

Tangen 25,
4608 KRISTIANSAND

Prisantydning: kr 8 190 000,-

Eiendomsmegler Norge



Leiligheten er ferdigstilt i 2025 og har en god beliggenhet på Tangen, like ved Bystranda!



Strøken, ny selveierleilighet med solrik balkong og nydelig utsikt. Inkl. en p.plass i kjeller. Lave omkostninger!

Strøken, ny selveierleilighet med solrik balkong og nydelig utsikt. Inkl. en p.plass i kjeller. Lave omkostninger!

Adresse
Tangen 25, 4608 KRISTIANSAND

Område
Tangen Torv

Prisantydning
kr 8 190 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 88 m²
BRA-e: 5 m²
BRA Total: 93 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2025
Soverom: 1
Rom: 3

Etasje: 5
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 7583 m²

Omkostninger: kr 35 560,-
Totalpris: kr 8 225 560,-
Fellesutgifter: kr 3 479,- pr. mnd.



Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler

Tlf.: 46 47 31 35
johan.elieson@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Tangen 25,
4608 KRISTIANSAND

Velkommen til visning av en ny, flott og ubebodd leilighet på Tangen Torv! Leiligheten er ferdigstilt i 2025 og har en god beliggenhet på Tangen, like ved Bystranda. Leiligheten holder gjennomgående god standard og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinslipp. Fra stue/ kjøkken er det utgang til balkong med gode solforhold og en nydelig utsikt.

Leiligheten inneholder følgende: Gang, soverom, medierom, to baderom, vaskerom, stue/kjøkken og walk-in garderobe.
Det er tilhørende bod og parkeringsplass i i kjeller.

Tangen Torv har en beliggenhet som passer de aller fleste. Nært alt du trenger, liker og ønsker, akkurat der du bor. I selve Tangen Torv finner vi en flott restaurant og bakeri drevet av Trond Moi: La Recette, samt en helt ny Coop-butikk.
Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 150, bnr. 156, snr. 142, ideell andel 1/1
Gnr. 150, bnr. 156, snr. 452, ideell andel 1/10
Gnr. 150, bnr. 156, snr. 355, ideell andel 1/1
i Kristiansand kommune.

Innhold
Leiligheten inneholder følgende: Gang, soverom, medierom, to baderom, vaskerom, stue/kjøkken og bod. Det er tilhørende bod og parkeringsplass i i kjeller.

Standard
Velkommen til visning av en ny, flott og ubebodd leilighet på Tangen Torv! Leiligheten er ferdigstilt i 2025 og har en god beliggenhet på Tangen, like ved Bystranda. Leiligheten holder gjennomgående god standard og store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinslipp. Fra stue/ kjøkken er det utgang til balkong med gode solforhold og en nydelig utsikt.

Leiligheten inneholder følgende: Gang, soverom, medierom, to baderom, vaskerom, stue/kjøkken og walk-in garderobe. Det er tilhørende bod og parkeringsplass i i kjeller.
Gjennomgående for leiligheten er det en-stavs parkett og vannbåren gulvvarme. Leiligheten er malt i tidsriktige farger (Sober og Kalkgrå).

Fra felles trappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med god plass til garderobe.

I tilknytting til entre er det inngang til leilighetens øvrige rom.

I stue/ kjøkken er det god plass til sittegruppe og sofagruppe med tilhørende møblement.
I rommet er det store vindusflater samt utgang til balkong med flott utsikt og gode solforhold.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kombiskap og her er det godt med benke- og skapplass. Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken og oppgradert fra standard leveranse.

Det er to flislagt baderom med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant. Det er downlights i himling. Ett av badene er tilknyttet gangen mens ett er tilknyttet soverom. Fra baderommet tilknyttet gangen er det videre adkomst til et praktisk vaskerom av god størrelse. Baderomsinnrednignen og toalettene er oppgradert iht. standard leveranse.

Soverommet er romslig og har plass til stor seng med tilhørende møblement. Fra soverommet er det inngang til walk-in garderobe og privat baderom. Vis a vis soverommet er det et praktisk medierom.

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 93 m²
TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 5 m² Bod.
5. etasje
BRA-i: 88 m² Gang, Medierom, Bad v/gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bad v/soverom, Bod.

TBA fordelt på etasje
5. etasje
15 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Lovlighet: Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligblokk bygd på støpt-plate. Betongkonstruksjon.
Forøvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.
Ingen bemerkninger.
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: kjøl/frys, Bora platetopp/ventilator, oppvaskmaskin.

Diverse
Bod i kjeller.

