B203

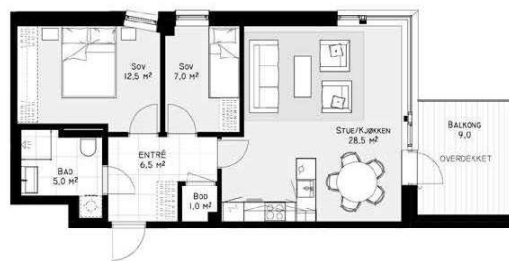
3-roms
BRA 68 m²
BRA-i 63 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
Uteareal 9 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade nordest



0 1 2 3 4 5m

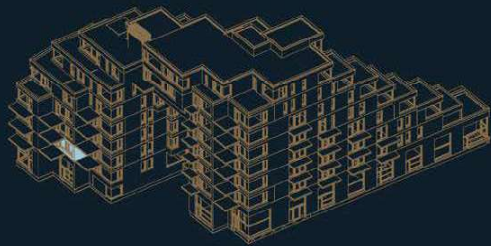


B204

2-roms
BRA 49,5 m²
BRA-i 47 m² / BRA-e 2,5 m²
2. etasje
Uteareal 9 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade nordøst



0 1 2 3 4 5m

B205

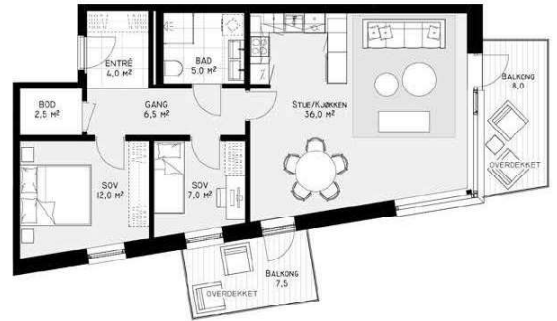
3-roms
BRA 82 m²
BRA-i 77 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
2 uteplasser
Uteareal 15,5 m² (7,5+8)



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørøst



B206

3-roms
BRA 86 m²
BRA-i 81 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
Uteareal 12 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørvest



A301

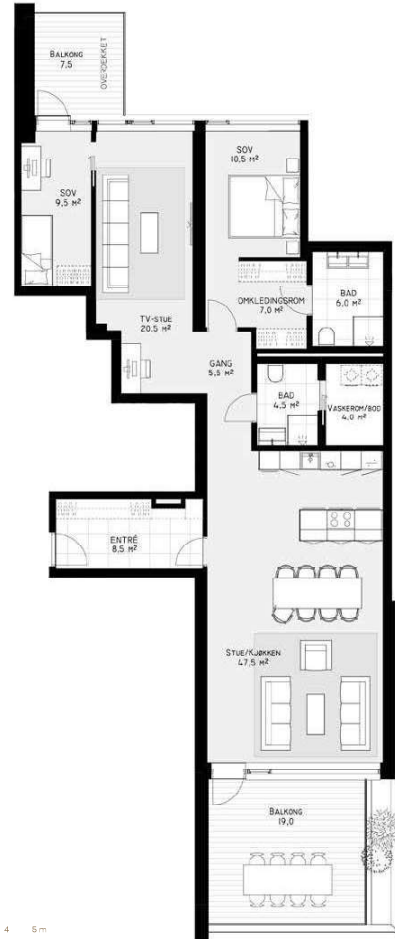
4-roms
BRA 135,5 m²
3. etasje
BRA-i 130,5 m² / BRA-e 5 m²
2 uteplasser
Uteareal 26,5 m² (19+7,5)



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørvest



A302

3-roms
BRA 107 m²
BRA-i 102 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
Uteareal 17 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørvest



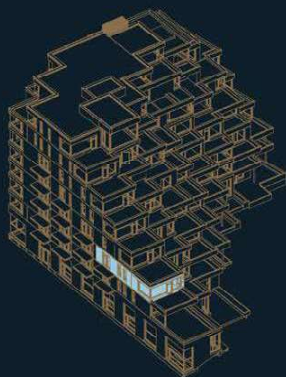
0 1 2 3 4 5 m

A303

3-roms
BRA 111 m²
BRA-i 106 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
2 uteplasser
Uteareal 25 m² (19,5+5,5)



Etasjeplan 3. etasje



Fasade nordvest



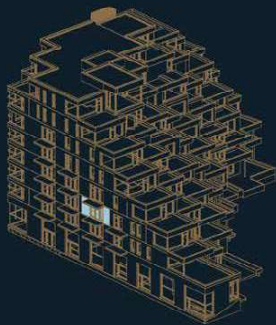
0 1 2 3 4 5 m

A304

2-roms
BRA 48,5 m²
BRA-i 46 m² / BRA-e 2,5 m²
3. etasje
Uteareal 5,5 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade nordvest



A305

2-roms
BRA 46,5 m²
BRA-i 44 m² / BRA-e 2,5 m²
3. etasje
Uteareal 5,5 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade nordvest

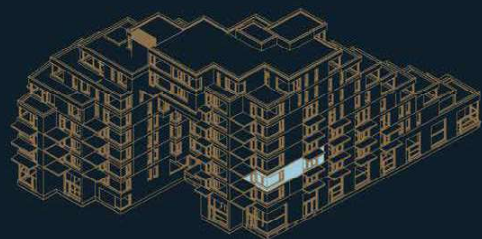


A306

3-roms
BRA 85,5 m²
BRA-i 80,5 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
2 uteplasser
Uteareal 14 m² (5,5+8,5)



Etasjeplan 3. etasje



Fasade nordest



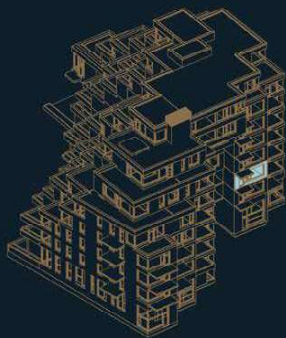
0 1 2 3 4 5m

A307

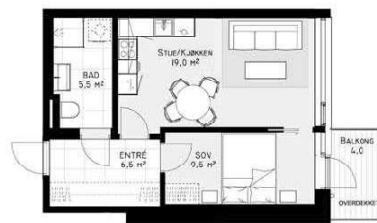
2-roms
BRA 45 m²
BRA-i 42,5 m² / BRA-e 2,5 m²
3. etasje
Uteareal 4 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

B301

3-roms
BRA 88,5 m²
BRA-i 83,5 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
Uteareal 11 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørvest



B302

4-roms
BRA 118 m²
BRA-i 113 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
Uteareal 16,5 m²



Fasade sørvest

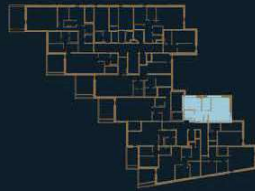
B302



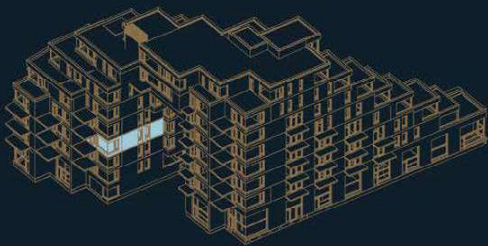
0 1 2 3 4 5 m

B303

3-roms
BRA 68 m²
BRA-i 63 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
Uteareal 9 m²



Etasjeplan 3. etasje



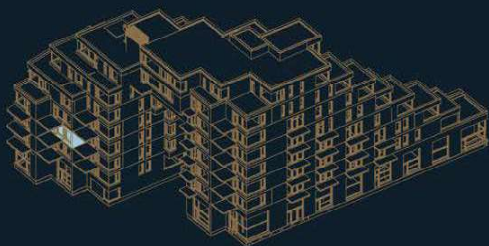
Fasade nordøst



0 1 2 3 4 5m

B304

2-roms
BRA 49,5 m²
BRA-i 47 m² / BRA-e 2,5 m²
3. etasje
Uteareal 9 m²



Fasade nordøst



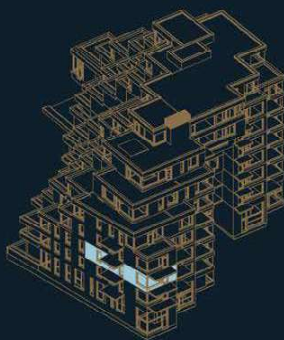
0 1 2 3 4 5m

B305

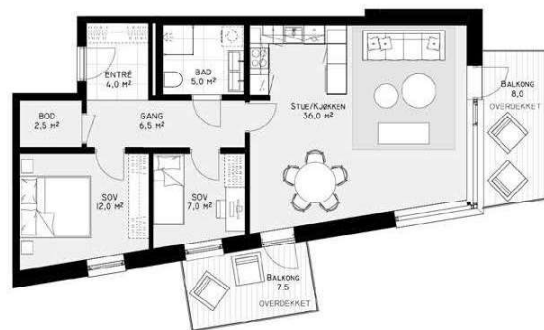
3-roms
BRA 82 m²
BRA-i 77 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
2 uteplasser
Uteareal 15,5 m² (7,5+8)



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5 m

B306

3-roms
BRA 86 m²
BRA-i 81 m² / BRA-e 5 m²
3. etasje
Uteareal 12 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørvest



A401

3-roms
BRA 106 m²
BRA-i 101 m² / BRA-e 5 m²
4. etasje
Uteareal 35,5 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade sørvest

A401

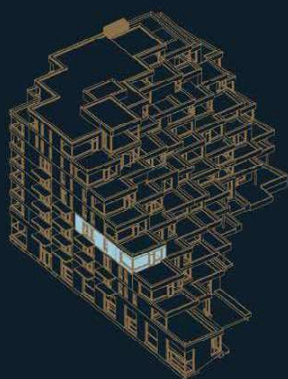


A402

4-roms
BRA 112,5 m²
BRA-i 107,5 m² / BRA-e 5 m²
4. etasje
2 uteplasser
Uteareal 30,5 m² (25+5,5)



Etasjeplan 4. etasje



Fasade nordvest

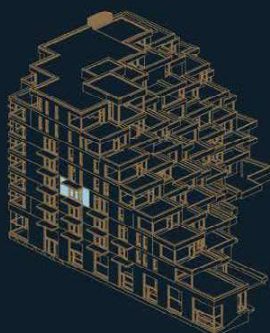


A403

2-roms
BRA 43 m²
BRA-i 40,5 m² / BRA-e 2,5 m²
4. etasje
Uteareal 5,5 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade nordvest



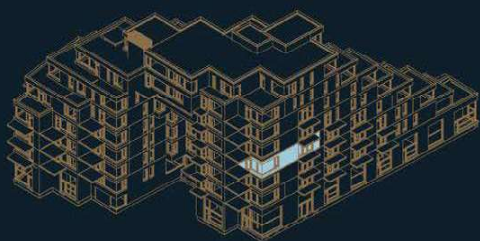
0 1 2 3 4 5m

A404

3-roms
BRA 85,5 m²
BRA-i 80,5 m² / BRA-e 5 m²
4. etasje
2 uteplasser
Uteareal 14 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade nordest



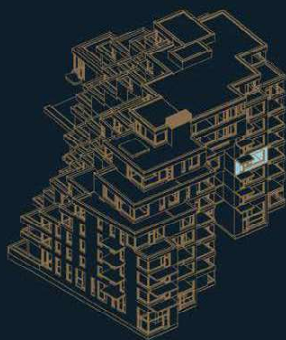
0 1 2 3 4 5m

A405

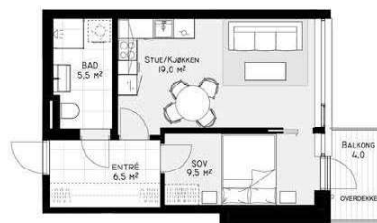
2-roms
BRA 45 m²
BRA-i 42,5 m² / BRA-e 2,5 m²
4. etasje
Uteareal 4 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

A406

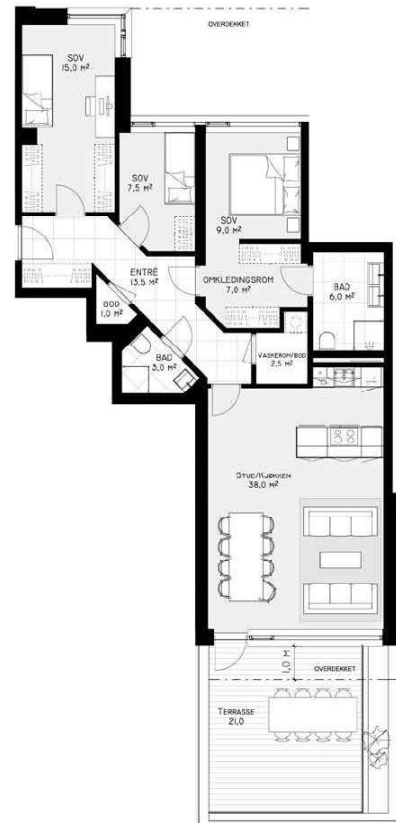
4-roms
BRA 114,5 m²
BRA-i 109,5 m² / BRA-e 5 m²
4. etasje
Uteareal 21 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade sørvest



B401

2-roms
BRA 47,5 m²
BRA-i 45 m² / BRA-e 2,5 m²
4. etasje
Uteareal 12 m²



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5m

B402

3-roms
BRA 93,5 m²
BRA-i 88,5 m² / BRA-e 5 m²
4. etasje
Uteareal 17 m²



Fasade servert

B402



0 1 2 3 4 5m

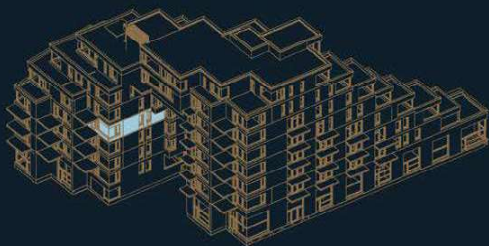
SIDE 172 | FASADEN TERRASSE

B403

3-roms
BRA 68 m²
BRA-i 63 m² / BRA-e 5 m²
4. etasje
Uteareal 9 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade nordøst

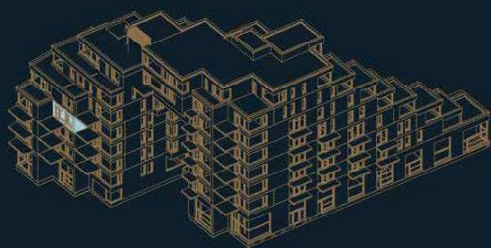


B404

2-roms
BRA 49,5 m²
BRA-i 47 m² / BRA-e 2,5 m²
4. etasje
Uteareal 9 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade nordøst



0 1 2 3 4 5m

B406

3-roms
BRA 86 m²
BRA-i 81 m² / BRA-e 5 m²
4. etasje
2 uteplasser
Uteareal 23 m² (12,5+10,5)



Etasjeplan 4. etasje



Fasade sørvest



A501

3-roms
BRA 92 m²
BRA-i 87 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
Uteareal 32 m²



Etasjeplan 5. etasje



Fasade sørvest



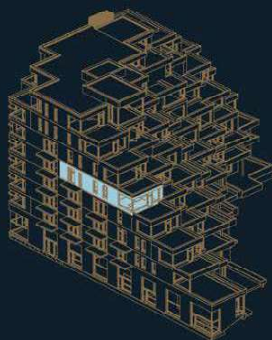
0 1 2 3 4 5m

A502

4-roms
BRA 112,5 m²
BRA-i 107,5 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
2 uteplasser
Uteareal 26,5 m² (21+5,5)



Etasjeplan 5. etasje



Fasade nordvest

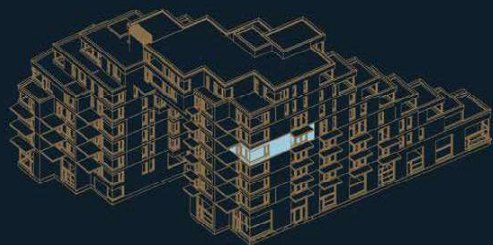


A503

3-roms
BRA 85,5 m²
BRA-i 80,5 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
2 uteplasser
Uteareal 14 m² (5,5+8,5)



Etasjeplan 5. etasje



Fasade nordest



A504

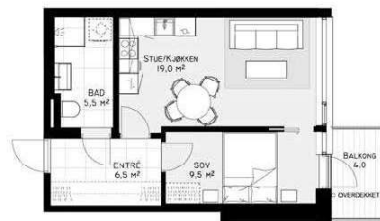
2-roms
BRA 45 m²
BRA-i 42,5 m² / BRA-e 2,5 m²
5. etasje
Uteareal 4 m²



Etasjeplan 5. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

A505

4-roms
BRA 119 m²
BRA-i 114 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
Uteareal 20 m²



Etasjeplan 5. etasje



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5 m

B501

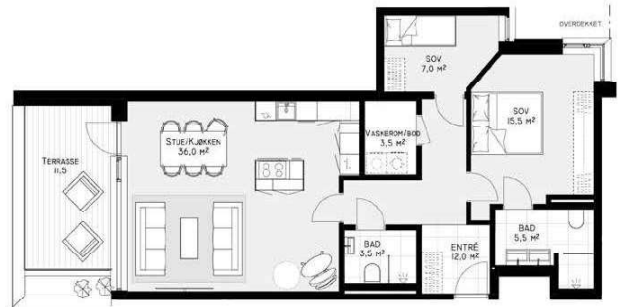
3-roms
BRA 92,5 m²
BRA-i 87,5 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
Uteareal 11,5 m²



Etasjeplan 5. etasje



Fasade sørvest



0 1 2 3 4 5m

B502

3-roms
BRA 82 m²
BRA-i 77 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
Uteareal 9 m²



Etasjeplan 5. etasje



Fasade nordøst



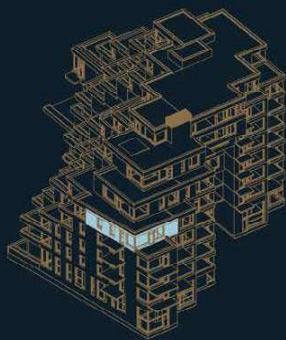
0 1 2 3 4 5m

B503

3-roms
BRA 84 m²
BRA-i 79 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
2 uteplasser
Uteareal 22 m² (14,5+7,5)



Etasjeplan 5. etasje



Fasade sørøst



B504

3-roms
BRA 93 m²
BRA-i 88 m² / BRA-e 5 m²
5. etasje
2 uteplasser
Uteareal 38 m² (31+7)



Etasjeplan 5. etasje



Fasade sørvest



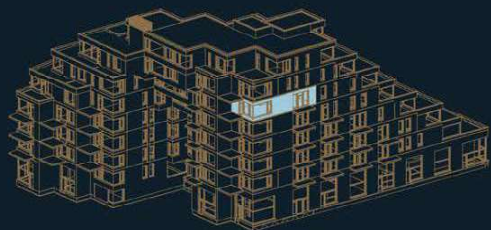
0 1 2 3 4 5m

A602

3-roms
BRA 85,5 m²
BRA-i 80,5 m² / BRA-e 5 m²
6. etasje
2 uteplasser
Uteareal 14 m² (8,5+5,5)



Etasjeplan 6. etasje



Fasade nordest



0 1 2 3 4 5 m



A603

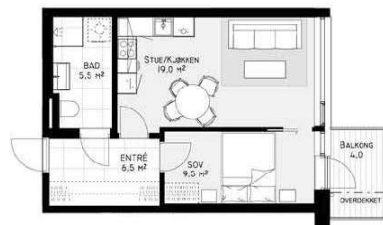
2-roms
BRA 45 m²
BRA-i 42,5 m² / BRA-e 2,5 m²
6. etasje
Uteareal 4 m²



Etasjeplan 6. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5m

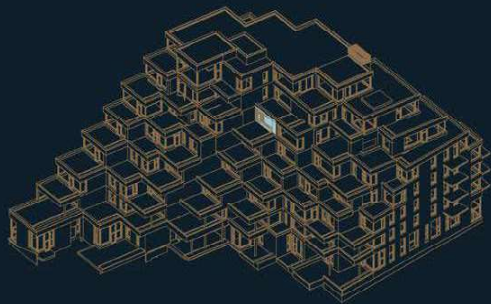
Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

A604

4-roms
BRA 137,5 m²
BRA-i 132,5 m² / BRA-e 5 m²
6. etasje
Uteareal 19,5 m²



Etasjeplan 6. etasje



Fasade sørvest

A604



0 1 2 3 4 5m

SIDE 206 | FANGEN TERRASSE

SIDE 207 | FANGEN TERRASSE

B601

3-roms
BRA 121 m²
BRA-i 116 m² / BRA-e 5 m²
6. etasje
Uteareal 27 m²



Etasjeplan 6. etasje



Fasade sørvest



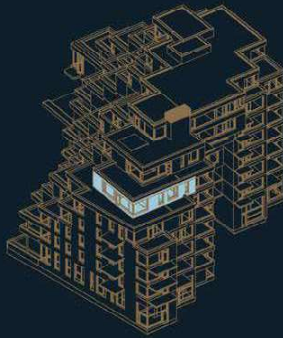
0 1 2 3 4 5 m

B602

3-roms
BRA 101 m²
BRA-i 96 m² / BRA-e 5 m²
6. etasje
Uteareal 80 m²



Etasjeplan 6. etasje



Fasade sørøst

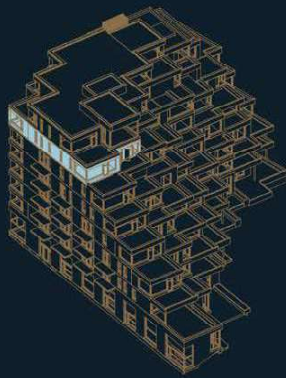


0 1 2 3 4 5m

A701

5-roms
BRA 168,5 m²
BRA-i 163,5 m² / BRA-e 5 m²
7. etasje
3 uteplasser
Uteareal 63 m² (19,5+35+8,5)

Etasjeplan 7. etasje



Fasade nordvest



A702

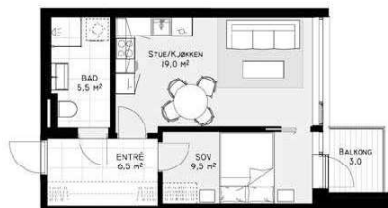
2-roms
BRA 45 m²
BRA-i 42,5 m² / BRA-e 2,5 m²
7. etasje
Uteareal 3 m²



Etasjeplan 7. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5m

Ikke tilgjengelig boenhet iht. teknisk forskrift.