Iht. avhendingsloven § 2-11 er det plikt for selger som er næringsdrivende å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som selges innen seks måneder. Leiligheten er nyoppført, ferdigstilt og selges innen seks måneder, men selger definerer seg som forbruker (ikke som ledd i næringsvirksomhet). Leiligheten ble overlevert fra utbygger til selger 30.05.2025. Utbygger har stilt garanti på 5 % av opprinnelig kjøpesum (kr xxx xxx<??,-) i 5 år etter at leiligheten ble overlevert fra utbygger til selger. Selger stiller ikke ny garanti.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leiligheten ligger på Bystranda som er et av de mest attraktive boligområdene i Kristiansand. På bystranda er det blitt et riktig utvalg av mange fasiliteter. Aquarama som en av byens stolthet med flott badeanlegg, treningssenter, SPA, idrettshall, cafe, apotek, etc. Det er flere matbutikker i gangavstand fra boligen. Flott badestrand og koselig promenade bort til Fiskebrygga.

Tangen Torv har en beliggenhet som passer de aller fleste. Nært alt du trenger, liker og ønsker – akkurat der du bor. I selve Tangen Torv finner vi en flott restaurant og bakeri drevet av Trond Moi: La Recette – samt en helt ny Coop-butikk.

Et steinkast unna er alt lagt til rette for både strand, trening og hygge, med verdens fineste Kvadratur som nærmeste nabo. En symbiose av tilbud som sammen utgjør et nytt og livlig sentrum innerst på Tangen.

Tomt
7583 m², eiet

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass i kjeller. (Garasjeplass nr. 106)

ENERGI

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.

Det etableres egne målere pr. seksjon for å fastsette bruk av fjernvarme, vann, og oppvarming av vann. Slike kostnader fordeles etter faktisk forbruk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Boligen er ubebodd, og selger har derfor ikke kjennskap til strømforbruk. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Grønn - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær
Kr 0 pr

Info formuesverdi
Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt.
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 2.015,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt er ikke fastsatt. Eiendomsskatt faktureres den enkelte seksjonseier fra kommunen. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 23.06.2025. Brukstillatelsen gjelder resterende del av bygg 1 og 2

mht. boenhetene i disse byggene, samt parkerinsgskjeller. Det er registrert mindre vesentlige mangler og gjenstående arbeid: skal være utført innen 247.06.2025. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Resterende del av tiltaket som gjelder bygg 3 (høyblokka) er fortsatt under bygging og omfattes ikke av søknaden om midlertidig tillatelse. Det vil bli søkt om ferdigattest for hele tiltaket 04.01.2027.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Tangen B1- del av - Tangen 1-11, detaljregulering, datert 16.09.2015 og plan 1264 - kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommene er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp.

Legalpant
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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

4204/150/156/142:
26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.2024 - Dokumentnr: 1227721 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmegleren AS
Org.nr: 944 121 331
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

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

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

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

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

4204/150/156/452:
26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/

kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

4204/150/156/355:
26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/ kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

26.08.1960 - Dokumentnr: 3952 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1960 - Dokumentnr: 4191 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1962 - Dokumentnr: 5807 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1962 - Dokumentnr: 6080 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.takgesims
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1962 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2009 - Dokumentnr: 325220 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

10.06.2025 - Dokumentnr: 649559 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1651
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1794
Bestemmelse om årlig avgift
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2025 - Dokumentnr: 213556 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 142
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/20208

Adgang til utleie
Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
88/20208

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 479

Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader kr 3.080,- dekker bla. kommunale avgifter, forsikring av bygningene, lys, forretningsførsel, heisdrift, snørydding, vaktmestertjenester, trappevask og andre driftskostnader.
Telia kr 399,-

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

Felleskostnadene inkluderer ikke eiendomsskatt eller kostnader til fjernvarme og varmtvann (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader faktureres den enkelte seksjonseier direkte. For beregning av eiendomsskatt for den enkelte seksjon, henvises til Kristiansand kommune for nærmere info.

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Tangen TorvOrgnr. 935411912

Om sameiet
Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tangen Torv.

Adressen er Tangen 3, 9, 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, og 27 i Kristiansand kommune.

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

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

Bod og parkeringsplasser i kjelleretasjen er organisert som egne seksjoner, eller som andel av en seksjon.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning er ikke utarbeidet da sameiet er helt nytt og nettopp opprettet.

Vedtektene ble vedtatt på årsmøte 10.06.2025 med disse endringene:
*Under punkt 2.8.
Ordensreglene fra glasshuset ble fjernet. Lager egne ordensregler for dette. All tekst etter: Ved vedtagelsen av disse vedtekter gjelder følgende ordensregler for bruk av glasshuset, som fritt kan endres av styret:, fjernes.