B701

4-roms
BRA 148,5 m²
BRA-i 143,5 m² / BRA-e 5 m²
7. etasje
2 uteplasser
Uteareal 69,5 m² (58+11,5)

Etasjeplan 7. etasje



Fasade sørvest



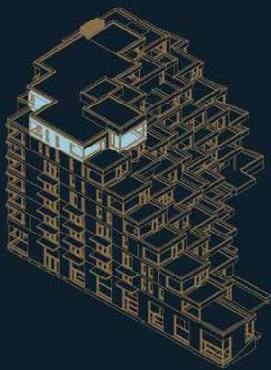
0 1 2 3 4 5m

A801

4-roms
BRA 150 m²
BRA-i 145 m² / BRA-e 5 m²
8. etasje
3 uteplasser
Uteareal 56 m² (22+23,5+10,5)



Etasjeplan 8. etasje



Fasade nordvest



A802

5-roms
BRA 181,5 m²
BRA-i 176,5 m² / BRA-e 5 m²
8. etasje
2 uteplasser
Uteareal 100,5 m² (81+19,5)

Etasjeplan 8. etasje



Fasade sørøst

A802

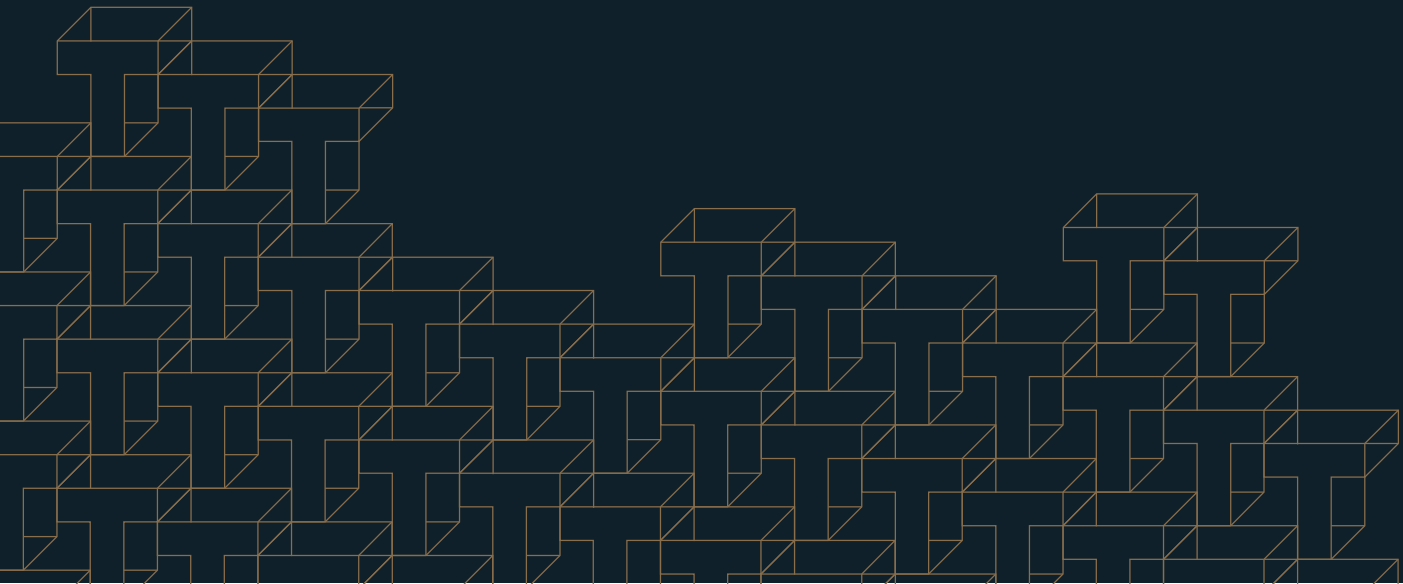


SIDE 222 | FANGEN TERRASSE

SIDE 223 | FANGEN TERRASSE

5

Leveransebeskrivelse
Kjøpsinformasjon
Megler



Leveransebeskrivelse

Denne beskrivelsen – leveransebeskrivelsen – er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det vil forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og øvrig salgsinformasjon, herunder innhold i denne salgsoppgaven (f.eks. bilder, illustrasjoner og tegninger). I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som viser hva partene har avtalt.

Vi gjør særlig oppmerksom på at bilder og illustrasjoner i salgsmaterialet (herunder også i annonser o.l.) viser elementer som ikke inngår i faktisk leveranse. Dette gjelder kjøkken- og garderobelesninger, belysning, møblering og innredningsdetaljer, men kan også omfatte bygningstekniske løsninger samt elementer i utomhusplan osv. Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning.

Bilder er kun ment som illustrasjoner basert på antatt utførelse på et tidlig stadium i prosjektutviklingen. Illustrasjoner kan også vise løsninger som er tilvalgsbestillinger. Der produktebilde og leverandør er nevnt i leveransebeskrivelsen, tas det forbehold om produkttilgjengelighet på utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan entreprenør bytte ut med tilsvarende produkt etter avtale med selger.

Generelt opplyses at tegningene i prospektet ikke presist viser den faktiske leveransen. Dette skyldes flere forhold, blant annet at sjakter, innkassinger og VVS-røringer per tid ikke er detaljprosjektert og derfor ikke eksakt inntegnet. Salgstegninger i salgsoppgaven/prospektet er – blant annet av denne grunn – ikke egnet for måltaking. Vi gjør også oppmerksom på at dør- og vindusplasseringer, samt utforming av hver enkelt leilighet kan avvike noe fra de generelle planer på grunn av blant annet byggets arkitektoniske utforming, krav til bæring, isolasjonskrav og tilgjengelighet.

Boligprosjektet leveres i henhold til teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Der hvor stålbøyer blir synlige i rommene, vil disse bli bronnmalt eller bygget inn. Bronnmalingen har en mer jevn overflate, og innbygging kan kreve en utkassing. Vegger mot fellesarealer og nabo-leiligheter utføres i betong eller som bindingsverk-konstruksjon. Fasadene bygges opp som isolerte stendevgger med lufthing, hovedsakelig med teglforblending som fasadematerial, men også med innslag av behandlet ståplate/beslag.

Innvendige overflater på klimavegger i fellesarealer leveres etter arkitektens anvisning. Innvendige vegger utføres som isolerte stenderværkvegger kledd med gipsplater.

Balkonger/terrasser

Balkong- og terrasegulv er å anse som utvendig konstruksjon. Drypp fra overliggende balkong, rekkverk og konstruksjoner må påregnes ved regn/snøsmelting osv. Takterrasser og balkonger leveres med tremmegulv i impregneret treverk og lakkert spilerrekkverk i stål. Terrasser på bakkeplan leveres med impregnerte terrassebord på gulv, og hekk/beplantning som innrammer terrassen. Det leveres 1 stk. strømuttak og utebelysning per terrasse/balkong. Plantekasser i tilknytning til terrasser på bakkeplan leveres i murte teglstein, eller annen utførelse, samt med jord og beplantning.

Balkonger mot nord og øst har ikke utlys eller kontakt. Det leveres 4 utekraner på fellesområdet/parken. Ta kontakt med megler for ytterligere info.

Standard innvendig behandling

Gulv:

Det leveres enstavs eikeparkett i alle leiligheter, type Falster Eik Nordlys 145 mm, eller tilsvarende.

På gulv og vegg i bad leveres flis type Modena Pro Kalksten/Modena Pro Flodsten 600x600 mm Artic, eller lignende. Dusjsonsone flislegges med mosaikk 50x50 mm Artic, eller lignende. Gjestetoalett/WC leveres med flis type Modena Pro Kalksten/Modena Pro Flodsten 600x600 mm, og her blir det mulighet til å velge Artic 300x300 mm, eller lignende, i stedet. Gips på vegg. Hjørnelister leveres som kvadratisk børstet stål, hvis behov.

I entré leveres fliser type Modena Pro Kalksten/Modena Pro Flodsten 600x600 mm Artic, eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til å velge flisetype av tilsvarende kvalitet fra annen anerkjent leverandør. Ved fremleggelse av tilvalgsmuligheter presenteres ulike typer fliser, parkett og bellegg man kan velge mellom, samt eventuelle priskonsekvenser dette vil medføre.

I bad/vaskerom leveres bellegg på gulv.

Vegger:

Alle veggoverflater i leiligheter og fellesarealer tilknyttet boligdelen gis sparkel- og malebehandling med jevne, glatte sluttflater til fullt dekk. Det blir mulig å velge

mellom fire forhåndsvalgte veggfarger uten pristillegg, én farge per rom. Mot et pristillegg kan man i tilvalgsprosessen velge andre farger utover disse fire. Malerarbeider generelt klasse K2.

Himlinger:

Alle himlinger i leilighetene leveres med sparklet og malt gips, unntatt enkelte små, tekniske rom, som kan ha støvbundet betonghimling.

Rørøringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger, og som helt eller delvis nedførte gips-himlinger, fortrinnsvis i entré, bad og over kjøkkenskap. Nedføring utføres også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer, se informasjon om takhøyde.

Kjøkken

Strai leverer innholdsrike kvalitetskøkken, som er tilpasset hver enkelt leilighet inkl. hvitevarer fra anerkjent leverandør. Det er tre ulike kategorier basert på leilighetens størrelse og plassering, og alle inkluderer flere fargealternativer på fronter og benkeplater. Kjøperen inviteres til tilvalgsmøte hos Strai, og får her mulighet til å tilpasse kjøkkenet etter eget behov og stil. Tegninger av kjøkkenkategoriene, og hvilke leiligheter som har de ulike kategoriene, fås ved henvendelse til megler. Se for øvrig side 68-73 i prospekt for ytterligere beskrivelse av kjøkkentyper

Garderobe

Det leveres ikke garderobelesninger til leilighetene. Strai kan tilby dette som tilvalg.

Innvendige dører

Det leveres hvite, glatte og kompakte innvendige dører med dempest, og flat, lakkert eiketørsel. Dør mellom entré og kjøkken/stue leveres med glass.

Bad/WC

På badrom leveres innredning med skuffer i vaskens bredde. Hvis salgstegninger viser dobbel vask, leveres dobbel vask. Vask på WC leveres uten skuffer.

Det leveres heldekkende vask, ettgreps servant-batteri, utenpåkliggende spill i innredningens bredde og stikk på vegg ved innredning. Toalett er vegghengt, i hvit porselen og med dempet toalettsete. Dusjvegger leveres i glass med krombeslag, og dusjbatteri og -armatur har både toppdusj og håndholdt løsning i kromutførelse.

Fall på badegulv blir i henhold til TEK 17. Badetrommet utenfor våtsoner bygges med tilsermet flatt gulv, og mindre vannansamlinger kan forekomme ved vannsøl i disse områdene. Det er avsatt plass til, og opplegg for, vaskemaskin/tørketrommel på ett bad/vaskerom per leilighet. Noen leiligheter har egen bad/vaskerom. Det forutsettes kondensørkrommel.

På bad leveres fire stk. downlights på egen dimmer, og to stk. downlights over spill på egen dimmer.

Det kan bli terskel/nivåforskjell fra badetrom til tiliggende rom, men innenfor gjeldende forskrifter.

På gjestetoalett/WC leveres malte gipsvegger med oppkantflis og fliser på gulv. Innredning leveres i tilnærmet bredde som vist på salgstegning og med ettgreps servantbatteri, stikk på vegg ved innredning samt spill over innredning. Toalett er vegghengt, i hvit porselen og med dempet sete. På WC leveres LED taklampe.

Vinduer/vindusører

Det leveres trevinduer med energiglass i henhold til isolasjonskrav. Vinduene er malt innvendig og dekket med aluminiumsledning utvendig. Karmen leveres malt fra fabrikk med standard hvit farge innvendig NCS kode 050N. Det leveres solavskjerming i henhold til beregninger/rapport utført av bygningssiviliser. Informasjon om hvilke vinduer som leveres med utvendig solavskjerming fås hos megler.

Vindusøringer leveres som sparklet og malt gips i samme utførelse som vegg.

Vindusvask utføres hovedsakelig fra terrasser og balkonger, eller med innad slående vindu. En del vinduer kan ikke nåes med sikker utvendig vindusvask uten bruk av lift eller fra nabosers terrasser. Slike vinduer er det sameiets ansvar å vaske.

Hovedinngangsdør leilighet

Til hver leilighet leveres eikefinert dør med karm i edeltre som hovedinngangsdør. Gerikt og foring males på plåsen med veggfarge eller annen farge angitt av arkitekt. Dør leveres med digitalt låsesystem. Det leveres også digitalt låsesystem til felles inngangsdør til bygget.

Listverk

Det leveres eik gulvlister, og gerikter rundt dører er hvitmalt med sparklede og malte spikerhull. Lister i betongvegg med synlige skruer. Listverk fuges ikke mot vegg, så her må det påregnes synlige sprekker på 1-2 mm som følge av toleranseavvik på sparklede skjøter og bygging av vegger. Overgang mellom vegg og tak leveres listefritt.

Ventilasjon

Det installeres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat monteres i hver leilighet, enten i bad på vegg eller i himling, eller i gang/entré i himling. Aggregatet leveres fortrinnsvis plassert i tak i bad.

Det blir avtrekk fra bad/WC, kjøkken og vaskerom med overstrømming over terskel, og tiluft i stue og soverom.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved betong- og lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. Alle rom får stikkontakter og lampopunkter som dekker krav etter NEK400 (med tilpassinger for

tilgjengelig veggplass til stikk). Det anlegges belysning under overskap på kjøkken iht leveranse fra Stral Kjøkken, kategori 1-3.

Det leveres som hovedregel felles el-skap i fellesareal i hver etasje, i tillegg til eget el-skap i hver enkelt leilighet. Plassering besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

Stikkontakter og brytere leveres i utførelse slim hvit. Det monteres stikkontakter for vaskemaskin og tørketrommel på ett bad/vaskerom per leilighet. I gang/entré leveres inntil fire stk. downlights på egen dimmer.

Belysning i bad, entré og bod. Belysning kjøkken iht. leveranse fra Stral.

Sanitar

Det monteres tilkobling for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk, og opplegg for vaskemaskin på bad eller evt. bad/vaskerom som vist på tegning (ett bad/vaskerom pr. leilighet).

Det leveres innbygde fordelerskap for vann- og varmefordeling, disse blir i hovedsak plassert på vegg i bad/entré/bad, eventuelt ifm. med toalettstiserner.

Diverse utstyr

Brennslukningsutstyr leveres i henhold til forskriftskrav med boligsprinkling. Det leveres boligsprinkling med synlige sprinkelhoder, dette kan også gjelde på balkonger iht. forskriftskrav.

Takhøyde

Det leveres generelt innvendig takhøyde på ca. 2,50 m i prosjektet. Leiligheter i 1. etasje har takhøyde på 3,8 m, og leiligheter i 2. til 8. etasje har takhøyde på 2,5 m. Toppøllighetene har stedvis høyere takhøyde enn 2,5 m og lavere enn 2,5 m takhøyde over oppfjoret gulv. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det kan forekomme lavere nedfjoret himling i entré, gang, bod og bad/WC, samt på enkelte kjøkken og oppholdsrom for fremføring av ventilasjon. I enkelte øvrige områder vil det være behov for fremføring av teknisk anlegg under takhøyde på 2,50 m.

Tegninger av tekniske anlegg

Alle tekniske anlegg, og fremføringer til disse, blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt, men det utarbeides punktplaner for elektro som blir tilgjengelig i forbindelse med tilbud.

Oppvarming

Energibehov til oppvarming og varmtvann dekkes av fjernvarme.

Oppvarming av leilighetene leveres som vannbårent anlegg med gulvvarme. Vannbårent gulvvarme leveres i gang/entré, stue/kjøkken og bad/WC. Varmt vann leveres fra felles energisentral. Avregning av energiforbruk gjøres

med fjernvaste målere som monteres i hver leilighet, samt på hovedstrek for vannvarmen. Endelig plassering av vannfordeling og varmefordelingsskap besluttes av selger i forbindelse med detaljprosjektering.

TV/internett

Selger tar hånd om tilkobling til hovedfordeling/hovedpunkt og kollektiv avtale med binding til anerkjent signalleverandør. Installasjonen skal være klar til bruk ved innflytting.

Det trekkes trekkerer for totalt 1 stk. signalluttak per leilighet. Ved kollektiv avtale vil ett uttak være ferdig kablert og terminert ved innflytting. Tilkobling av ekstra punkter bestilles som tillegg hos signalleverandør (elektriker/leverandør).

Inngangsparti

Det leveres flis på gulv i innvendige fellesarealer fra kjeller/u. etg. til 1. etg. På gulv i 1. etg. og i trapp fra 1-8. etg. legges parkett. På gulv fra 2-8. etg. legges teppe/tappellis.

Himling leveres som systemhimling i kjeller/u. etg. I hovedinnganger i 1. etg. er det eik splehimling, og i 2-8. etg. er det malt gipshimling eller systemhimling. Postskaper plasseres ved hovedinnganger i 1. etg.

Felles sykkelparkering foregår i egne rom, og leveres med stativløsning i to høyder. I tillegg blir det noe utvendig sykkelparkering og noen plasser i kjeller.

Heis

Det blir heis fra parkeringskjeller til alle leilighetsplan i hvert trappehus. Heis leveres med fliser på gulv og børstet stål i dører/ramminger/Innredning. Heis i trapperom B har penthouse-løsning i øverste etg.

Felles trapper/trapperom

Trapper bygges i betong. Vegger, samt undersiden av trappeløp og repos, males. I inntrinn og opptrinn legges:

- Fliser fra u. etg. til 1. etg. (sluse og rom foran heis/ trapp)
- Parkett fra 1. etg. til 8. etg.

Parkeringskjeller

Det bygges parkeringskjeller. Rett til kjøp av parkeringsplass medfølger kun leiligheter der dette er angitt i prislisten. Det blir mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass, men det er et begrenset antall plasser som legges ut for salg. Se den til enhver tid gjeldende prisliste for nærmere informasjon. Kjøper plikter å rette seg etter de vedtekter som fastsettes for parkeringskjelleren.

Garasjeport leveres med mulighet for åpning via egen telefon, samt klargjort for åpning med fjernkontroll. Hver enkelt boligkjøper tilbys kjøp av fjernkontroll som tillegg. I parkeringskjeller leveres betonggulv. Det legges inn sluk og føringsspor i p-kjeller for håndtering av vann fra snesmelting under biler o.l. Det må påregnes vannansamling i forbindelse med avrenning fra biler. Det er ikke tillatt med vask av biler og lignende i kjeller.

Fri kjerehøyde og port vil være ca. 2,2 m. Lokale nedføringer og installasjoner vil forekomme fortrinnsvis langs vegger. Det er aksept for at fri høyde varierer, men det skal være tydelig merking i overganger. Døler av arealet som ligger under offentlig gate mot sør vil ha lavere fri høyde. P-plasser utformes etter følgende hovedprinsipper:

De ordinære parkeringsplassene i prosjektet leveres med bredde 2,5 m, men kan være noe redusert pga. søyler. Dybde ca. 5 m og fri høyde på minimum 2,2 m. HC-plasser leveres med bredde 4,5 m og dybde 6 m. Avstand til vegg, søyler og øvrige omkringliggende konstruksjoner utformes med utgangspunkt i SINTEFs anvisning om utforming av parkeringsplasser fra mars 2015.

I oktober 2023 kom det en revidert utgave av denne anvisningen med justerte anbefalinger for utforming av p-plasser. SINTEF har i etterkant av dette kommet med en uttalelse hvor de presiserer at for prosjekter som allerede er i gang vil det være naturlig at man legger til grunn den utgaven av deres anvisning som var gjeldende på det tidspunkt hvor bæresystem og grunnstruktur ble fastlagt. Tangen Terrasse har vært under prosjektering siden 2021 og derfor er det anvisningen fra 2015 som blir veiledende her.

Betongvegger og betonghimlinger sprøytemales ett strek/støvbindes.

Døler av p-kjeller vil ha lavere kjerehøyde.

Det blir forberedt for ladestasjoner på de fleste p-plasser ved at det trekkes flatkabel langs veggene eller i tak. Det vil for hver p-plass være mulighet til å bestille ledepunkt i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Det leveres ikke lås på dører mellom garasjeanlegget og innvendige fellesarealer/trapperom.

Sportsbod

Det medfølger en stk. sportsbod det til hver leilighet. Leiligheter under 50 m² BRA= får sportsbod på min. 2,5 m², og øvrige leiligheter på min. 5 m².

Sportsboder plasseres i tilknytning til parkeringskjeller. Boder leveres med tette systemvegger, med delvis åpning i topp og bunn med netting.

Bodene har løpende nummerering med skilt. Gulv stålplattes og støvbindes. Fordeling av bodene gjøres av Byggherne. Sportsbodene er ventilert, men ikke oppvarmet. Det leveres belysning i tak.

Det blir mulighet for kjøp av ekstra bodareal, men et begrenset antall/areal som legges ut for salg.

Utenomhusarbeider

Utenomhusarbeidene er ikke detaljprosjektert, og det vil forekomme endringer på utenomhusplanen som vises

i salgsopp-gaven/prospektet. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer med hensyn til både utforming og materialvalg.

Ørntområder beplantes med ferdiggress, og private hageparseller avgrenses med hekker, busker eller lignende vegetasjon. Dette tilhører sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet, og det samme gjelder for lekeområdet i sør/øst.

Utvendige vannkraner til felles bruk plasseres der hvor selger finner det hensiktsmessig.

Ferdiglig materialvalg og omfang er ikke detaljprosjektert. Utendørs belysning leveres etter nærmere detaljert belysningsplan, og det tas forbehold om at lyktestolper kan erstattes pullerter, som framkommer på enkelte illustrasjoner. Pullerter på illustrasjoner er altså kun ment som en illustrasjon, og endelig løsning er ikke detaljprosjektert.

Sameiet skal vedlikeholde planter, busker og de 42 plantekassene som er fordelt på 32 seksjoner. Dette inkluderer normalt stell med lusing og beskjæring. Se vedtekter for ytterligere informasjon.

Søppelhåndtering

Felles nedfelt søppelcontainer plasseres langs Tangen iht. utenomhusplanen og iht. krav fra Avfall Sør.

Porttelefon

Det monteres ringetabblør ved hovedinngangsparti og calling-anlegg med kamera forberedt for skjermvisning. Svarapparat med åpningsknapp monteres i hver leilighet. Skjermvisning i leilighet kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen. Svarapparat plasseres fortrinnsvis i stue/kjøkken på vegg, der det ikke er mulig plassere denne i entré/gang. Selger står fritt til å velge plassering.

Tilvalg

Det gis mulighet til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger for alle leiligheter. Selger og entreprenør vil i god tid før innredningsarbeidene starter utarbeide tilvalgsmaterieill, hvor priser og frister for beslutning kommer frem. Bestillinger i forbindelse med tilbud avtales og faktureres direkte fra megler eller direkte fra leverandør. Det gis ikke fradrag i kjøpesum selv om kjøper eventuelt anser ny utførelse som rimeligere enn standardutførelsen. For tilbud gjelder betingelser som presenteres av entreprenør ved oppstart av tilvalgsprosessen. Det er ikke anledning til å flytte på vegger, vinduer, elektriske installasjoner, sjakter eller avløp og vannliferøse.

Tillegg til forbehold om detaljprosjektering

Det tas forbehold om at detaljprosjektering kan medføre mindre bygningsmessige endringer i bygning/leilighet. Alle opplysninger er dermed gitt med forbehold om utbyggers rett etter kjøpekontrakten til å foreta mindre endringer/justeringer. Det må regnes med synlige inspeksjonsluker for tekniske anlegg/ørreanlegg.

Areal per rom, balkong og terrasse, samt vindusinnndeling, kan variere på plantegningene etter at endelig detaljprosjektering er gjennomført. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller erstatning.

Diverse

Typiske justeringer som kan bli nødvendig er plassering og inndeling av vinduer, posisjon og slagretning på dører, utforming av sjakter og forskyvning av interiørvegger. Moblering som vises i salgstegning er ikke alltid den

samme som vil tilfredsstille tilgjengelighetskrav iht. teknisk forskrift for det aktuelle rommet. Angitte romstørrelser på tegningene er avrundet til nærmeste 0,5 m². Boenhetens interne bruksareal (BRA-I) er boligens areal målt innenfor omsluttende vegger. Arealet er avrundet til nærmeste hele m² og inkluderer innvendige vegger og sjakter. Mindre avvik fra oppgitte arealer på enkeltrum vil kunne forekomme etter detaljprosjektering.

Produsert: 11.03.2024



Fra leilighet A306. Kun ment som illustrasjon.

Kjøpsinformasjon

Nakkelinformasjon selveierleiligheter i prosjektet Tangen Terrasse

Selger

Tangen 52 AS, Org nr.: 918480102 C/O Solon Bolig AS, Postboks 1847 Vikka, 0123 Oslo, opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Entreprenør/Totalentreprenør

Backe Ser AS.

Adresser

Boligene vil bli oppført på adressen Tangen 52, 60 og 64. Leilighetene kan få tildelt ny adresse når bygningene er ferdig oppført.

Beskrivelse av prosjektet

67 prosjekterte selveierleiligheter beliggende i 1. til 8. etasje. I første etasje blir det fellesrom (2 gjestehytter, trimrom, selskapslokale og sykkelparkering), 2 næringsarealer som skal leies ut eller selges, og i underetasjen blir det boder tilknyttet leilighetene samt parkeringsplasser.

Bygget blir organisert som et kombinasjonssameie med både næring og boligseksjoner.

Prosjektet bygges ut i ett byggetrinn.

Matrikelnummer

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 150/10. I Kristiansand kommune. Før overtakelse vil Selger gjøre de nødvendige sammenføringer/tradelinger og prosjektet kan få et gnr/bnr. Eiendommen vil seksjoneres etter lov 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) og leilighetene tildeles så seksjonsnummer.

Tomteareal

Ca. 2.800 kvm. I forbindelse med utbyggingen vil det kunne bli foretatt sammenføringer/tradelinger fra tomten. Det tas forbehold om justeringer i tomtearealet i forbindelse med utbyggingen. Arealer er ikke eksakt, og noe avvik vil forekomme ved endelig oppmåling.

Beskaffenhets

Tomten leveres parkmessig opparbeidet med plen, prydbusker, bed og øvrig beplantning. Se utomhusplan for detaljer.

Areal boliger

Arealene som er oppgitt på tegninger i denne

salgsoppgaven og i prislister, er angitt som Internt bruksareal (BRA-I). BRA-I er alt areal av bruksenheten som ligger innenfor omsluttende vegger. I BRA-I medregnes også areal som opptas av vegger, rør og ledninger, sjakter, søyler, innredningsenheter ol. innenfor bruksenheten (NS3940:2023). Eksternt bruksareal (BRA-E) oppgis i tillegg og utgjør del av samlet BRA, og er for eksempel eksternt bad, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Summen av bruksarealet for hele boligen (BRA) består av BRA-I, BRA-E.

Arealer påført i prosjektets plantegninger er i noen tilfeller avrundet til nærmeste halve/hele kvadratmeter. Arealer oppgitt på de enkelte rom på kontraktstegning kan bli justert i forbindelse med detaljprosjektering.

Energimerking

Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke, per tid. Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal Selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energitattest ved ferdigstillelse.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innen overtakelse. Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet og avhenger blant annet for årstid for opparbeidelse av uteareal. Midlertidig brukstillatelse gir midlertidig kjøper anledning til å ta boligen i bruk. Manglende ferdigattest skal ikke være til hinder for selgers oppgjør i forbindelse med overtakelsen.

Parkering

Det er ca. 67 parkeringsplasser i byggets parkeringskjeller (ikke endelig prosjektert). Alle leiligheter over 55 m² BRA-I kan kjøpe 1 p-plass. Noen av de største leilighetene vil gis mulighet til kjøp av 2 p-plasser (konferer megler). Leiligheter under 55 m² BRA-I får ikke kjøpe p-plass. Alle leilighetene vil få tildelt 1 sportsbod i kjeller som er inklusiv i kjøpesummen for leiligheten. Leiligheter under 55 m² BRA-I får tildelt sportsbod i kjeller på minimum

2,5 m². Løiligheter over 55 m² BRA-I får **tildelt** sportsbod i kjeller på minimum 5 m².

Reguleringsplaner/reguleringsbestemmelser

Plan nr. 1603, Reguleringsbestemmelser for Tangen 52.

Detaljregulering

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Vel, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk

Konsepsjon

Ikke konsepsjonspiktig.

Utleie

Eier har full råderett over boligen, og kan fritt leie ut hele eller deler av denne. Iht. bestemmelser i lov om eierseksjoner av 2017 har sameiet adgang til å begrense omfang av korttidsutleie.

Eierform og organisering

Boligene og næringsarealene organiseres som et sameie etter eierseksjonsloven. Sameiet vil også omfatte garasjeanlegg.

Parkeringsplassene vil bli organisert som en eller flere seksjoner, hvor eier av en parkeringsplass vil få en ideell andel i en (av) parkeringsseksjon (-ene).

Det vil være handicaplasser tilgjengelige i boligsameiet. Disse tildelles beboere som har behov for det, dersom de har kjøpt p-plass. De beboerne som eventuelt får tildelt HC-plass, forplikter seg til å måtte avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass, dersom styret i sameiet finner grunn til å tildele HC-plassen til beboer med offentlig dokumentert behov for HC-plass.

Eventuelle overskuddsplasser/-boder blir egne seksjoner og tilhører Selger som fritt kan omsette eller leie ut disse. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringsplasser og boder på den måten som finnes mest hensiktsmessig før overtakelse.

Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Som seksjonseier blir Kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-). Kjøper har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer. De andre sameierne har, i henhold til eierseksjonsloven § 21, pantrett i seksjonen for krav mot sameier som følger av sameieforholdet. Selger forbeholder seg retten til å organisere og fordøle parkeringsklasser og boder på den måten som for selger anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesareal med dertil tilhørende bruksretter, seksjonert som tilleggsareal til den enkelte seksjon eller som særskilt næringsseksjon. I forbindelse med overtakelser beholder

selger fordelingsrett til parkeringsplasser og boder inntil alle seksjoner er overlevert.

Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen. Sameiet skal ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter som regulerer forholdet mellom seksjonene. Dokumentet er vedlegg til prospektet.

Eierseksjonsloven § 23 begrenser adgangen til å erverve mer enn to boligs seksjoner i ett sameie. Dersom det inngås avtale om kjøp av mer enn to boligs seksjoner vil ikke skjøte for seksjon(er) utover to bli tinglyst i forbindelse med overtakelsen. Begrensingen gjelder både direkte og indirekte eierskap.

Priser

Boligprisen fremgår av vedlagte prisliste. Selger står til enhver tid fritt til å endre prisen på boliger og parkeringsplasser som ikke er solgte.

Betalingsbetingelser

100 000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtakelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Dersom Selger ønsker det, kan han stille garanti iht. bustadoppføringslovas § 47 for det til enhver tid innbetalte beløp. Forskuddet tilfaller Selger fra det tidspunkt § 47 er stillt.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Selger vil holde kjøper ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av kjøpers mislighold. Selger har rett til dekning av sitt tilgodehavende i kjøpers innbetalte delinnbetaling, herunder også for renter og andre omkostninger, som påløpet på grunn av kjøpers mislighold.

Omkostninger

Ved kjøp av ny/prosjektert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av andel tomteverdi. Dokumentavgift blir fordelt pr. kv. m. BRA-I og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr 8 000,- på den minste og ca. kr 55 000,- på den største leiligheten. Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t. kr 500,-. Tinglysningsgebyr for eventuelle pantboligsjoner utgjør p.t. kr 500,-.

I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd. felleskostnader (ekskl. kostnader til felles fjernvarme) /

kr 75,- pr.kvm BRA-I, som oppstarts likviditet til sameiet.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Felleskostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkelte sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Størrelsen på felleskostnadene baserer seg på budsjett med grunnlag i erfaringstall fra liknende prosjekter. Felleskostnadene for leilighetene utgjør ca. kr 35,- pr. kv. m. BRA-I pr. mnd. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

I tillegg er det budsjettetert med kr 250 pr. mnd pr. parkeringsplass.

Felleskostnader kan bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsferse, heisdrift, snørydding, vaktmester tjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi. Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader. Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefon. Det legges opp til at sameiet (evt. at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internettjenester med en leverandør.

Dygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesavgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/overlatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er f.uke registrert/boeatt) eller

«sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Heftelser

Det gjøres oppmerksom på at grunnboken nå er endret, slik at det ikke lenger er mulig for Kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant på eiendommen hvor det er tinglyste servitutter eller andre heftelser som ikke skal slettes for Selgers regning.

Følgende tinglyste heftelser vil følge eiendommen:

1971/4683-1/93 07.06.1971 **BEST. OM ADKOMSRETT** RETTIGHETSHAVER: KNR: 1001 GNR: 150 BNR: 1292

1971/10499-1/93 03.12.1971 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1974/37247-1/93 05.04.1974 **BEST. OM GARASJE/PARKERING**

1990/4487-1/93 23.03.1990 **ERKLÆRING/AVTALE** mellom disp. for vinduer i påbygg, fjerning m.m. Kan ikke slettes uten samt. av bygnsjefen i Krsand.

1991/3415-1/93 23.03.1991 **ERKLÆRING/AVTALE** Rett for KEV til netstasjon på d.e. m.v.

Selger forbeholder seg retten til å tinglyse avtaler pålagt av offentlig myndighet på eiendommen.

Fra hovedbeløp som eiendommen er fratrukket fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Forbehold om realisering:

Selger tar følgende forbehold for byggestart og realisering av prosjektet:

- Et tilfredsstillende forhåndsvalg, minimum 60% av leilighetsprosjektets totale verdi
- At igangsettingstillatelse blir innvilget i tråd med forutsetningene beskrevet i salgsoppgaven
- At byggelån innvilges
- At styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart

Det gjøres videre oppmerksom på at OBOS medlemmer og Kristiansand kommune har forkjøpsrett til leilighetene. Dette vil forsøkes avklart innen salgsstart.

Forbeholdene skal være avklart av Selger innen 31.12.2024. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen denne fristen skal Selger kunne kansellere inngåtte kjøpekontrakt.

Selgers forbehold/forutsetninger

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte enheter.

Byggetid/overtagelse

Byggestart forventes høst 2024. Forventet byggetid er ca. 26 mnd. fra datoen Selger melder som oppstartstidspunkt/byggestart. Oppstart forutsetter at alle forhold om realisering er avklart innen fristen ovenfor. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt innflyttingspunkt tilsvarende. Disse tidspunktene er foreløpige, ikke bindelse og utløser ikke dagmullt.

Overtagelse kan skje inntil 4 måneder før denne fristen. Senest 4 måneder før overtagelse vil selger innkalle til overtagelsesforretning. Denne innkalling vil da gjelde som avtalt tidspunkt for overtagelse, jfr. Bustadoppføringslova § 15. Om overtagelsen forsinkes etter at Kjøper har mottatt varsel om overtagelsesforretning, kommer dagmulltbestemmelser i buoif. §18 til anvendelse.

Annet

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og målebarte planskisser er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse. Løslighetene overleveres i bygge- rengjort stand. I nyoppførte bygninger må det forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinriss i mur, mindre riss i maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping av trevirke og betong o.l. Slike forhold er ikke å anse som mangler ved den leverte ytelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å rette, eller yte prisavslag ikke omfatter: Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side og skader som oppstår ved uforsvarlig eller feilaktig bruk av boligen med utstyr.

Salg av kontrakts posisjon, videresalg og navneendring

Dersom kjøper er forbruker og har kjøpt boligen for selv å bo der eller til noen i sin familie, og kjøper ønsker å selge sin kontrakts posisjon før overtagelse, kreves samtykke fra Selger. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse. Dersom slikt samtykke gis, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr 20.000,- inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan i så fall faktureres/innkreves av Sermegleren. I tillegg kommer utgifter ved bruk av Sermegleren, som f.eks. meglerprovisjon, markedsføring og gebyrer. Transport av kontrakt godkjennes ikke de siste 6 uker før overtagelse.

Ved salg av kontraktsposisjoner kjøper forpliktet til å bruke Sermegleren.

For de som har kjøpt boligen som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpekontrakten ikke kunne transporteres. Et eventuelt videresalg av den prosjekterte boligen kan

ikke gjøres uten Selgers samtykke. Selger kan nekte uten å måtte begrunne sin avgjørelse.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før byggestart er vedtatt, fastsettes avbestillingsgebyret til 5 % av kontraktssummen inkludert evt. fellesgjeld. Dersom forbrukeren avbestiller etter at byggestart er vedtatt, gjelder Bustadoppføringslovens regler, jfr. §§52 og 53. Kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle økonomiske tap som følge av avbestillingen, herunder bestilte tilvalgs- og endringsarbeider og eventuelle nødvendige prisavslag.

Forsikring

Fram til overtagelse vil bygg og eiendom være forsikret av Selger, jfr. buoif. §13 siste ledd. Etter overtagelse vil bygget være forsikret gjennom sameiet. Kjøper må selv besørge leserø- og innboforsikring.

Garanti

Selger påtar seg etter Bustadoppføringslova å stille garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtagelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtagelse, jfr. buoif. § 12 (gjelder kun kjøpere som er forbrukere). Garantien stilles senere mulig etter at forholdene er løftet.

Dersom Selger ønsker å få utbetalt forskudd, eventuelle delinnbetalinger og resterende del av kjøpesum for hjemmelsovergang, stilles dette etter buoif. § 47 for utbetalingen.

Kjøpekontrakt

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Tilvalg/endringer

Innen gitte frister vil tilvalg og endringer være mulig etter nærmere avtale med utbygger/en trepøner. Det er ikke anledning til å flytte på plassering av ventilasjonsanlegg, el-skap eller avløp og vannliførsel. Adgang til tilvalg/ endringer er begrenset til 15 % av kjøpesummen, og endringer og tilvalg vil medføre kostnader for kjøper/påslag fra utbygger. Alle tilvalg avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør en en separat avtale. Tilvalg faktureres av megler eller fra leverandør som en del av sluttoppgjøret.

Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Administrasjonspåslag til utbygger/entreprenør må påregnes for endringer/tilvalg.

Selgers rett til endringer

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjonen, rørgjennomføringer og/eller tomteutplassninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangs-settningstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

Lovverk/avtalebetingelser

Boligene selges iht. bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der Kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93, og ikke av Bustadoppføringsloven.

Der bindende avtale inngås etter ferdigstillelse selges boligen i alle tilfeller etter avhendingsloven. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2 pktm.

Kredittvurdering

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kunde kontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele

oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kunde kontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankreimse.

Budregler

Boligene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglersloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

Ansvarlig megler

Sermegleren AS, avd. Nybygg – Org.nr. 944 121 331
Rolf R. Elieson, Eiendomsmeglern MNEF

Visning/presentasjon

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

- Prislister
- Etasjetegninger
- Leveransebeskrivelse
- Utomhusplan, ikke endelig
- Utkast til driftsbudsjett
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Utkast til vedtekter
- Reguleringsplan/bestemmelser
- Utbyggingsavtale

Produsert: 05.03.2024



Kun ment som illustrasjon.

Kontakt megler



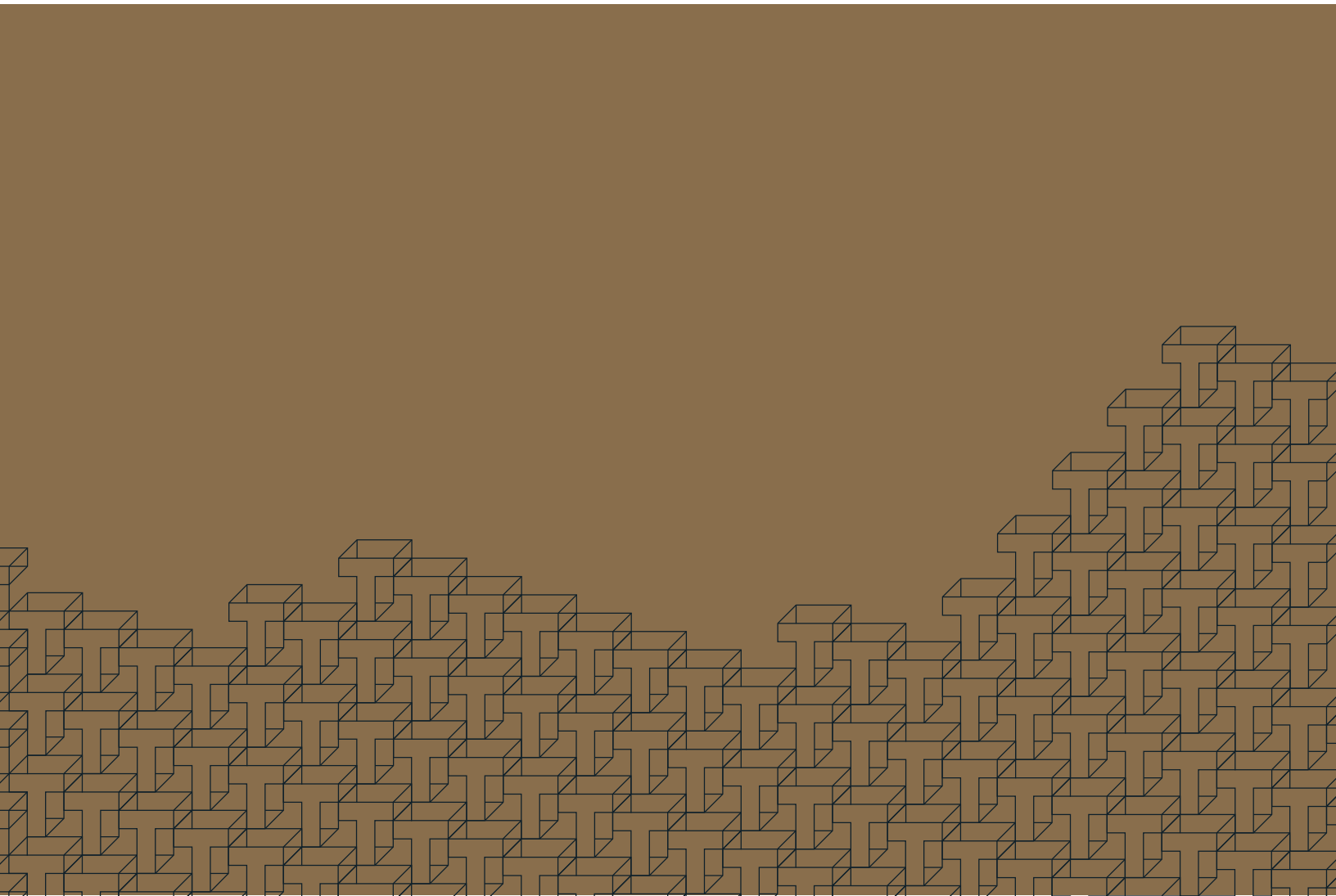
Rita Ommundsen
rita.ommundsen@sormegleren.no
99 09 91 08

Rolf R. Elieson
rolf.elieson@sormegleren.no
99 09 91 07

Konsept, art direction og design: EbeIn
3D-illustrasjoner: NoSleepTillBrooklyn
Områdefoto s. 10-19: Erik Rauld
Foto Solonprosjekter s. 56-57: Mariela Appalino
Foto portretter s. 31, 34, 46, 51: EbeIn
Papir: Arctic Volume
Satt med: Gullino Grottesque



soloneiendom.no



tangenterasse.no

Et prosjekt signert



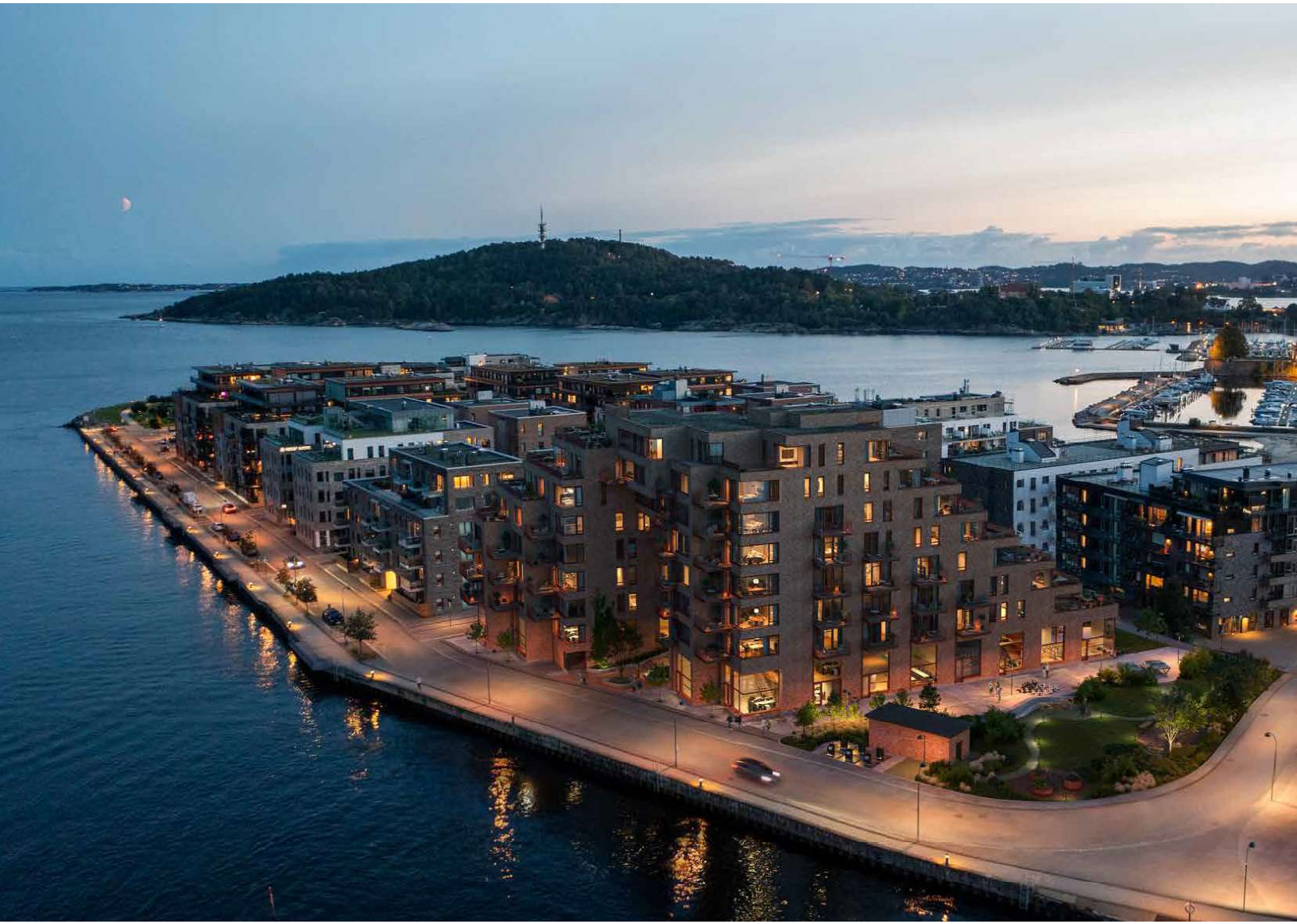
Solon

soloneiendom.no

TANGEN TERRASSE



Vedleggshefte



Utkast til vedtekter

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tangen Terrasse. Adressen er: Tangen 52-64, 4608 Kristiansand, (heretter benevnt "Sameiet").