*Under punkt 4.6
Følgende tekst fjernes: Andel felleskostnader skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom seksjonen har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes, såfremt det ikke er vedtatt slik avsetning som nevnt i forrige ledd. Dersom seksjonen har innbetalt for lite felleskostnader skal differansen innbetales.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
Sørlandet Boligbyggelag SØBO

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 8 190 000

Totalpris
Kr 8 225 560

Omkostninger kjøpers beskrivelse
8 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

21 870,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
22 960,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
35 560,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
8 212 960,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
8 225 560,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for

kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
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 reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle 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 kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 127 815,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger
Inge Reme-Salvesen
Karoline Reme-Salvesen

Oppdragsansvarlig
Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
johan.elieson@sormegleren.no
Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler
Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
johan.elieson@sormegleren.no
Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

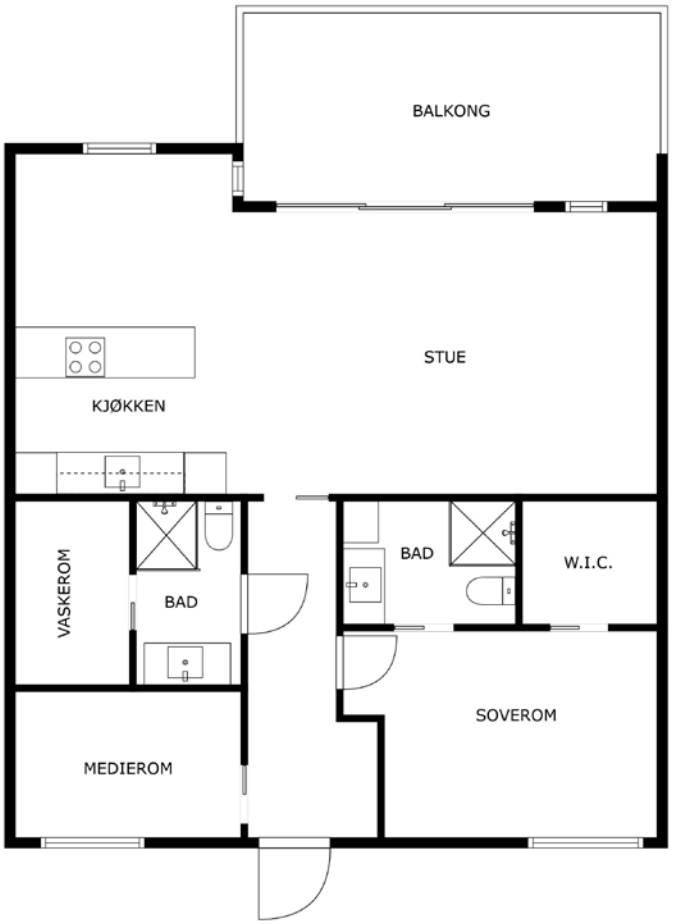
Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget.
Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS, org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

Oppdragsnummer
11250361

Salgsoppgavedato

17.10.2025

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Gjennomgående for leiligheten er det en-stavs parkett og vannbåren gulvvarme. Leiligheten er malt i tidsriktige farger (Sober og Kalkgrå).



Belysning er oppgradert i leiligheten



Opprinnelig var det tegnet inn mulighet for et ekstra soverom der hvor spisebordet idag er plassert.



De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp i rommet



Det ligger klart lampepunkt over spisebord



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn, kombiskap og her er det godt med benke- og skapplass. Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken og oppgradert fra standard leveranse.





0Q1A6225





Fra stue/ kjøkken er det utgang til balkong med gode solforhold og en nydelig utsikt.







Gang.



Soverommet er romslig og har plass til stor seng med tilhørende møblement.