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 10 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie som består av 1 bygg med til sammen 67 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med eventuelle tilleggsdeler. I tillegg opprettes det næringsseksjoner i kjelleretasjen for å organisere boder og p-plasser som ikke er tilleggsdeler til seksjonene.

Boligseksjonene er beliggende fra 1. til 8. etasje, mens næringsseksjonene ligger i 1. etasje med messonin etc. Til Sameiet Tangen Terrasse hører det også blant annet med bod- og garasjekjeller, utomhusarealer i felles bakgård, og adkomstareal med 2 trappeopp ganger med heis.

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 67 boligseksjoner, og 2 næringsseksjoner. (I tillegg vil det bli opprettet næringsseksjoner for organisering av garasjeplasser i kjeller). Sameiebrøk pr leilighet vises i seksjoneringssekndat.

1.3 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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 opprettet dette eierseksjonssameie, de bolig- og næringsseksjonene som ikke er solgt, og har ingen salgspåkt.

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

Utkast til vedtekter

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/feller husordensregler hvor dyrehold inngår.

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

2.4 Næringsseksjonseierens 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 luktpølger.

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 skilteplan 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 tilberlig

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 bruke 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, og er felles for hele sameiet.

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 mv.

Parkeringsplasser vil bli organisert med egne seksjoner/andel av egne parkeringsseksjoner. Boder vil fortrinnsvis bli tillagt leilighet/seksjon som tilleggsareal.

Organiseringen og tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av Utbygger for 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 sameierens 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 eilbladere for sameiere som har ervervet parkeringsplass. Styret skal utarbeide retningslinjer

Utkast til vedtekter

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 nedsett funksjonsevne

En Boligseksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens 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 nedsett 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:

- Inventar;
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
- skap, benker, innvendige dører med kammer;
- listverk, skillevegger, tapet;
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
- vegg-, gulv- og himlingsplater;
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første
- hovedsikring eller inntakssikring;
- vinduer og ytterdører.
- Denne lista er ikke utfyllende

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

Utkast til vedtekter

av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

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

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

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

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

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 utskifting 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 utskifting av nød- og ledelys og brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold, drift og utskifting av inngangsparti/fasade og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;

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

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

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 tilfældige 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

Utkast til vedtekter

unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig at varsel unnlates.

En seksjonseier skal gi nødvendig tilgang til seksjonen og/eller fellesarealer slik at vedlikeholdsplikten etter denne bestemmelsen og arbeider etter punkt 3.3, herunder installasjon og ettersyn, kan utføres. Ettersyn og arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uenig 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 lusing 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 som ikke kan nås/vaskes fra egen balkong/terrasse.

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 Bygningmessige 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, andre 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 vedtæktens punkt 6.11 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Tilsvarende gjelder også for Næringsseksjonene, dersom ikke annet er angitt i disse vedtæktene, 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 FELLESNINTEKTER

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.

Utkast til vedtekter

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

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

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

4.4 Kostnader som fordeles mellom både 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.

For eiere av parkeringsplassene og/eller bodene, bestemmer seksjonseierne som har disse bod og p-plassene, en intern kostnadsfordeling for dekning av kostnader til drift og vedlikehold av bod- og garasjeanlegget.

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 fellestilltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen direkte. Andel felleskostnader skal avregnes innen 30.

Utkast til vedtekter

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 FORPLIKTELSE

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

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

Utkast til vedtekter

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

- konstituering;
- styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet;
- styrets regnskap for foregående kalenderår;
- 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 forsløg 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 Innhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående;
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet;
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser;
- pålegg 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:

- 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;
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter;
- 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;
- samtynke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres til eller fra boligformål;
- samtynke til reeksjonering 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

Utkast til vedtekter

seksjonseiere dersom Sameiet skal kunne ta beslutning om:

- solg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen;
- oppløsning av sameiet;
- tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter;
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- 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 (bi)parkeringsplasser og tilhørende (bi)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 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.

Utkast til vedtekter

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets 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 seksjonseiers 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 seksjonseierne 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 leder 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 delegerer 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 seksjonseiers 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.

Utkast til vedtekter

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.

11. Signaturer

Kristiansand den / - 2024

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

Jørgen Stavrum





Utkast til budsjett

Inntekter:

Sum inntekter	2 323 000
----------------------	------------------

Utgifter:

Serviceavtaler / vedlikehold bygg / blomsterkasser	700 000
Lys og varme i fellesareal	100 000
Leie vaktmester	500 000
Styreonorar	150 000
Forretningsfører og revisjon	140 000
Forsikringspremie	250 000
Kommunale avgifter (renovasjon trekkes ut)	400 000
Øvrige kostnader	83 000
Sum utgifter	2 323 000
Resultat	0

Basert på 67 boenheter og til sammen boareal på 5520 kvm vil felleskostnadene utgjøre ca. kr 420,- pr kvm pr år (dvs. kr 35 pr kvm pr mnd).

I tillegg kommer kr 250 pr måned pr parkeringsplass. Eget regnskap.

Ved etableringen av sameiet vil det være behov for en startkapital. **Kr. 75,- pr kvm**

Tv/fiber/bredbånd kommer i tillegg

Forbruket av varmt vann, oppvarming via vannbåren varme og kaldt vann er målingsbasert.

Det legges opp til at den enkelte seksjonseier blir direktekunde av Avfall Sør.

Eiendomsskatt til Kristiansand kommune er ikke tatt med i budsjettet for sameiet fordi eiendomsskatten vil bli fakturert direkte til den enkelte eier.

Reguleringsbestemmelser

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.
- Avfallsøsning og varelevering
- Trafostasjon
- Vegetasjon/enkeltrær
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder
- Møblering og belegning
- Sandlek
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger
- Overdekning

Planen skal være i tråd med kommunens gjeldende normaler 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 m² 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 m² og minimum 30% av boenhetene skal være over 85 m².

Reguleringsbestemmelser

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 byggeelinje i formålsgrense mot o_FO1 og o_FO2.

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

Det tillates utgraving av balkonger over byggegrense og byggeelinjer 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 m² BRA. Maksimal utnyttelse inkluderer balkonger, p-kjeller i #1 og drivhus/orangeri. Drivhuset/orangeriet kan maksimalt ha en BYA på 30 m².

Høyder (pbl § 12-7)

Bygningens maksimale gesimshøyde fremgår av plankartet. Fra øverste etasje skal bygget trappes ned mot vest og sør. Høyder i prinsippsett 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)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmur 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 fordøyning av regnvann eller energitiltak.

Det tillates ikke innglassing av balkonger mot Otra.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl § 12-7)

Det skal etableres fordøyningsløsninger for overvann. Det tillates privat overvannsledning til Otra.

Min. 30 m² av tomtas ubebygde del skal ha permeable flater.

Reguleringsbestemmelser

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.

Stov (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 m² 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 m² 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 groft.

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.

Reguleringsbestemmelser

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 tilgrensede 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 veiens nivå. Terreng skal tilpasses tilstøtende veiens 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.

Reguleringsbestemmelser

7. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

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

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

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent felles utomhus- og tekniske plan,
- Tiltak i grunnen for å sikre stabilitet og/eller håndtering av forurensete masser være gjennomført.
- 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 bygningsjefen.



Rita Ommundsen
rita.ommundsen@sormegleren.no
99 09 91 08

Rolf R. Elieson
rolf.elieson@sormegleren.no
99 09 91 07



Solon

soloneiendom.no

TANGEN TERRASSE



Se ledige leiligheter på
tangenterrasse.no

Et helt spesielt prosjekt

Sentralt på Tangen i Kristiansand, med utsikt til Otra, byfjorden, parken eller byen. Vi tør påstå at dette er et prosjekt som skiller seg ut. Både fordi bygget, tegnet av prisbelønte Code arkitektur, fremstår spennende og egenartet, men også fordi leilighetene får spesielt gode bokvaliteter.



Kun ment som illustrasjon.



Kun ment som illustrasjon.



Solrikt og skjernet

Terrassebyggets form og plassering gir skjermede, solrike uteplasser. Flere av leilighetene har to balkonger, og felles for hele prosjektet er at uteplassene er romslige. Du kommer også høyt opp selv om du bor i de lavere etasjene; andre etasje er hele 4,5 meter fra bakken.

Tilrettelagt for trivsel

Grønne planter skal vokse opp på bygget slik at det innholdsrike hage- og parkområdet fortsetter oppover fasaden. En åpen passasje gjennom bygget, som arkitektene har kalt «den røde løperen», forbinder elvepromenaden på den ene siden med parken på den andre. Her blir det forseggjorte inngangspartier med loungeområder og et praktisk sykkelrom for vasking, reparasjon og oppbevaring av sykler. Et innholdsrikt treningsrom er det også her.

Trivselskonseptet Heime er med helt fra starten, og arrangerer sosiale treff, som pizzakvelder og quiz. Gjennom en app får alle beboere tilgang til sosiale treff, rabatter hos lokale spisesteder og andre nyttige aktører, og oversikt over det som skjer på Tangen Terrasse. Det er også her du booker gjesterom og selskapslokale. Noe av suksessen bak trivselskonseptet er at beboerne selv enkelt kan arrangere treff, som brettspillkvelder og fotballfest. Eller lage egne grupper for vinsmaking, løping, turgruppe, strikkegruppe osv. Muligheten for å være sosial og bli kjent med naboene er der, men du velger selvsagt helt selv hva du vil delta på.

SIDE 6 — TANGEN TERRASSE



Kun ment som illustrasjon.



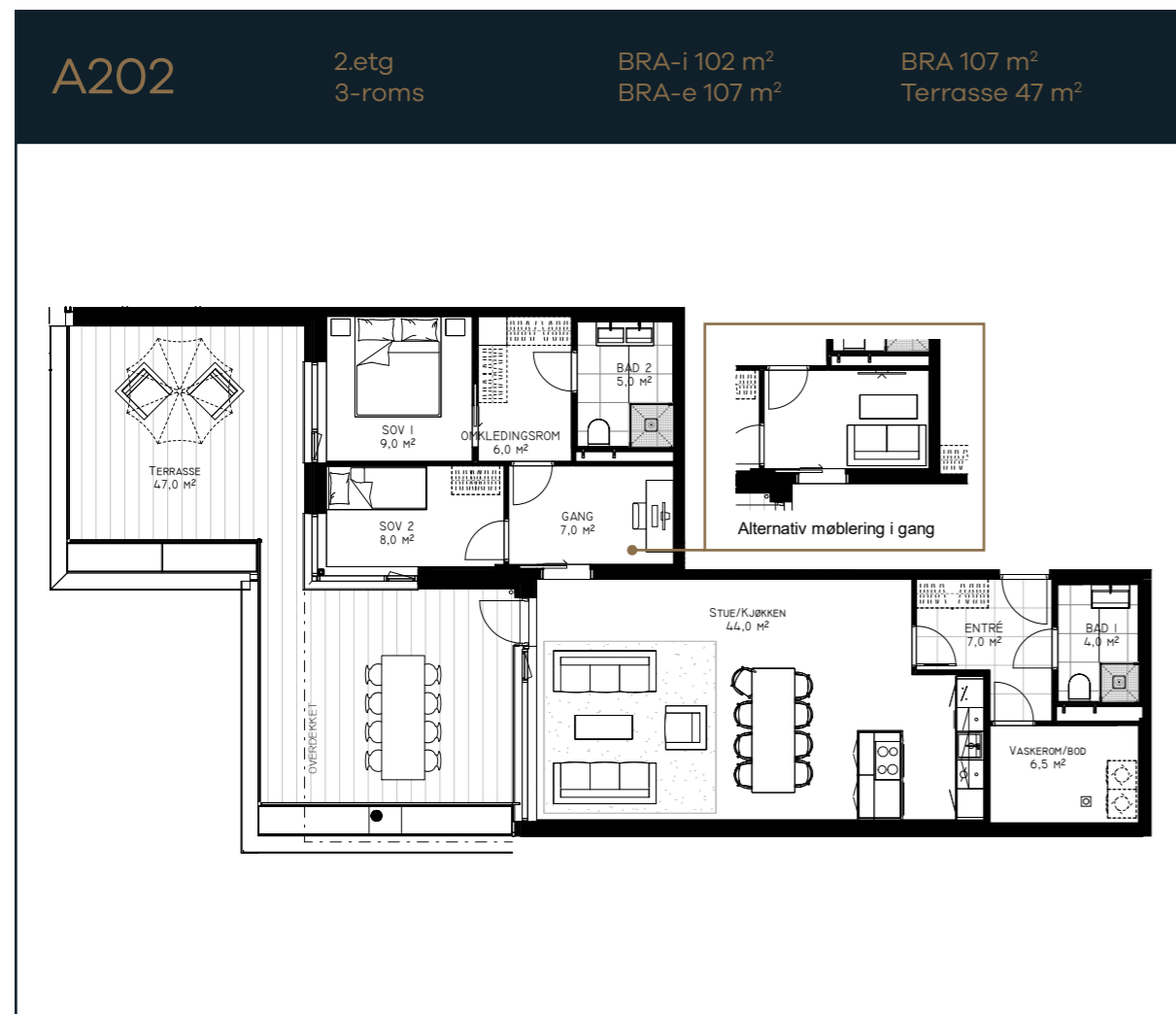
SIDE 7 — TANGEN TERRASSE

Kun ment som illustrasjon.

Gode, gjennomtenkte planløsninger

Det er jobbet mye med planløsningene for å få disse best mulig, og i flere har du mulighet til å for eksempel få TV-stue eller kontor. Målet har vært å skape en tilnærmet eneboligfølelse, selv om du bor i leilighet.

SIDE 8 — TANGEN TERRASSE



SIDE 9 — TANGEN TERRASSE

Vi vil bygge gode hjem

Med fokus på egenartet og spennende arkitektur har Tangen Terrasse fanget oppmerksomheten til mange i Kristiansand. Beliggenheten på Tangen er attraktiv for mange. Både fordi dette er et hyggelig nærområde med strandpromenaden, elva og bystranda like utenfor, men også på grunn av nærheten til bykjernen.

Leilighetene er varierte i størrelser og utforming, men har likevel noen fellesnevnerer – store vindusflater som gir lys og utsikt, samt skjermede, solrike balkonger. Vi har lagt vekt på å skape gode sosiale møteplasser for beboerne. Med både loungeområder i inngangspartiene, treningsrom, sykkelrom, festlokale, gjesteleilighet og gjestehotellrom blir det enkelt å treffe naboer og ha gjester på besøk.

Det har også vært viktig for oss å lage gode utearealer, og både den indre parken og fellesparken utenfor er med på å åpne opp Tangen for beboere, naboer og folk som ferdes i området.

Vi i Solon Eiendom er opptatt av å levere boliger med unik arkitektur og gode bokvaliteter. Hvert prosjekt skal være unikt, og hver tomt skal utvikles til å få en viktig plass og verdi i lokalsamfunnet. Tangen Terrasse er intet unntak, og dette er blitt et prosjekt vi er veldig stolte av.

Målet er at Tangen Terrasse ikke bare blir et flott sted å bo, men først og fremst et godt sted å komme hjem til.

I en by med et stort utvalg av nybyggprosjekter kan det være vanskelig å skille seg ut. Vi mener Tangen Terrasse gjør nettopp det.

Espen Solheim & Paul Gunnar Sviland
Solon Eiendom.





1



3



2



4



5



6

- 1. Fra leilighet A801
- 2. Gjesteleilighet
- 3. Sykkelparkering
- 4. Dronebilde av fasade
- 5. Fasade mot Presevika
- 6. Uteplass fra leilighet B104

Kun ment som illustrasjoner. Avvik kan forekomme.

SIDE 14 — TANGEN TERRASSE



SIDE 15 — TANGEN TERRASSE



Meglerne forteller

– Basert på tilbakemeldinger fra kunder, har Tangen Terrasse en del kvaliteter folk er opptatt av. Sentral beliggenhet, sol og utsikt er alltid attraktivt. I tillegg er det mange som liker at den terrasserte arkitekturen skaper skjermede terrasser og balkonger, sier Rita Ommundsen.

Rolf R. Elieson legger til:

– En rekke interessenter har også kommentert at dette blir et prosjekt som skiller seg ut arkitektonisk og på grunn av gode fellesfasiliteter. Arkitektenes fokus på å skape sosiale møteplasser både ute og inne betyr mye, forteller nybyggsjefen i Eiendomsmeidler Norge (tidligere Sørmeidleren).

Tangen som nabolag kjenner de godt.

– Nærområdet inneholder både matbutikker, restauranter, svømmehall, treningssenter og apotek. Få kvartaler unna ligger handlegatene i sentrum med alt man trenger av shoppingmuligheter og kulturtilbud. I Tangen Terrasse blir det høy bokvalitet, og med de flotte, grønne uteområdene løftes hele området for folk som bor og ferdes her, avslutter Rita Ommundsen.

Rita Ommundsen & Rolf R. Elieson
Eiendomsmeidler Norge



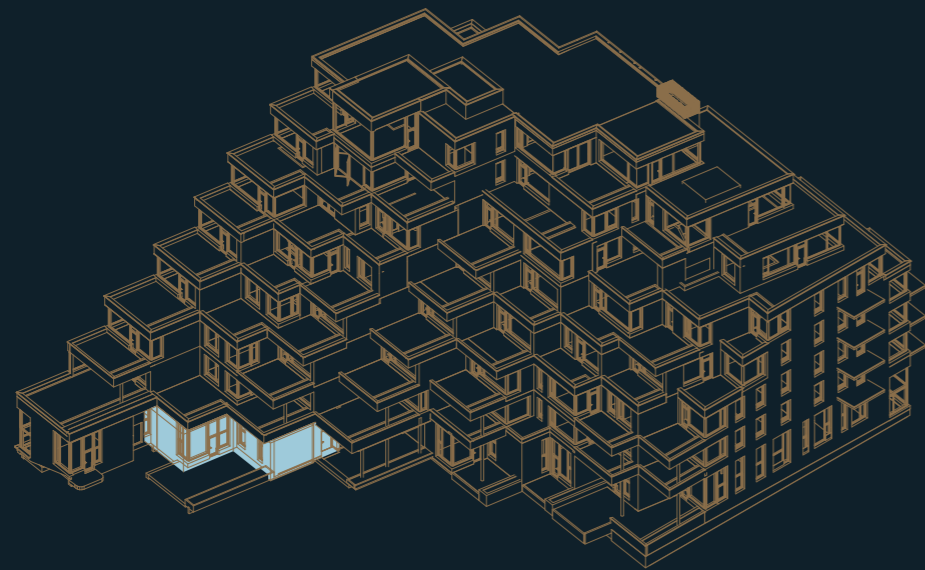
Ledige leiligheter

A101

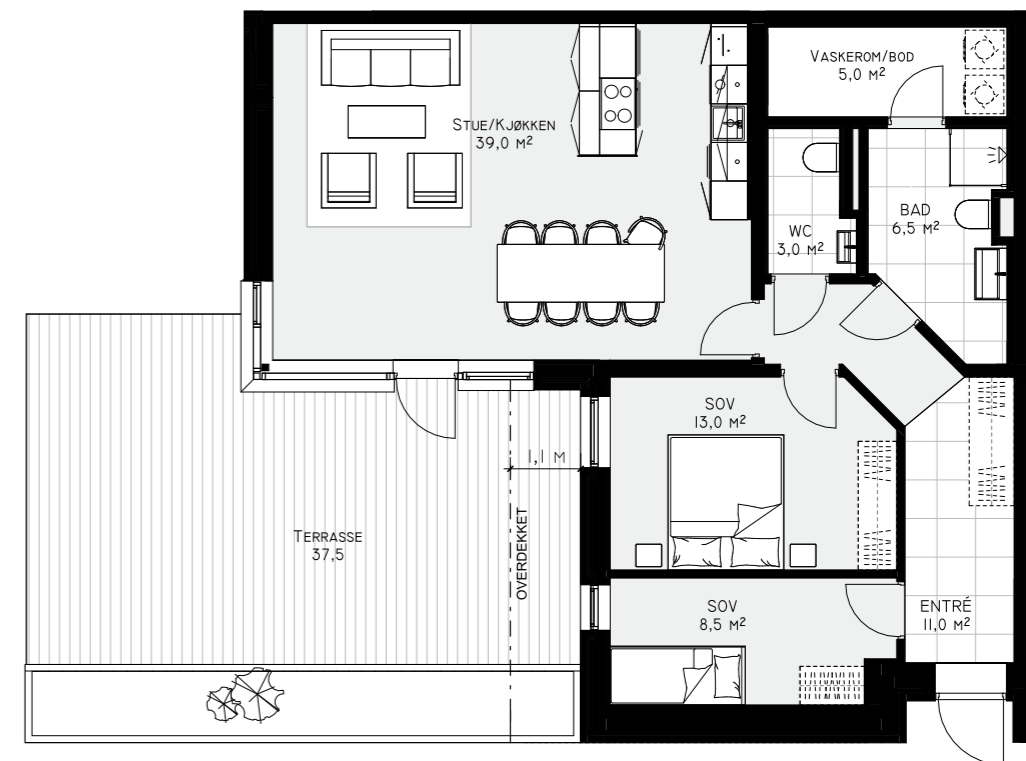
3-roms
 BRA 96,5 m²
 BRA-i 91,5 m²/ BRA-e 5 m²
 1. etasje
 Uteareal 37,5 m²



Etasjeplan 1. etasje

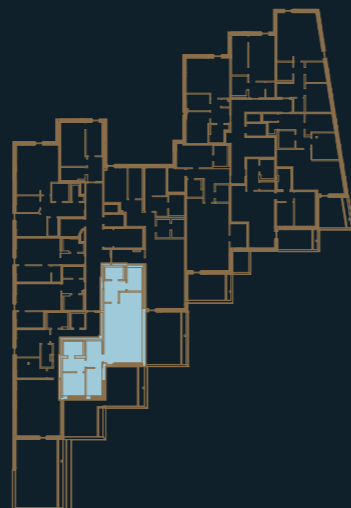


Fasade sørvest



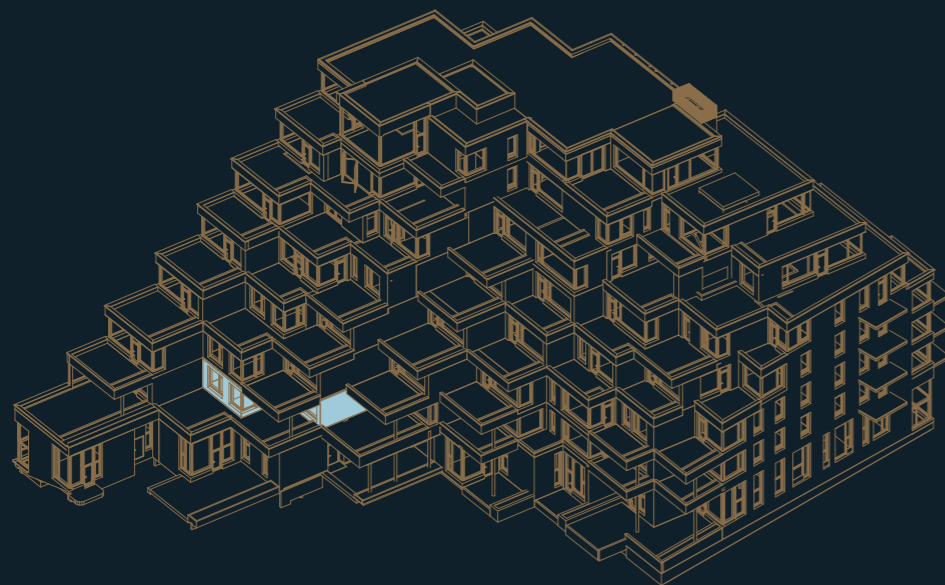
A202

3-roms
BRA 107 m²
BRA-i 102 m² / BRA-e 5 m²
2. etasje
1 uteplass
Uteareal 42 m²

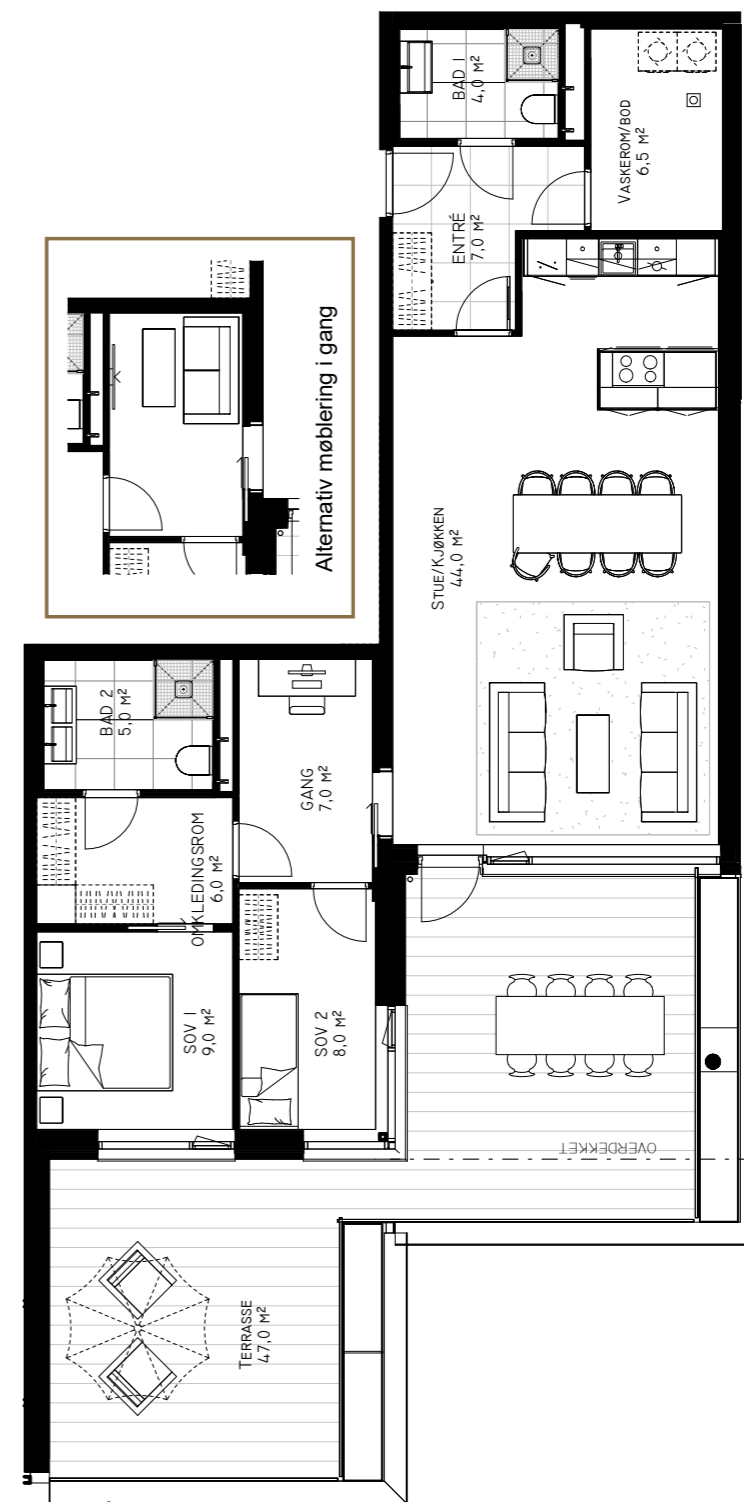


Etasjeplan 2. etasje

SIDE 24 — TANGEN TERRASSE

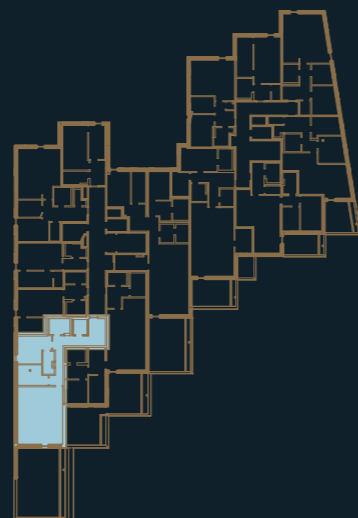


Fasade sørvest

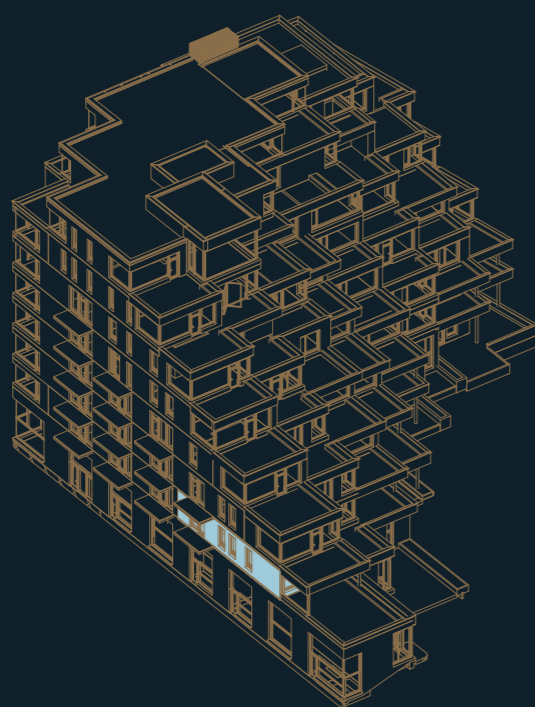


A203

3-roms
 BRA 111 m²
 BRA-i 106 m² / BRA-e 5 m²
 2. etasje
 2 uteplasser
 Uteareal 53,5 m² (48+5,5)



Etasjeplan 1. etasje



Fasade sørvest

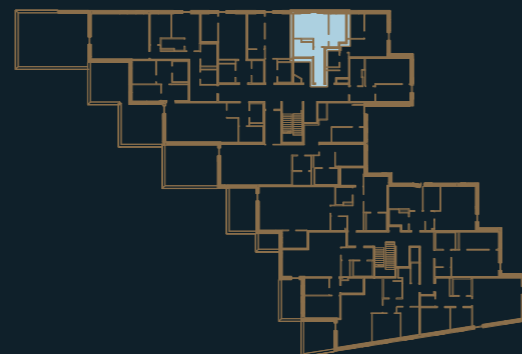


0 1 2 3 4 5 m



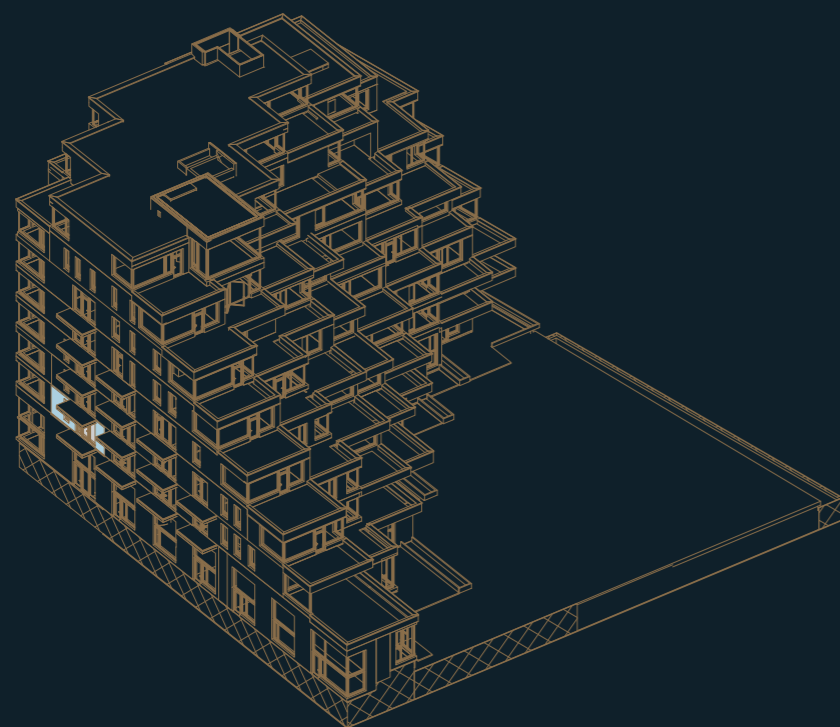
A206 A

2-roms
 BRA 41 m²
 BRA-i 38 m² / BRA-e 3 m²
 2. etasje
 1 uteplass
 Uteareal 5,5 m²

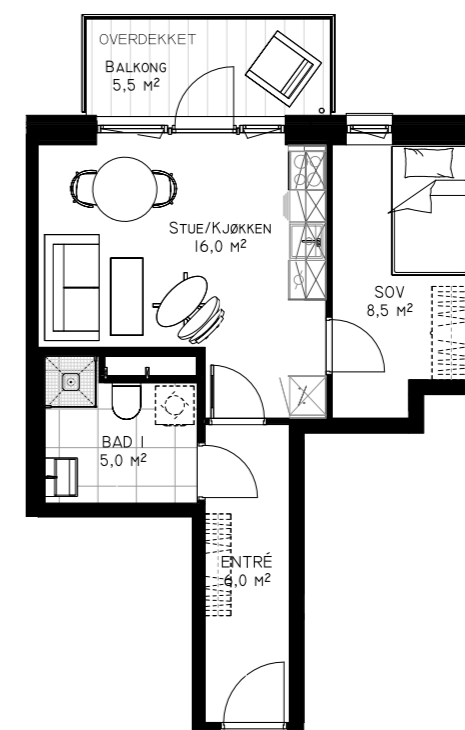


Etasjeplan 2. etasje

SIDE 28 — TANGEN TERRASSE



Fasade nordvest



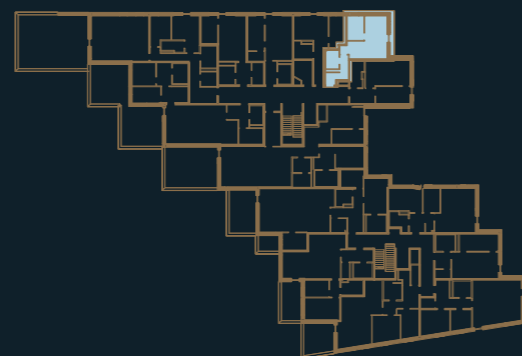
SIDE 29 — TANGEN TERRASSE

0 1 2 3 4 5 m

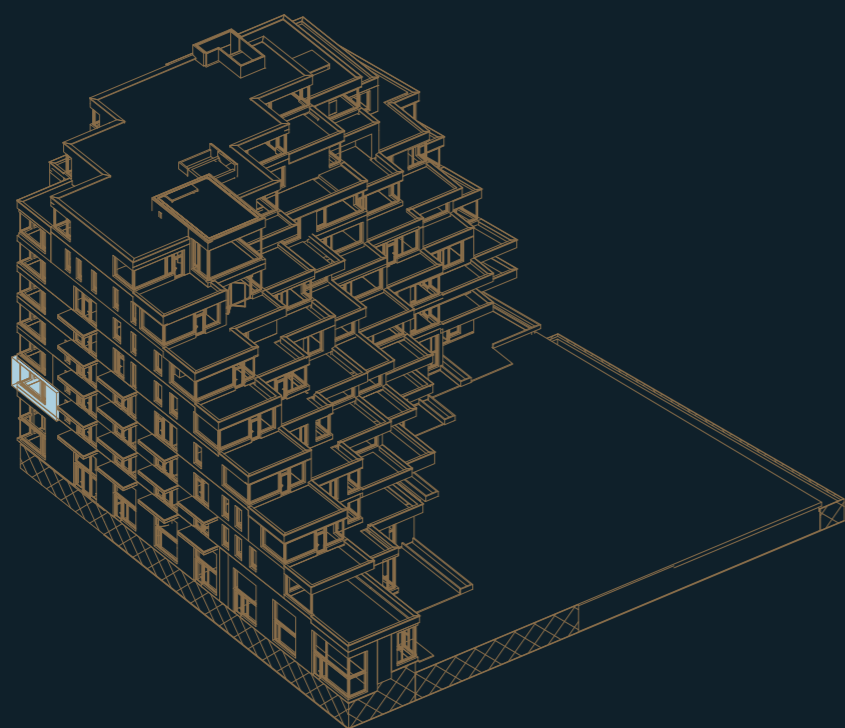


A206 B

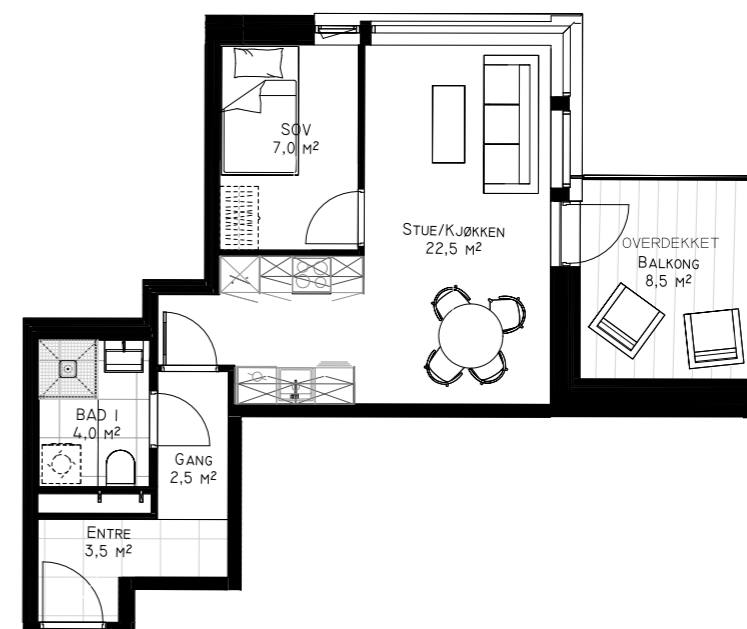
2-roms
 BRA 43,5 m²
 BRA-i 41 m²/ BRA-e 2,5 m²
 2. etasje
 1 uteplass
 Uteareal 8,5 m²