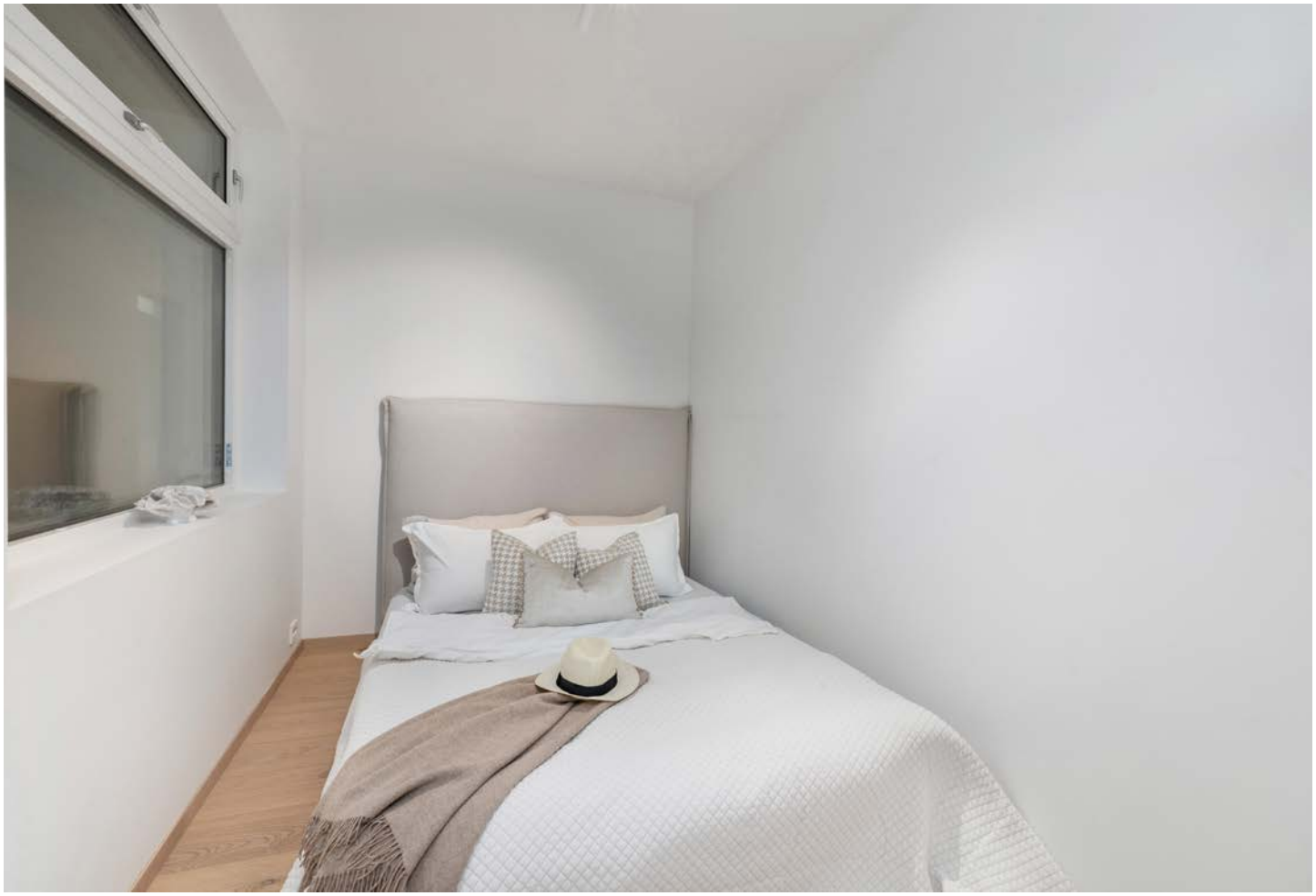
Fra soverommet er det inngang til walk-in garderobe og privat baderom.



Baderom tilknyttet soverom



Vis a vis soverommet er det et praktisk medierom.