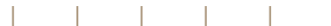
Etasjeplan 2. etasje



Fasade nordvest



0 1 2 3 4 5 m

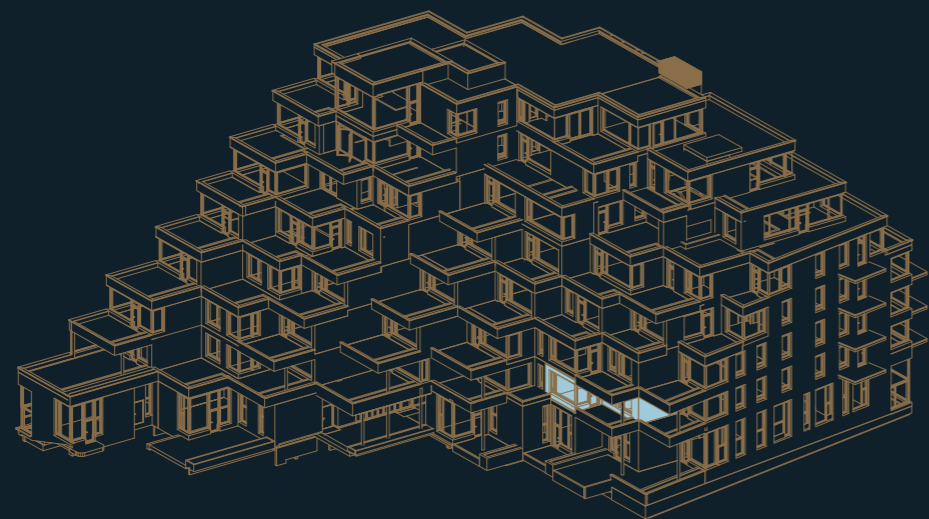


B201

3-roms
 BRA 88,5 m²
 BRA-i 83,5 m² / BRA-e 5 m²
 2. etasje
 Uteareal 11 m²



Etasjeplan 2. etasje

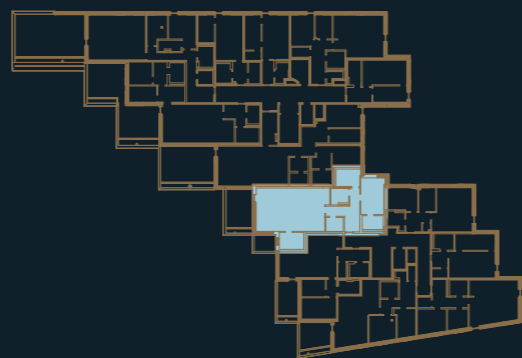


Fasade sørvest



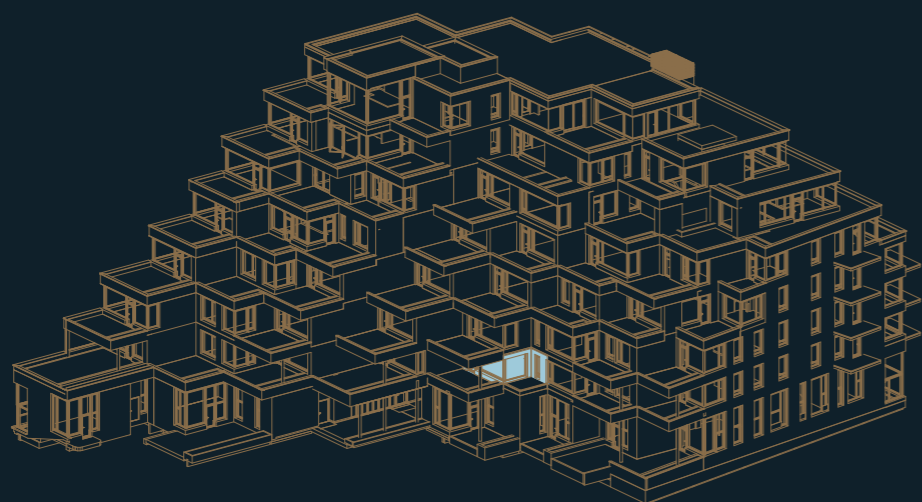
B202

4-roms
 BRA 118 m²
 BRA-i 113 m² / BRA-e 5 m²
 2. etasje
 Uteareal 16 m²

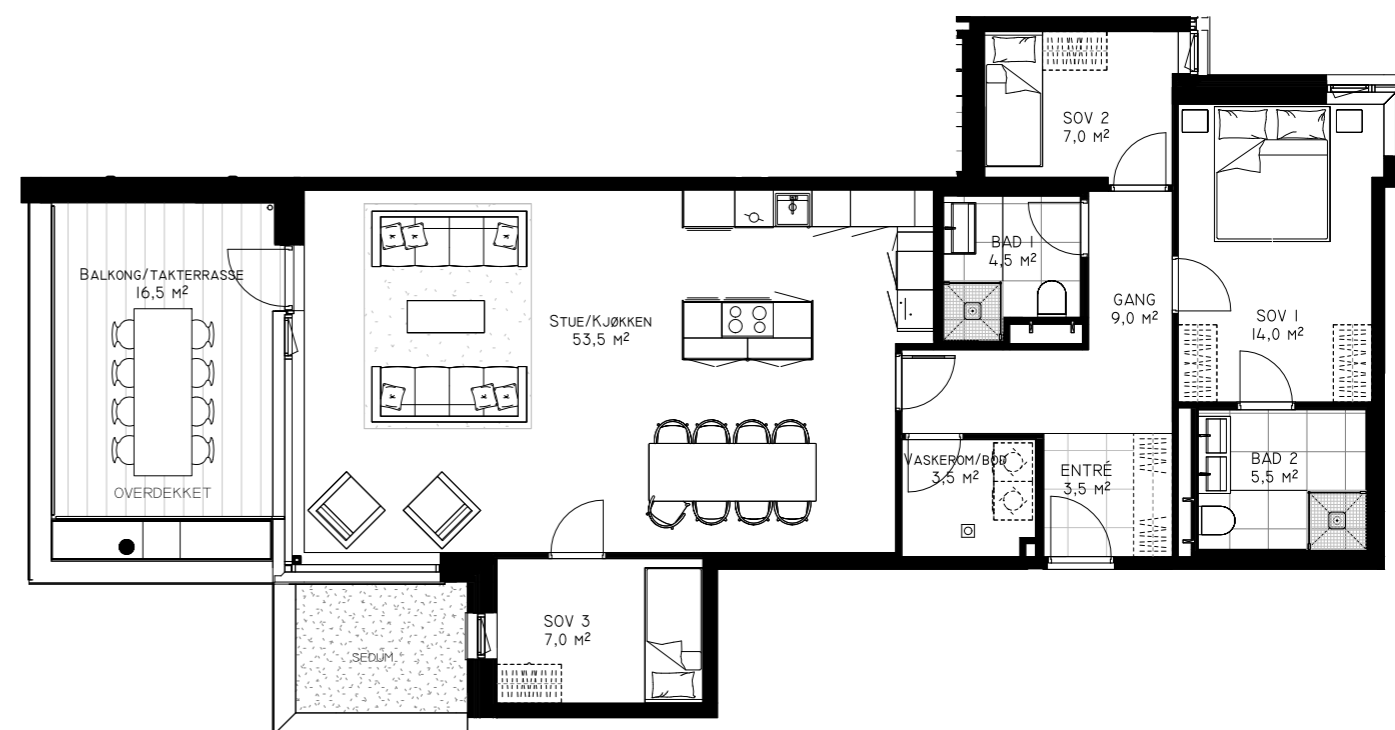


Etasjeplan 2. etasje

SIDE 34 — TANGEN TERRASSE



Fasade sørvest



SIDE 35 — TANGEN TERRASSE

0 1 2 3 4 5 m

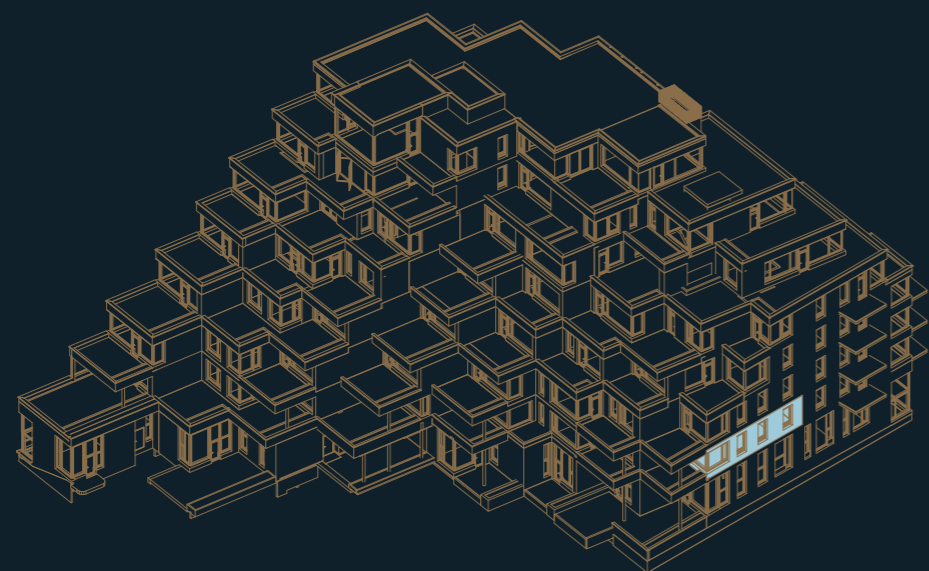


B206

3-roms
 BRA 86,5 m²
 BRA-i 81,5 m² / BRA-e 5 m²
 2. etasje
 Uteareal 12,5 m²



Etasjeplan 2. etasje



Fasade sørvest

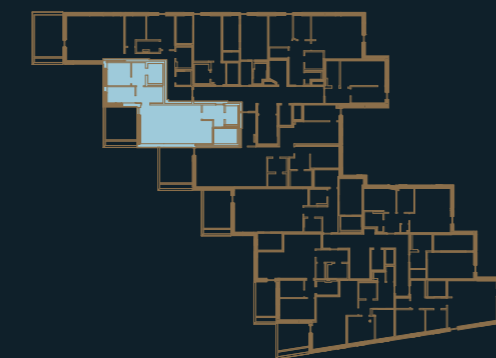


0 1 2 3 4 5 m

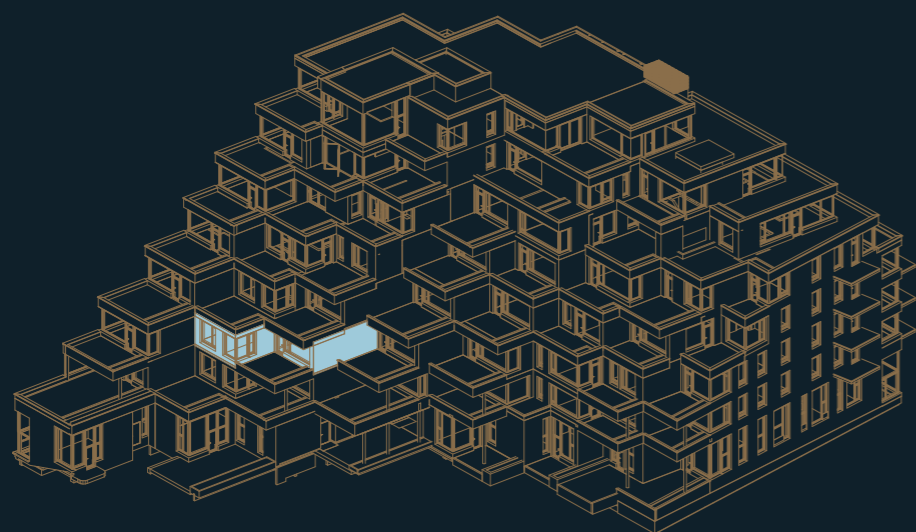


A302

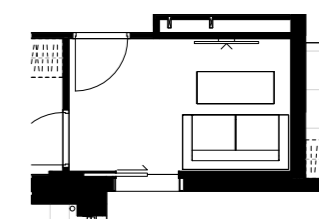
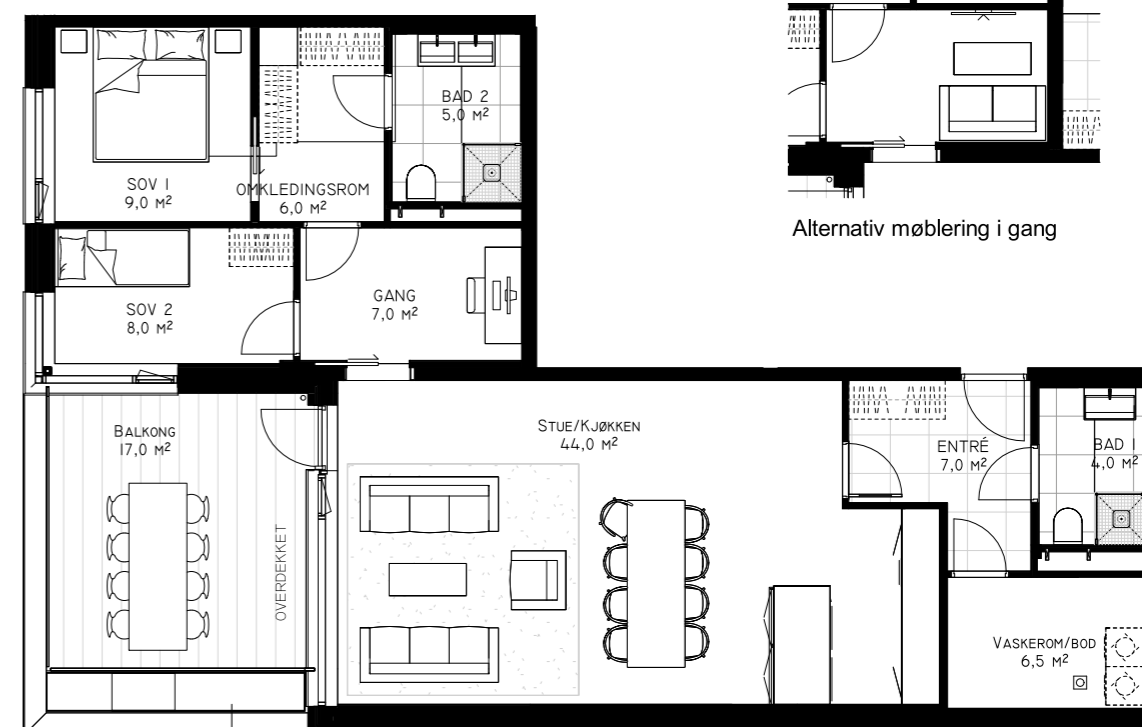
3-roms
 BRA 107 m²
 BRA-i 102 m² / BRA-e 5 m²
 3. etasje
 Uteareal 17 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørvest



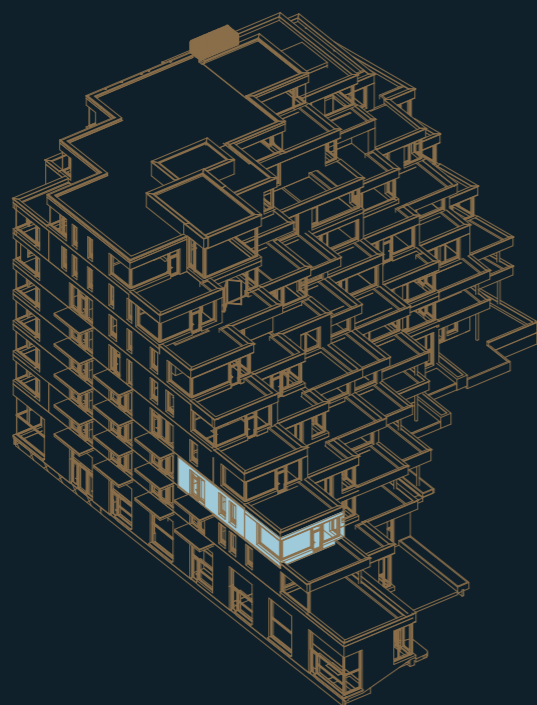
Alternativ møblering i gang

A303

3-roms
 BRA 111 m²
 BRA-i 106 m² / BRA-e 5 m²
 3. etasje
 2 uteplasser
 Uteareal 24,5 m² (19+5,5)



Etasjeplan 3. etasje



Fasade nordvest



0 1 2 3 4 5 m

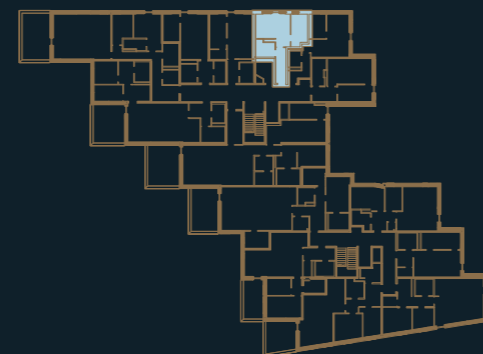
A306 A

2-roms

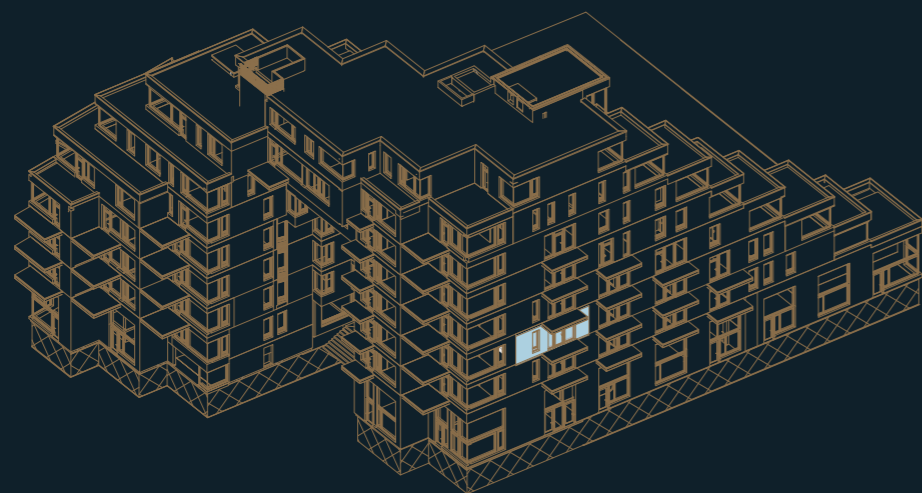
BRA 41 m²BRA-i 38 m² / BRA-e 3 m²

3. etasje

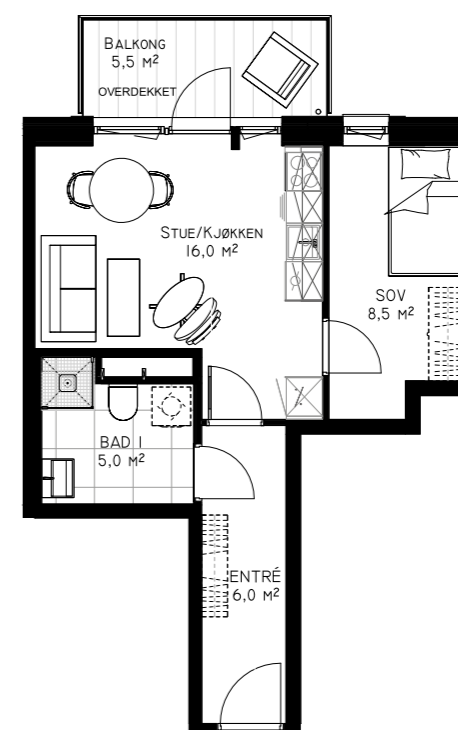
1 uteplass

Uteareal 5,5 m²

Etasjeplan 3. etasje



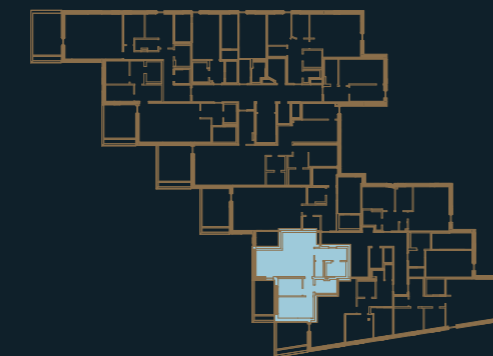
Fasade nordøst



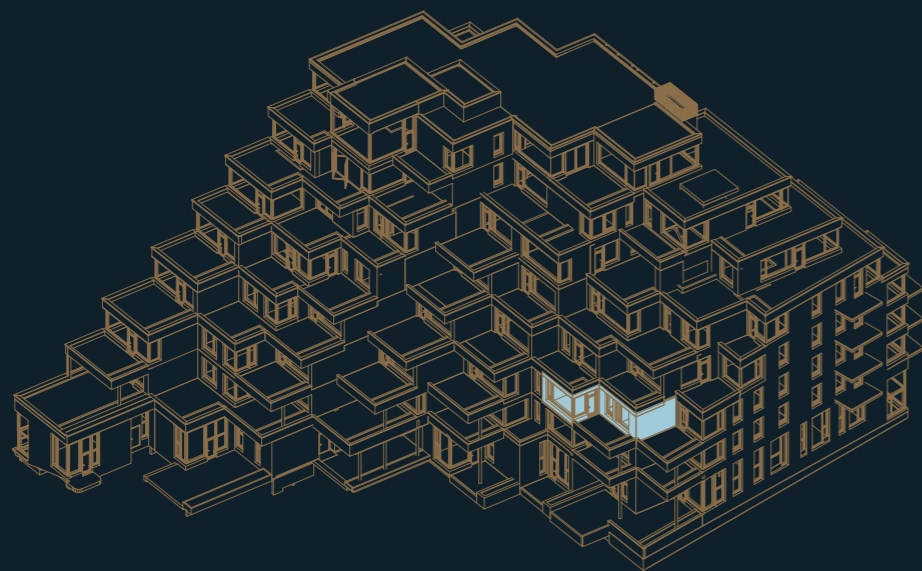
0 1 2 3 4 5 m

B301

3-roms
 BRA 88,5 m²
 BRA-i 83,5 m² / BRA-e 5 m²
 3. etasje
 Uteareal 11 m²



Etasjeplan 3. etasje



Fasade sørvest

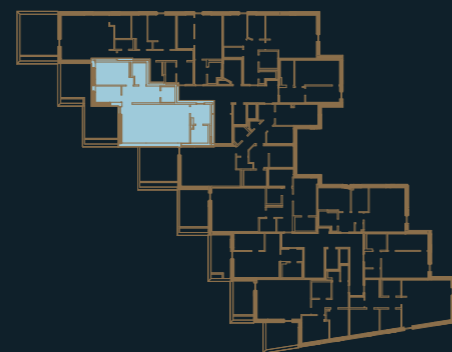


0 1 2 3 4 5 m

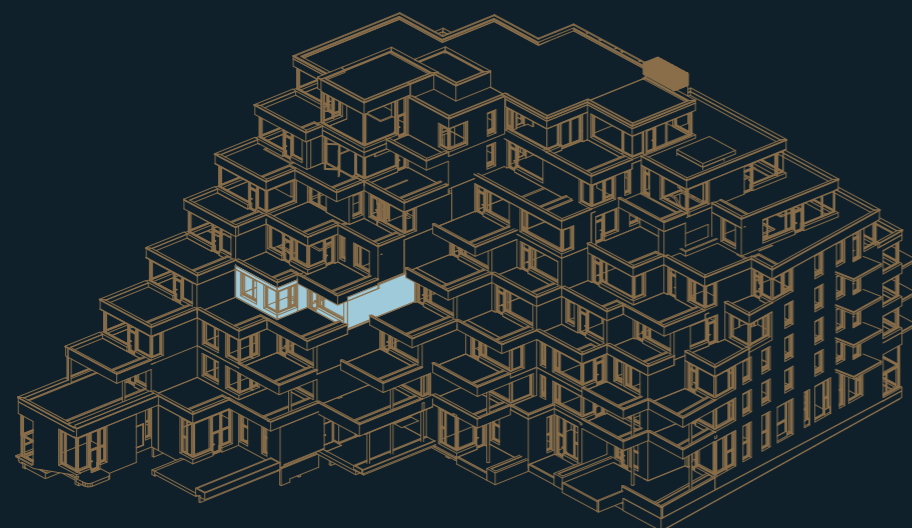


A401

3-roms
 BRA 106 m²
 BRA-i 101 m² / BRA-e 5 m²
 4. etasje
 Uteareal 35,5 m²



Etasjeplan 4. etasje



SIDE 46 — TANGEN TERRASSE

Fasade sørvest



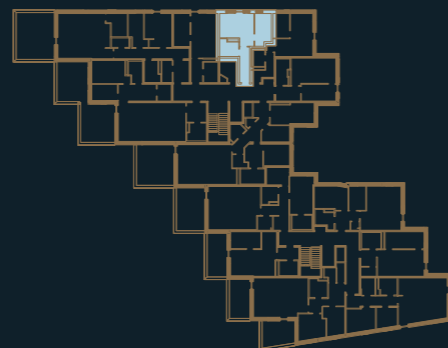
SIDE 47 — TANGEN TERRASSE

0 1 2 3 4 5 m

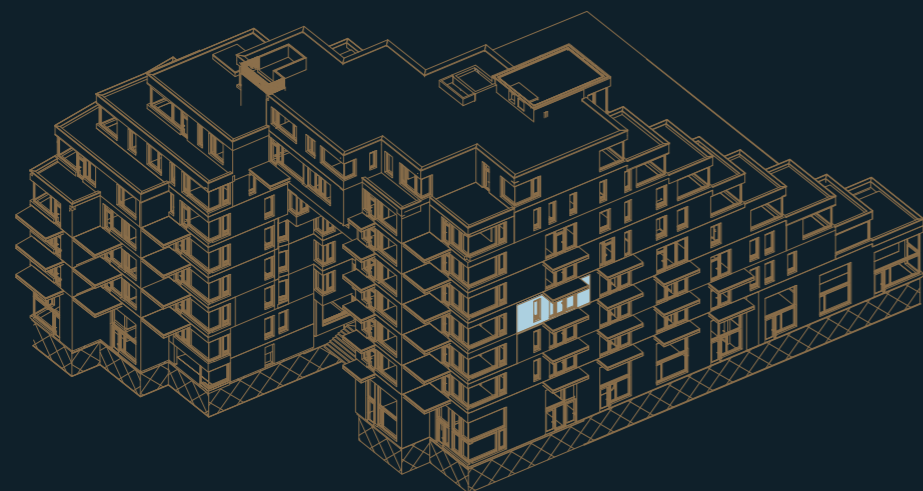


A404 A

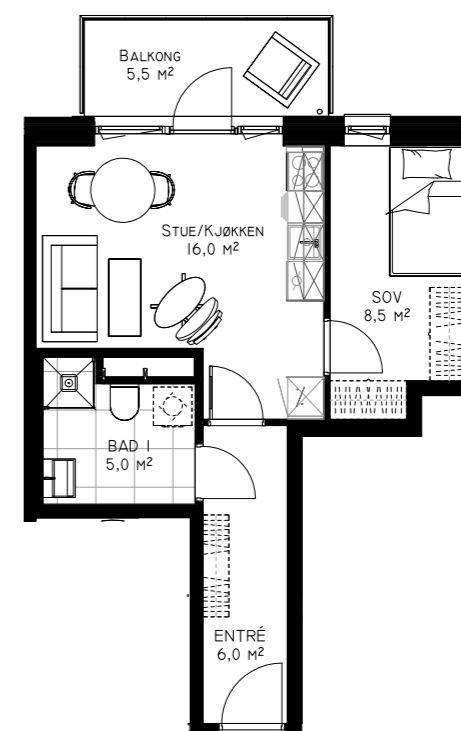
2-roms
 BRA 41 m²
 BRA-i 38 m² / BRA-e 3 m²
 4. etasje
 1 uteplass
 Uteareal 5,5 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade nordøst

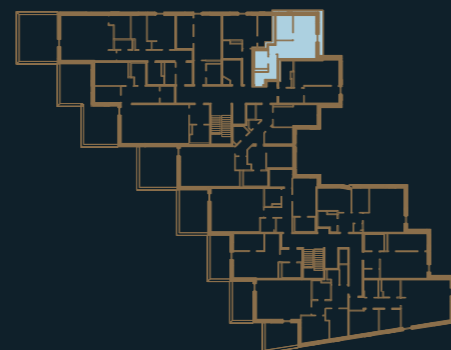


0 1 2 3 4 5 m

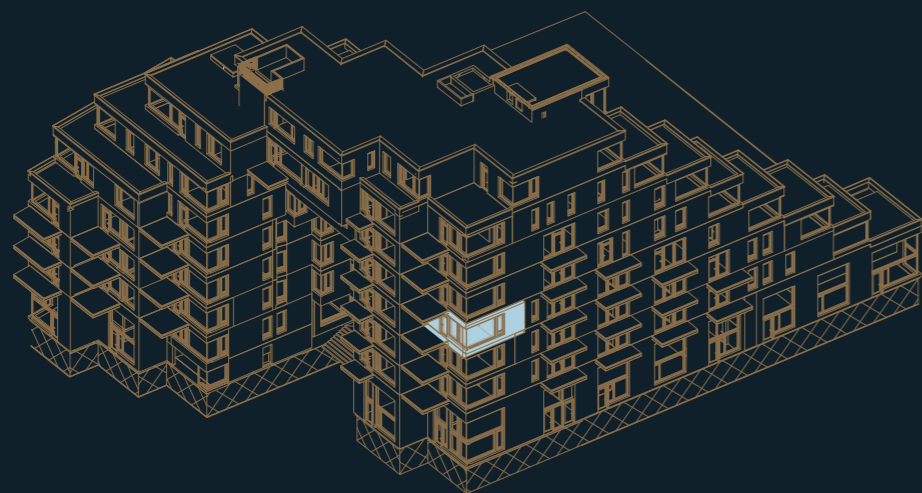


A404 B

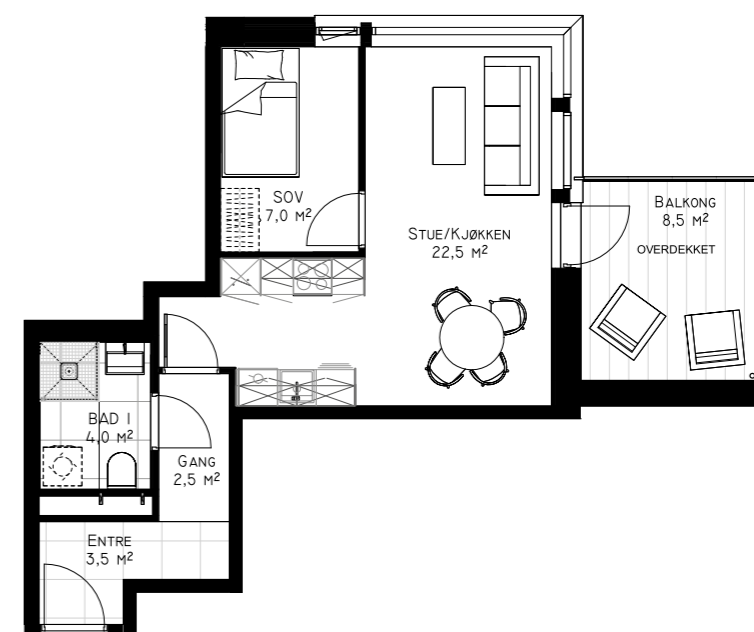
2-roms
 BRA 43,5 m²
 BRA-i 41 m² / BRA-e 2,5 m²
 4. etasje
 1 uteplass
 Uteareal 8,5 m²



Etasjeplan 4. etasje



Fasade nordøst

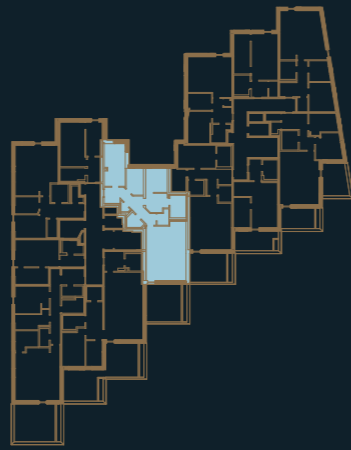


0 1 2 3 4 5 m

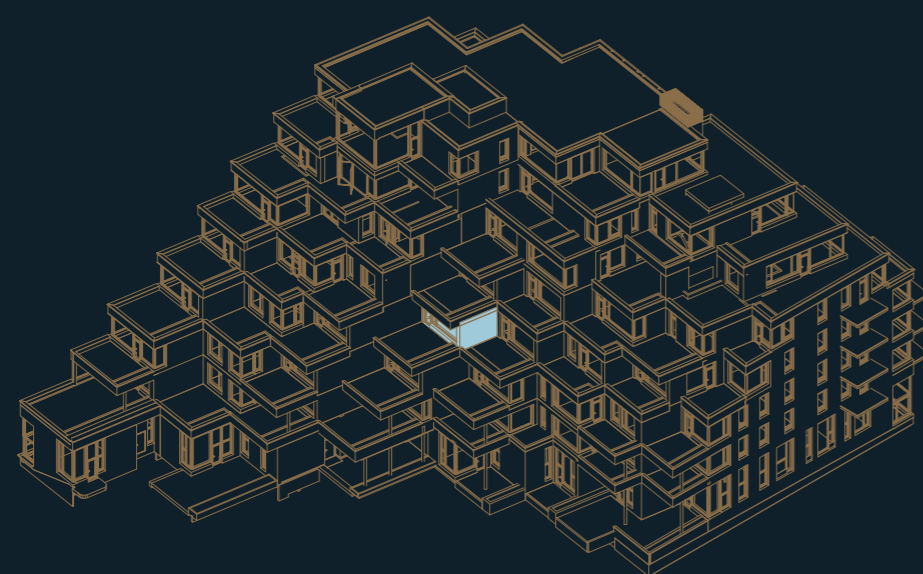


A406

4-roms
 BRA 114,5 m²
 BRA-i 109,5 m² / BRA-e 5 m²
 4. etasje
 Uteareal 21 m²

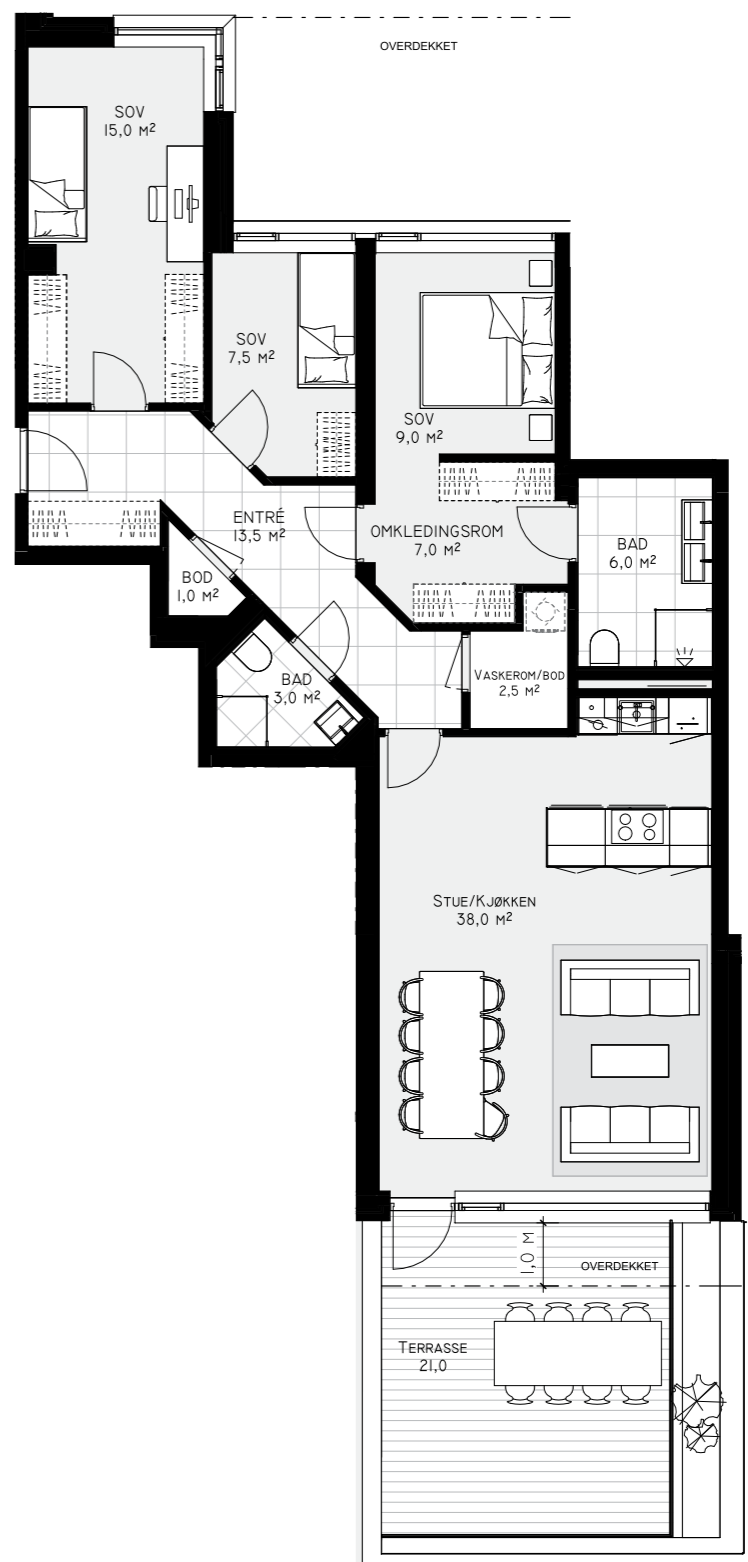


Etasjeplan 4. etasje



Fasade sørvest

SIDE 52 — TANGEN TERRASSE

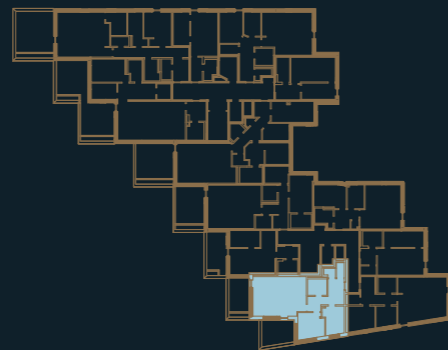


SIDE 53 — TANGEN TERRASSE



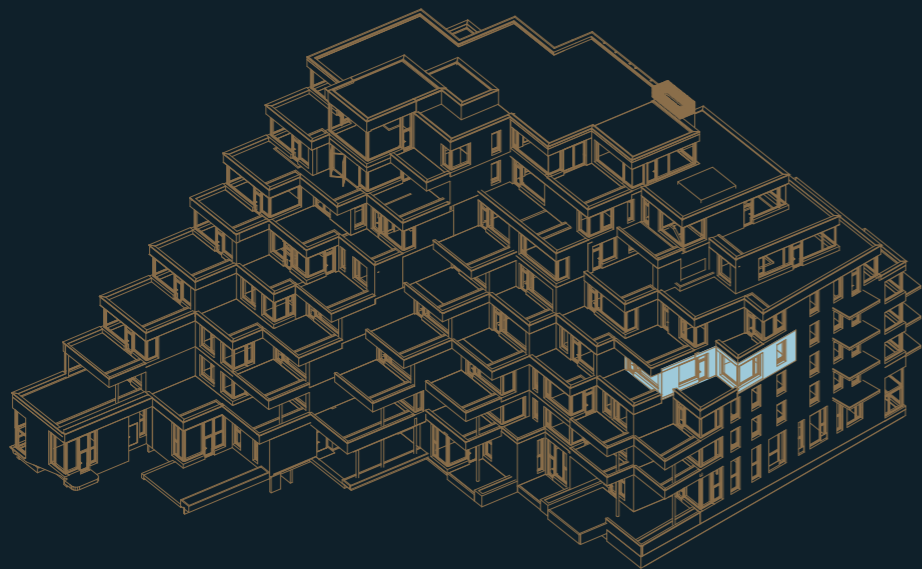
B406

3-roms
 BRA 86 m²
 BRA-i 81 m² / BRA-e 5 m²
 4. etasje
 2 uteplasser
 Uteareal 23 m² (12,5+10,5)



Etasjeplan 4. etasje

SIDE 54 — TANGEN TERRASSE



Fasade sørvest

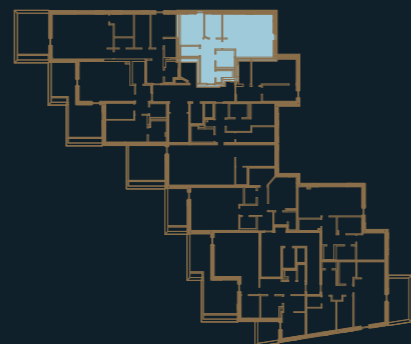


SIDE 55 — TANGEN TERRASSE

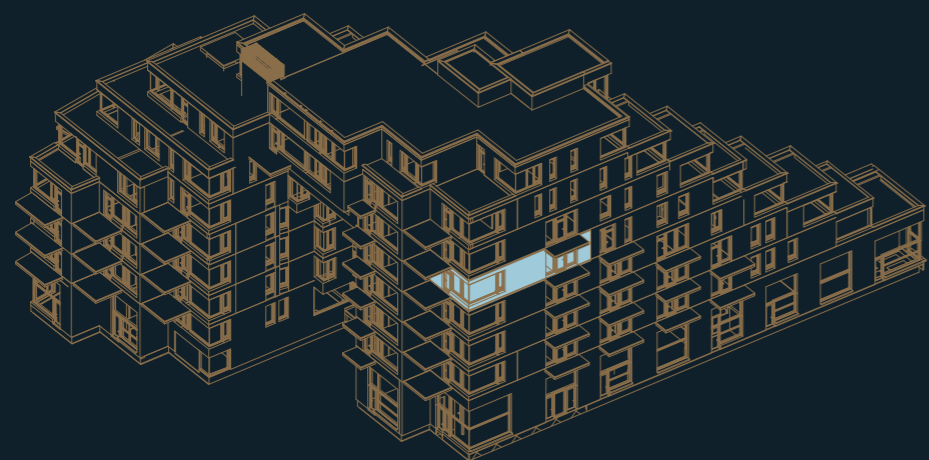


A503

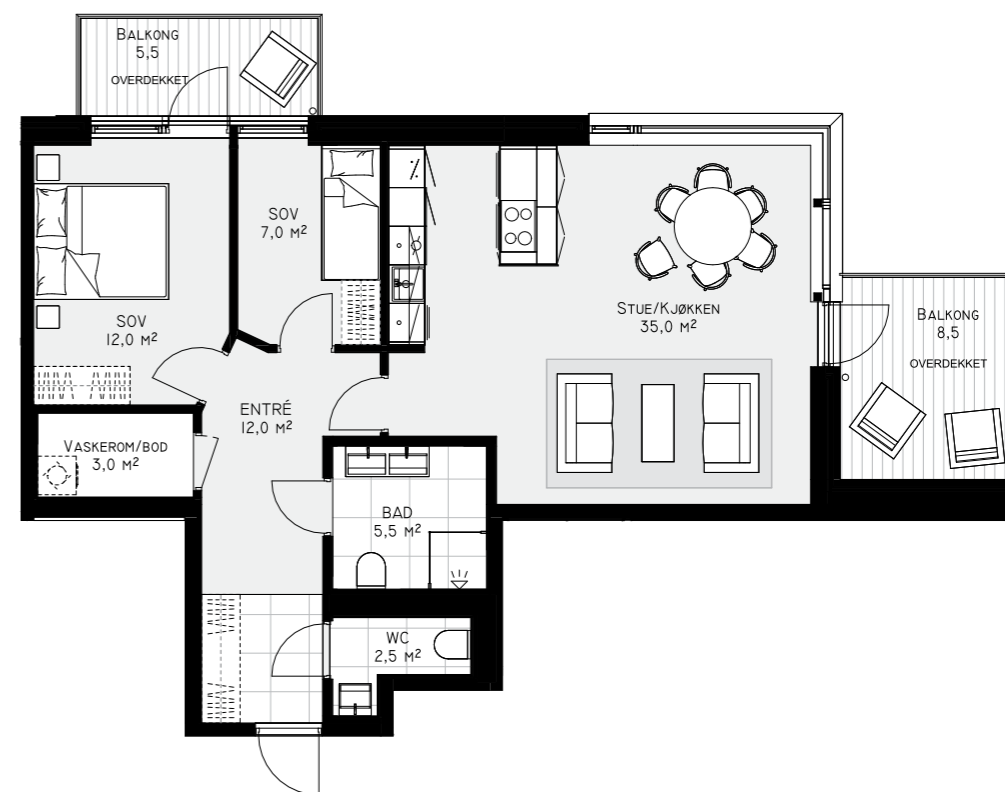
3-roms
 BRA 85,5 m²
 BRA-i 80,5 m² / BRA-e 5 m²
 5. etasje
 2 uteplasser
 Uteareal 14 m² (5,5+8,5)



Etasjeplan 5. etasje



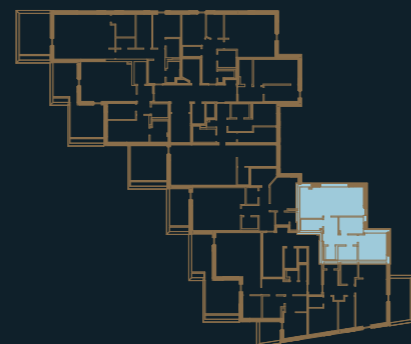
Fasade nordøst



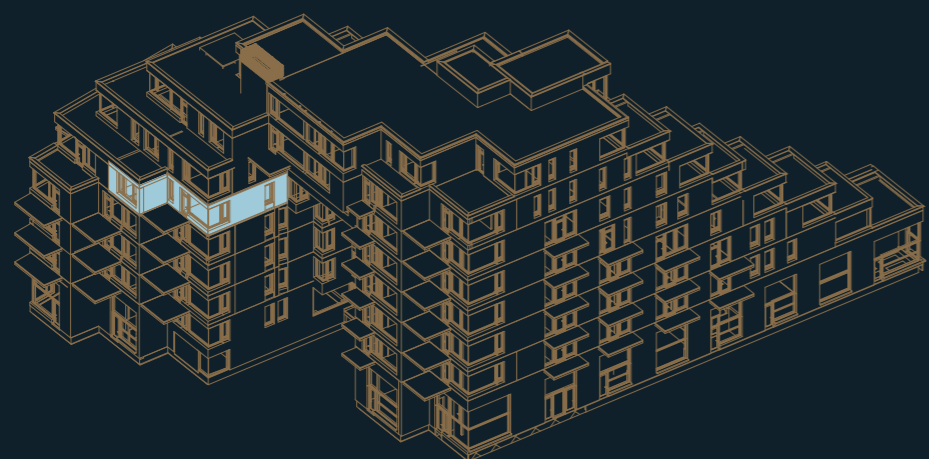
0 1 2 3 4 5 m

B502

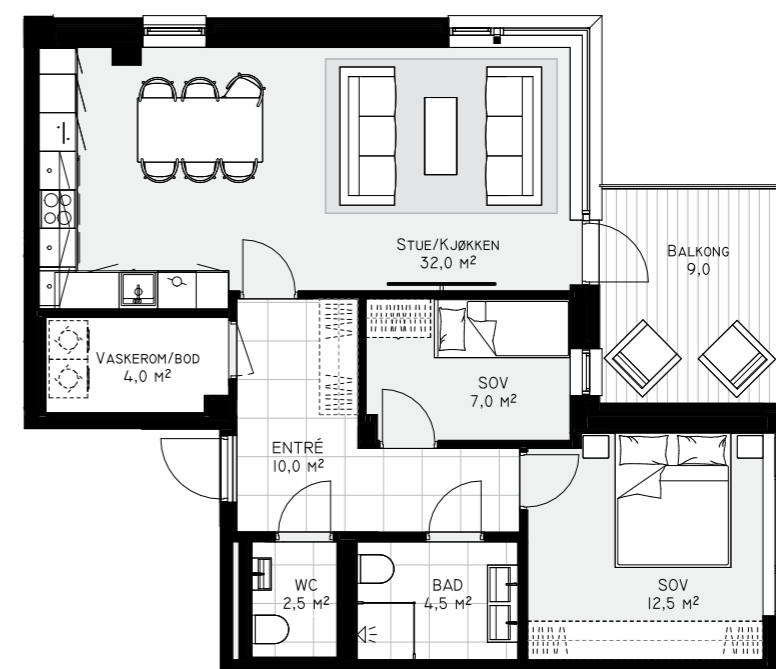
3-roms
 BRA 82 m²
 BRA-i 77 m² / BRA-e 5 m²
 5. etasje
 Uteareal 9 m²



Etasjeplan 5. etasje



Fasade nordøst



0 1 2 3 4 5 m



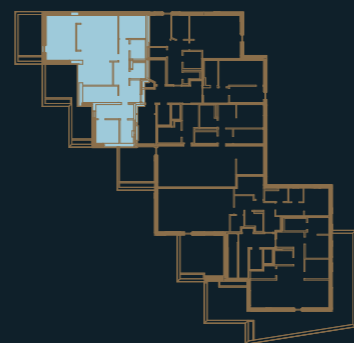
A601

4-roms

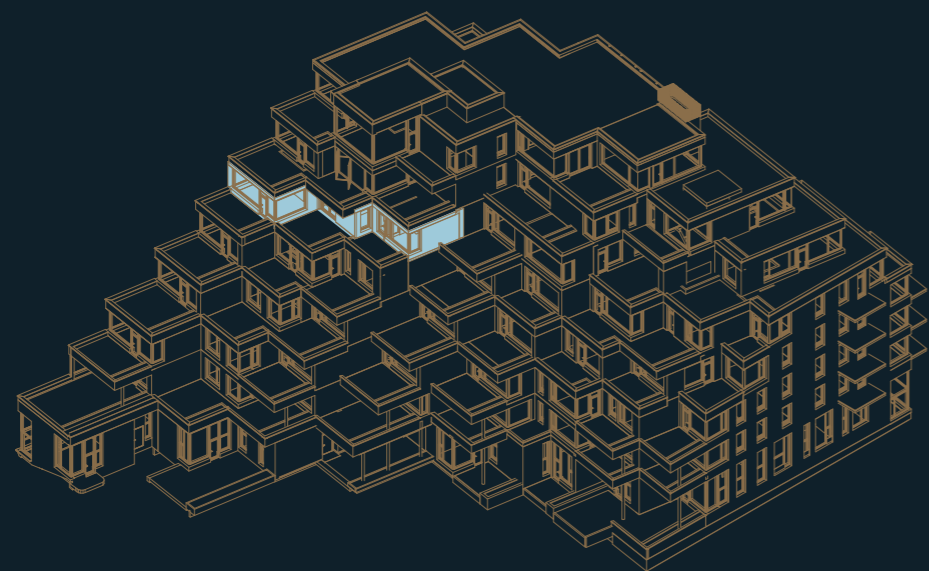
BRA 149 m²BRA-i 144 m² / BRA-e 5 m²

6. etasje

3 uteplasser

Uteareal 45 m² (15,5+19+10,5)