Medierom



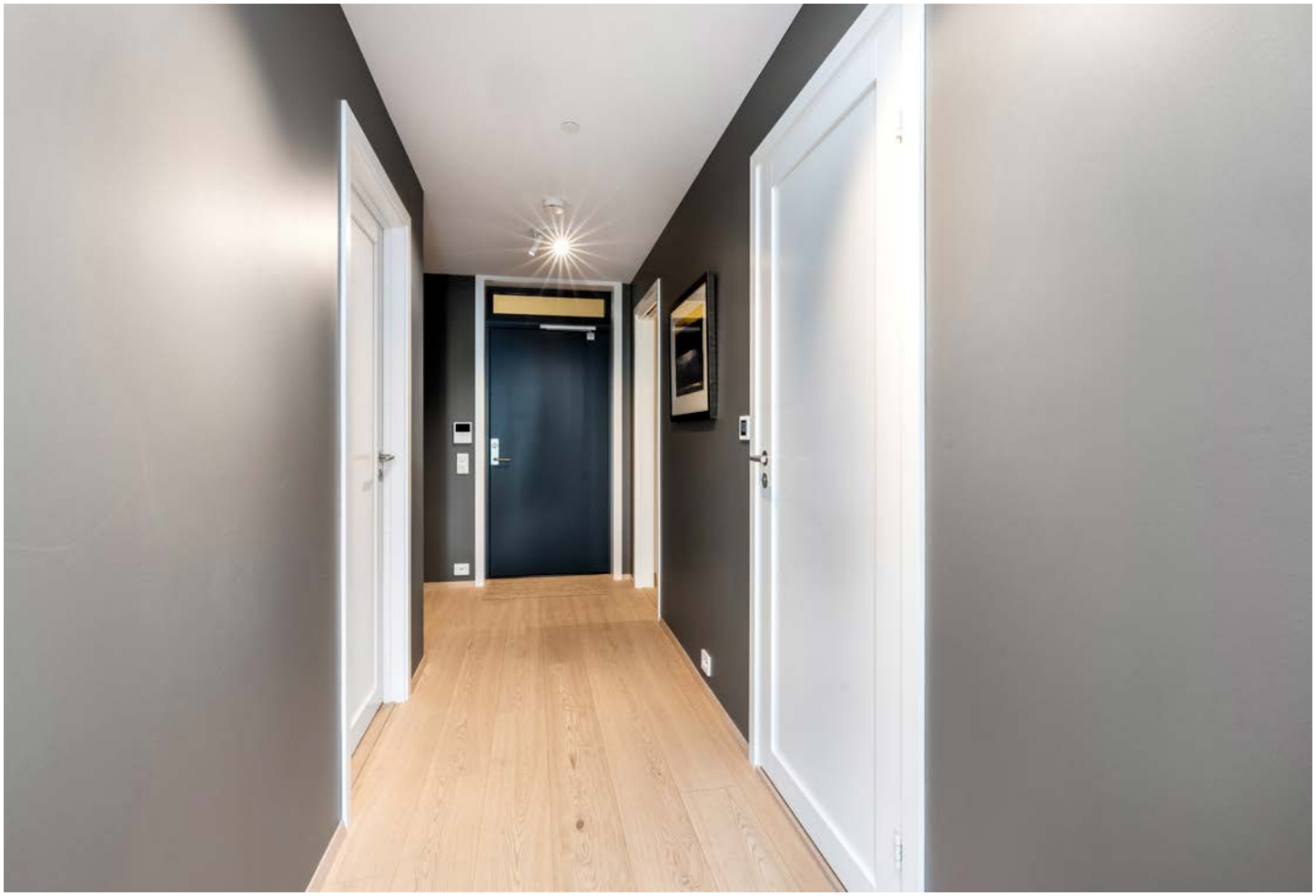
Fra baderommet tilknyttet gangen er det videre adkomst til et praktisk vaskerom av god størrelse