Etasjeplan 6. etasje



Fasade sørvest



SIDE 61 — TANGEN TERRASSE

0 1 2 3 4 5 m



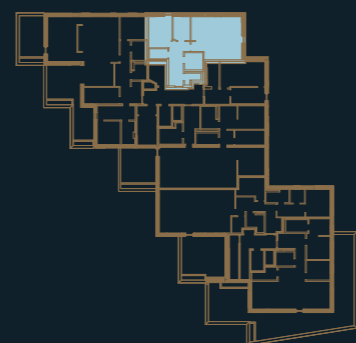
A602

3-roms

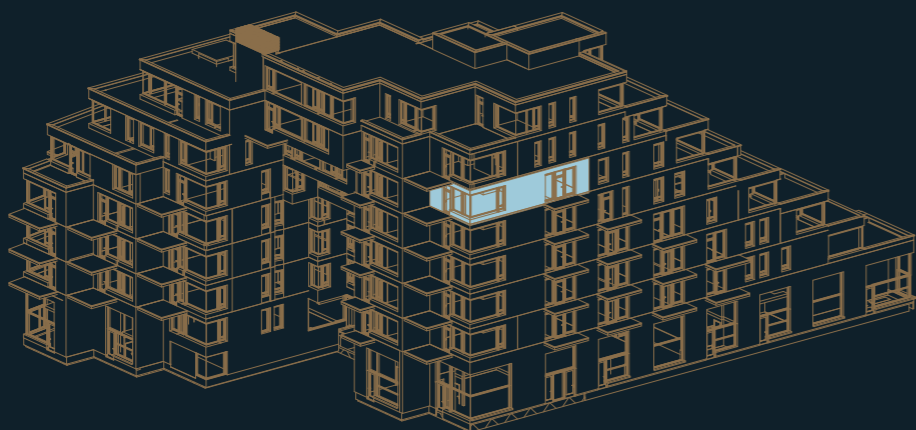
BRA 85,5 m²BRA-i 80,5 m² / BRA-e 5 m²

6. etasje

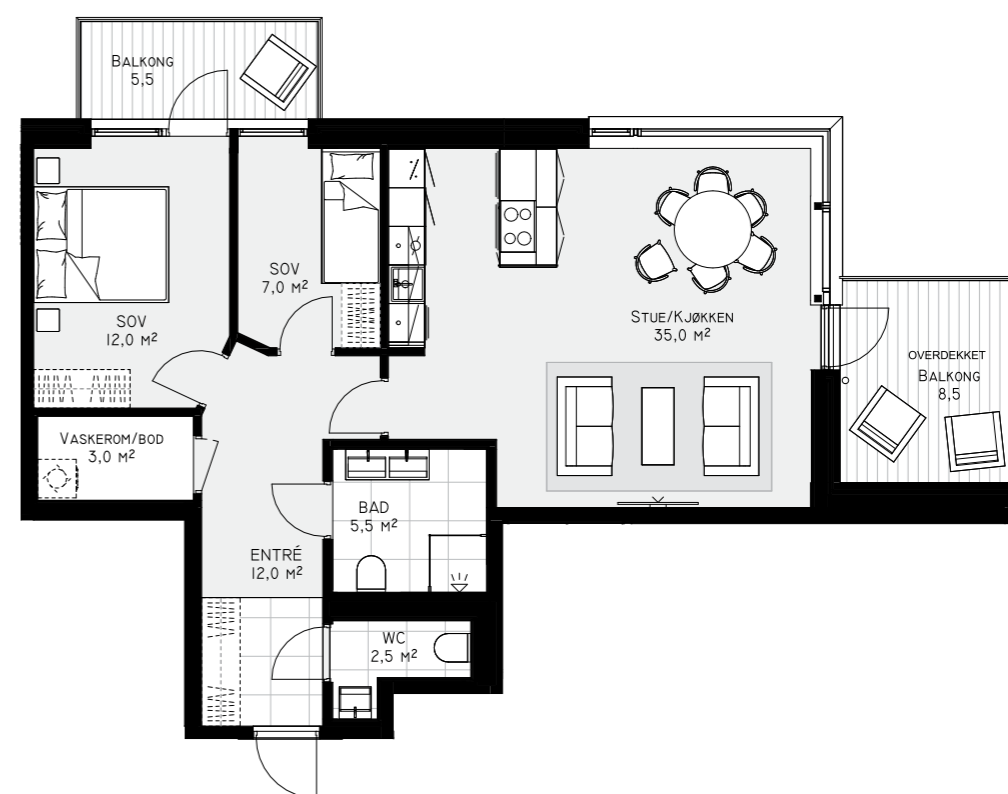
2 uteplasser

Uteareal 14 m² (8,5+5,5)

Etasjeplan 6. etasje



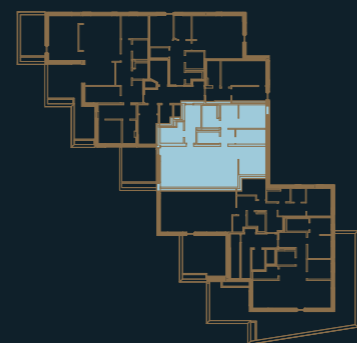
Fasade nordøst



0 1 2 3 4 5 m

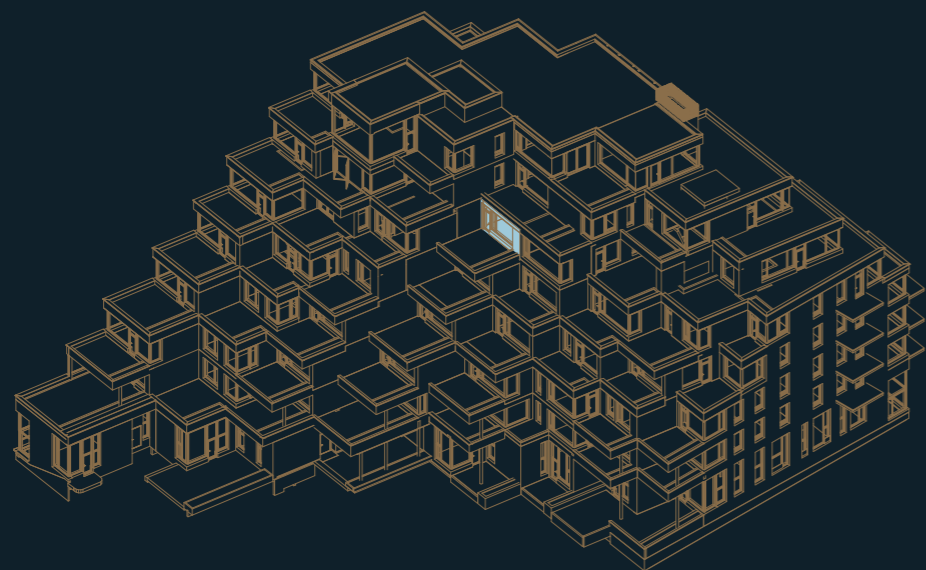
A604

4-roms
 BRA 137,5 m²
 BRA-i 132,5 m² / BRA-e 5 m²
 6. etasje
 Uteareal 19,5 m²

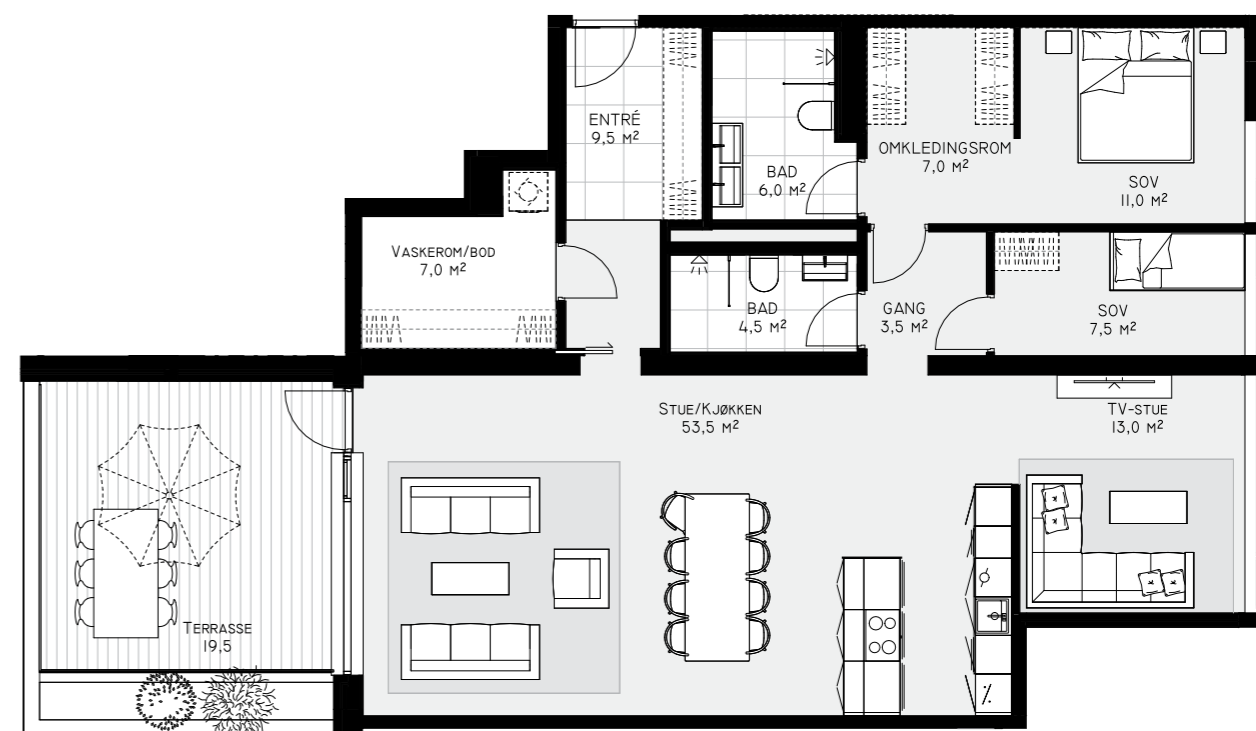


Etasjeplan 6. etasje

SIDE 64 — TANGEN TERRASSE



Fasade sørvest



SIDE 65 — TANGEN TERRASSE

0 1 2 3 4 5 m



A701

5-roms

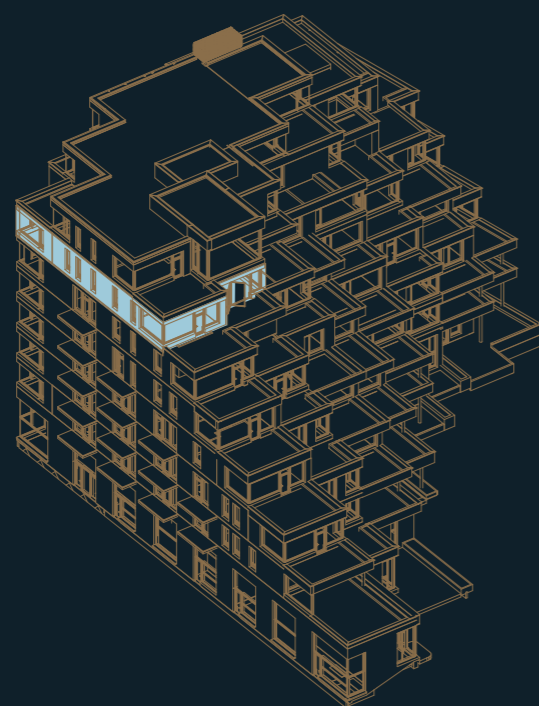
BRA 166,5 m²BRA-i 161,5 m² / BRA-e 5 m²

7. etasje

3 uteplasser

Uteareal 63 m² (20+36,5+8,5)

Etasjeplan 7. etasje



Fasade nordvest

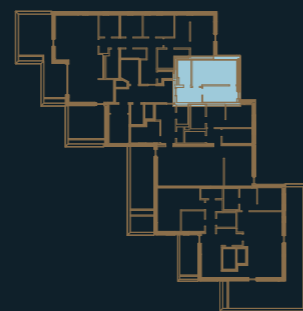


A702

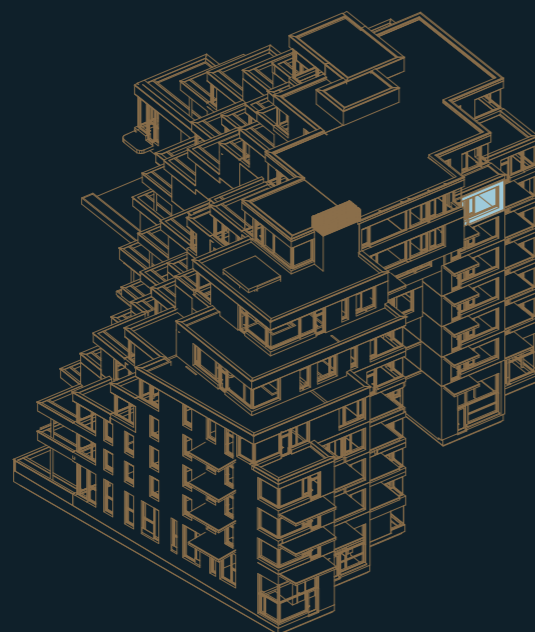
2-roms

BRA 45,5 m²BRA-i 43 m² / BRA-e 2,5 m²

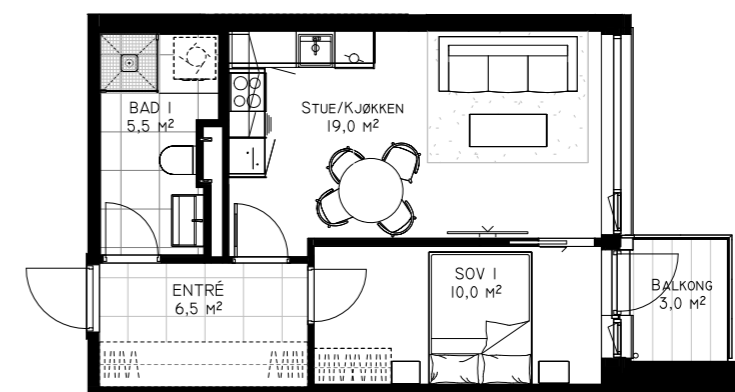
7. etasje

Uteareal 3 m²

Etasjeplan 7. etasje



Fasade sørøst



0 1 2 3 4 5 m

Ikke tilgjengelig boenhet iht teknisk forskrift.

Kontakt megler

Rita Ommundsen
rita.ommundsen@sormegleren.no
99 09 91 08

Rolf R. Elieson
rolf.elieson@sormegleren.no
99 09 91 07



Solon

soloneiendom.no

TANGEN TERRASSE



Prisliste

pr. 27.06.2025

Etasje	Leilighetsnummer	Bra-I	Bra-E	Terrasse/balkong	Antall soverom	BRA	Pris*
1. etasje	A0101	91,5	5,0	37,5	2	96,5	7 850 000
2. etasje	A0201	130,5	5,0	31,0+7,5	2+(1)	135,5	Solgt
2. etasje	A0202	102,0	5,0	42,0	2	107,0	11 000 000
2. etasje	A0203	106,0	5,0	48,0+5,5	2+(1)	111,0	10 100 000
2. etasje	A0204	46,0	2,5	5,5	1	48,5	Solgt
2. etasje	A0205	44,0	2,5	5,5	1	46,5	Solgt
2. etasje	A0206A	38,0	3,0	6,0	1	41,0	3 800 000
2. etasje	A0206B	41,0	2,5	8,5	1	43,5	4 300 000
2. etasje	A0207	42,5	2,5	4,0	1	45,0	Solgt
3. etasje	A0301	130,5	5,0	19+7,5	2+(1)	135,5	Solgt
3. etasje	A0302	102,0	5,0	17,0	2	107,0	10 000 000
3. etasje	A0303	106,0	5,0	19,5+5,5	2+(1)	111,0	9 950 000
3. etasje	A0304	46,0	2,5	5,5	1	48,5	Solgt
3. etasje	A0305	44,0	2,5	5,5	1	46,5	Solgt
3. etasje	A0306A	38,0	3,0	6,0	1	41,0	4 000 000
3. etasje	A0306B	41,0	2,5	8,5	1	43,5	Solgt
3. etasje	A0307	42,5	2,5	4,0	1	45,0	Solgt
4. etasje	A0401	101,0	5,0	35,5	2	106	11 300 000
4. etasje	A0402	107,5	5,0	25,0+5,5	3	112,5	Solgt
4. etasje	A0403	40,5	2,5	5,5	1	43,0	Solgt
4. etasje	A0404A	38,0	3,0	6,0	1	41,0	4 200 000
4. etasje	A0404B	41,0	2,5	8,5	1	43,5	4 700 000
4. etasje	A0405	42,5	2,5	4,0	1	45,0	Solgt
4. etasje	A0406	109,5	5,0	21,0	3	114,5	11 500 000
5. etasje	A0501	87,0	5,0	32,0	2	92,0	Solgt
5. etasje	A0502	107,5	5,0	21,0+5,5	3	112,5	Solgt
5. etasje	A0503	80,5	5,0	8,5+5,5	2	85,5	7 700 000
5. etasje	A0504	42,5	2,5	4,0	1	45,0	Solgt
5. etasje	A0505	114,0	5,0	20,0	2+(1)	119,0	Solgt
6. etasje	A0601	144,0	5,0	15,5+19,0+10,5	3+(1)	149,0	19 300 000
6. etasje	A0602	80,5	5,0	8,5+5,5	2	85,5	8 150 000
6. etasje	A0603	42,5	2,5	4,0	1	45,0	Solgt
6. etasje	A0604	132,5	5,0	19,5	2+(1)	137,5	14 600 000
7. etasje	A0701	163,5	5,0	19,5+35,0+8,5	4	168,5	24 850 000
7. etasje	A0702	42,5	2,5	3,0	1	45,0	5 450 000
7. etasje	A0703	139,5	5,0	24,0+6,5	3+(1)	144,5	Solgt
8. etasje	A0801	145,0	5,0	22,0+23,5+10,5	3	150,0	Solgt
8. etasje	A0802	176,6	5,0	81,0+19,5	3+(1)	181,6	Solgt

Etasje	Navn	Bra-I	Bra-E	Terrasse/balkong	Antall soverom	BRA	Pris*
1. etasje	B0101	34,0	2,5		0	36,5	Solgt
1. etasje	B0102	31,5	2,5		0	34,0	Solgt
1. etasje	B0103	29,0	2,5		0	31,5	Solgt
1. etasje	B0104	97,0	5,0	46,5	2	102,0	Solgt
1. etasje	B0105	48,5	2,5	9,0	1	51,0	Solgt
1. etasje	B0106	48,0	2,5	13,0	1	50,5	Solgt
2. etasje	B0201	83,5	5,0	11,0	2	88,5	7 950 000
2. etasje	B0202	113,0	5,0	16,0	3	118,0	10 500 000
2. etasje	B0203	63,0	5,0	9,0	2	68,0	Solgt
2. etasje	B0204	47,0	2,5	9,0	1	49,5	Solgt
2. etasje	B0205	77,0	5,0	8,0+7,5	2	82,0	Solgt
2. etasje	B0206	81,0	5,0	12,0	2	86,0	7 600 000
3. etasje	B0301	83,5	5,0	11,0	2	88,5	8 100 000
3. etasje	B0302	113,0	5,0	16,5	3	118,0	Solgt
3. etasje	B0303	63,0	5,0	9,0	2	68,0	Solgt
3. etasje	B0304	47,0	2,5	9,0	1	49,5	Solgt
3. etasje	B0305	77,0	5,0	8,0+7,5	2	82,0	Solgt
3. etasje	B0306	81,0	5,0	12,0	2	86,0	Solgt
4. etasje	B0401	45,0	2,5	12,0	1	47,5	Solgt
4. etasje	B0402	88,5	5,0	17,0	2	93,5	Solgt
4. etasje	B0403	63,0	5,0	9,0	2	68,0	Solgt
4. etasje	B0404	47,0	2,5	9,0	1	49,5	Solgt
4. etasje	B0405	77,0	5,0	8,0+7,5	2	82,0	Solgt
4. etasje	B0406	81,0	5,0	12,5+10,5	2	86,0	8 100 000
5. etasje	B0501	87,5	5,0	11,5	2	92,5	Solgt
5. etasje	B0502	77,0	5,0	9,0	2	82,0	7 300 000
5. etasje	B0503	79,0	5,0	14,5+7,5	2	84,0	Solgt
5. etasje	B0504	88,0	5,0	31,0+7,0	3	93,0	Solgt
6. etasje	B0601	116,0	5,0	27,0	2+(1)	121,0	Solgt
6. etasje	B0602	96,0	5,0	80,0	2	101,0	Solgt
7. etasje	B0701	145,0	5,0	58,0+11,5	3	150,0	Solgt
1. etasje	C0101	38,0	2,5	4,0	1	40,5	Solgt

Parkering i kjeller kan kjøpes mot tillegg i pris, kr. 600 000,-.
Alle leiligheter over 55m² bra-i kan kjøpe 1 p-plass (se avsnitt om parkering i prospekt)

*Pris pr. 27.06.25

Vilkår

Omkostninger:

Ved kjøp av ny/prosjekttert bolig skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av andel tomteverdi.

Dokumentavgift blir fordelt pr. kvm. BRA og vil derfor variere pr. leilighet mellom ca. kr. 8.000,- på den minste og ca. Kr. 55.000,- på den største leiligheten.

Tinglysningsgebyr for skjøte utgjør p.t kr. 500,-

Tinglysningsgebyr for eventuelle pantobligasjoner utgjør p.t. kr. 500,-.

I tillegg kommer et beløp tilsvarende 3 mnd. felles-kostnader (ekskl. kostnader til felles fjernvarme) / kr. 75,- pr.kvm BRA, som oppstarts likviditet til sameiet.

Betalingsbetingelser:

100.000,- av kjøpesummen innbetales som forskudd 14 dager etter mottatt betalingsanmodning fra megler. Dette må være såkalt fri egenkapital, dvs. at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene utover de vilkår som fremgår av nærværende kontrakt. Restbeløp innskudd/egenkapital samt omkostninger betales etter regning før overtagelse. Det vil kunne kreves fremlagt finansieringsbevis før kontraktsinngåelse.

Felleskostnader:

Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap i henhold til de enkeltes sameiebrøker. Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne.

Størrelsen på felleskostnadene baserer seg på budsjett med grunnlag i erfaringstall fra liknende prosjekter. Felleskostnadene for leilighetene utgjør ca. 35,- pr. kvm BRA pr. mnd. Budsjett over felleskostnader kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at dette er ett utkast og kan, dersom sameiet ønsker det, endres på flere punkter.

I tillegg er det budsjettert med kr. 250 pr. mnd pr. parkeringsplass.

Felleskostnader kan bla. dekke kommunale avgifter, renovasjon, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Eiendomsskatt blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte og beregnes ikke som del av felleskostnader. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte leilighet, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Fjernvarme som inkluderer oppvarming og varmt vann i leilighetene kommer i tillegg til stipulerte felleskostnader.

Beløpet inkluderer ikke abonnement til tv, bredbånd og telefoni. Det legges opp til at sameiet (evt. at utbygger gjør en avtale som gjelder fra innflytting) inngår felles avtale om levering av tv- og internettjenester med en leverandør.

Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Sameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Selger svarer for fellesutgifter for eventuelle usolgte enheter etter ferdigstillelse.

Selgeren vil engasjere forretningsfører for sameiet før overtakelsen. Forretningsfører vil innkalle sameierne til et konstituerende sameiermøte med valg av nytt styre, samt vedtakelse av budsjett og vedtekter før boligene er ferdigstilt/over tatt. Kostnader knyttet til konstituerende møte og forretningsførsel vil belastes sameiet.

Prisendring:

Utbygger har rett til å justere prisene på et hvert tidspunkt. Denne prislisten er gyldig til en nyere foreligger.