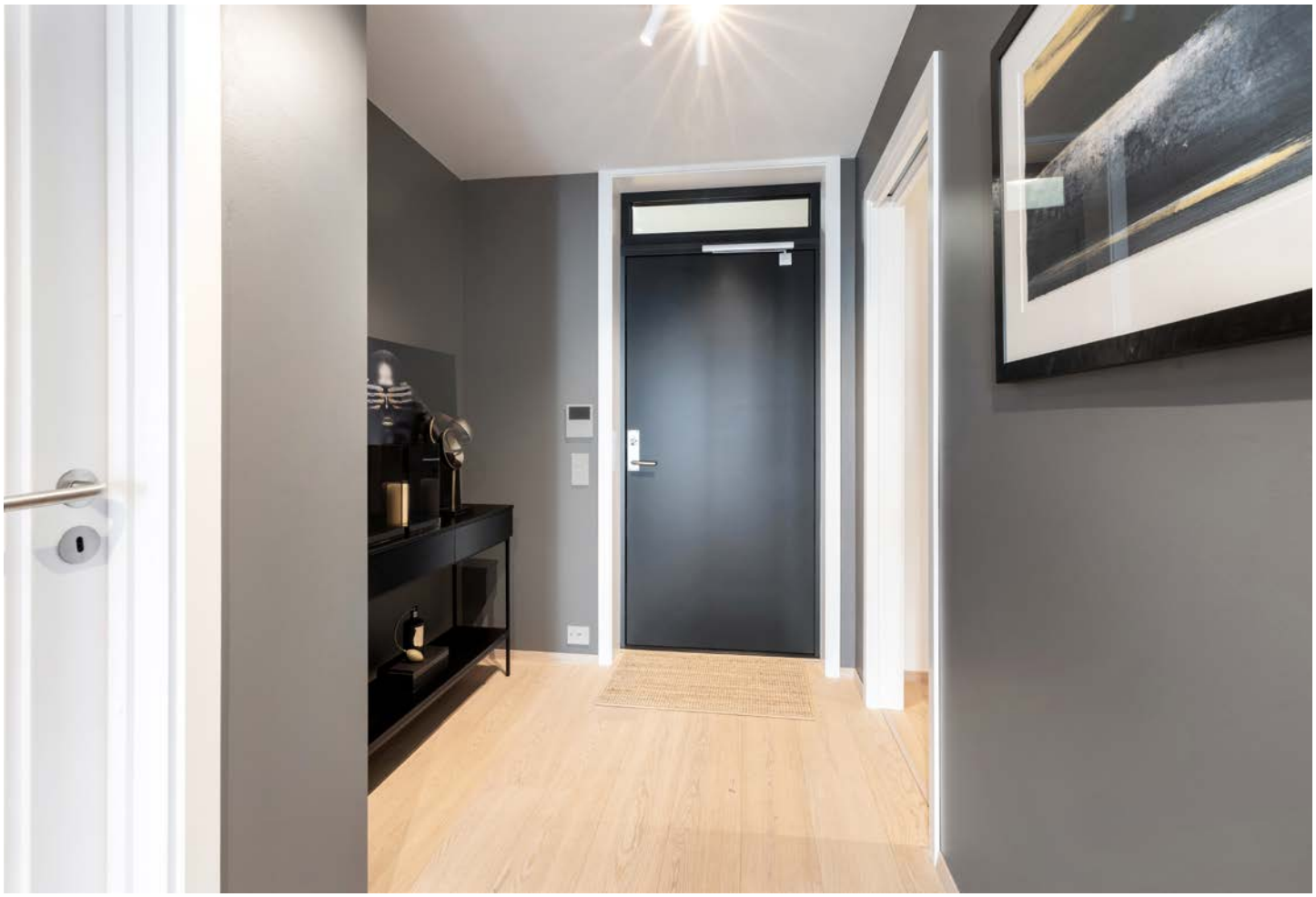
Vaskerom



Baderom II- tilknyttet gangen. Begge baderommene har oppgradert bderomsinnrednig og toalettene iht. standard leveranse.



Gang. Det er lagt demping/pakning i alle innerdører



Fra felles trappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med god plass til garderobe.



Fellesareal





Sykkelparkering i kjeller



Tangen Torv har en beliggenhet som passer de aller fleste. Nært alt du trenger, liker og ønsker – akkurat der du bor. I selve Tangen Torv



Nærområde

Nabolagsprofil

Tangen 25 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	6 min 0.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	13 min 1.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 1.6 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 12.4 km
Randøyane Linje 91	17 min 13.2 km

Skoler

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

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

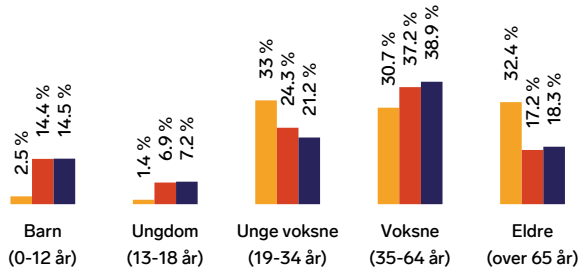
Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Rema 1000 Tangen Post i butikk, PostNord	2 min 0.1 km
Coop Extra Tangen Torv	3 min

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

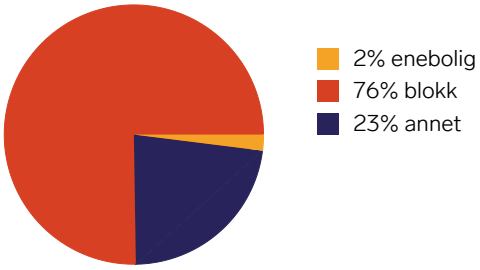
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

Sport

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

Boligmasse



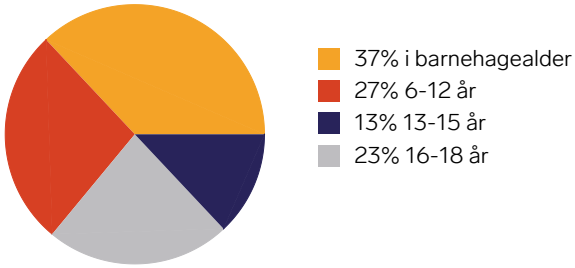
«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

Sitat fra en lokalkjent

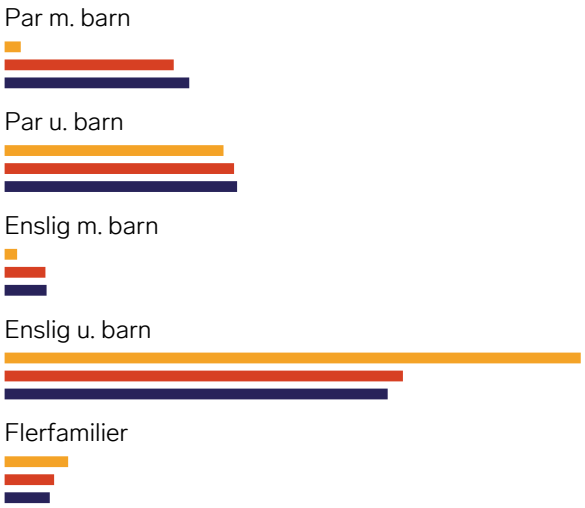
Varer/Tjenester

Sandens Kjøpesenter	12 min
Apotek 1 Aquarama	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



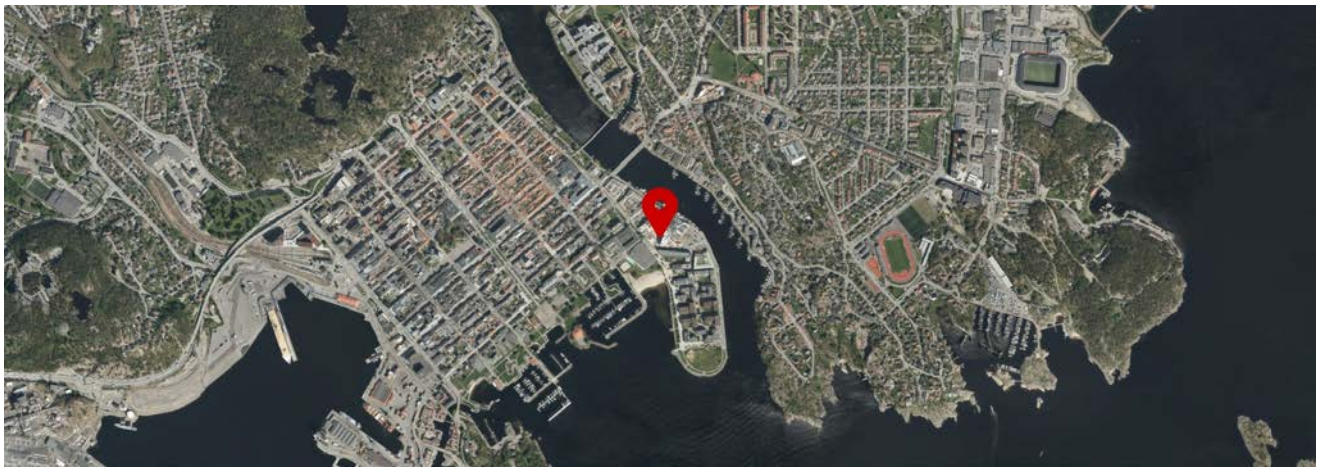
Familiesammensetning

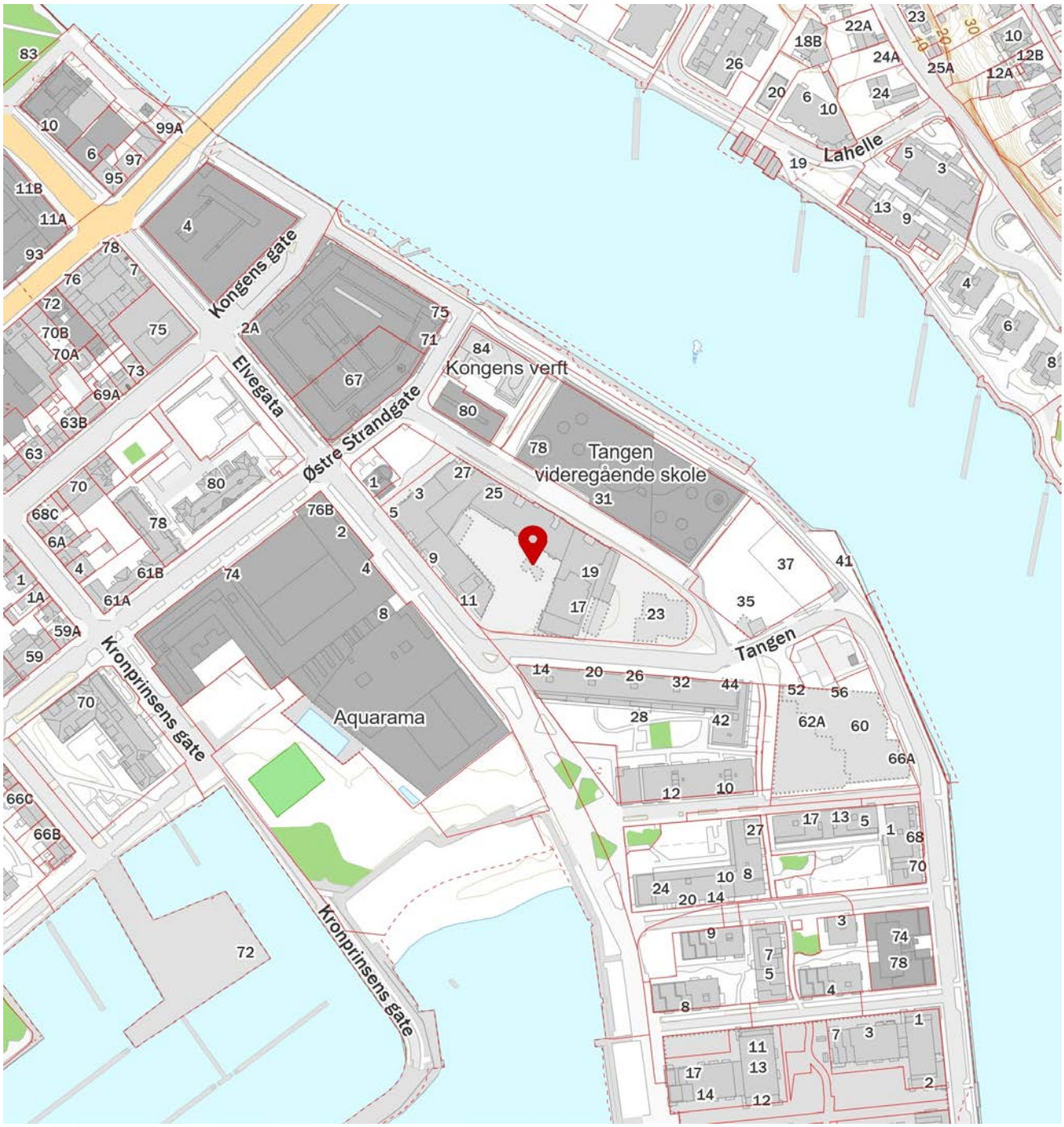


Sivilstand

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

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





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

Arealmålingsrapport

Tangen 25, 4608 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 156, snr. 142



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18128-2189 **Referansenummer:** QX5706

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arild Grundetjern **Vår ref:**

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

Gyldig rapport
07.08.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig

- Tilstandsrapport-bolig

- Konsulenthjelp ved byggesaker



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse
Benyttes av eier.

Byggeår
2025

Kommentar
Iflg. Eiendomsverdi

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

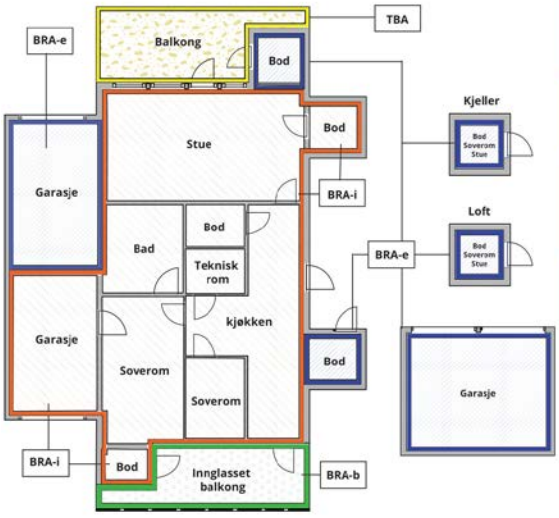
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	88			88	15
Kjeller		5		5	
SUM	**88**	**5**			**15**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, Medierom, Bad v/gang, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bad v/soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny leilighet i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
04.7.2025	10:00:00	11:00:00	Arild Grundetjern	Takstingeniør
			Nøkkeloppdrag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	156		142		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tangen 25

Hjemmelshaver
Tangen Torv Bolig AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	04.07.2025	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.07.2025	Ingen avvik iht. godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern
iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egenerklæring

Tangen 25, 4608 KRISTIANSAND S

08 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tangen 25	Tangen 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Reme-Salvesen, Inge

Selger

Reme-Salvesen, Karoline

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Leiligheten er nybygd ferdigstilt juni 2025

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Reme-Salvesen, Inge	**2025-07-08**	**Reme-Salvesen, Karoline**	**2025-07-08**

Identification

bankID Reme-Salvesen, Inge

Identification

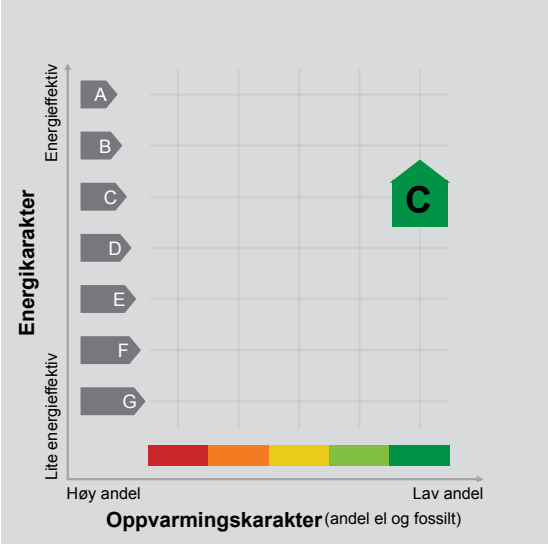
bankID Reme-Salvesen, Karoline

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Tangen Torv - Bygg 2
Antall registrerte enheter	81
Postnummer	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	176
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301093536
Merkenummer	Energiattest-2025-134878
Dato	13.06.2025
Innmeldt av	Sweco Norge AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	9495
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (81)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tangen 25	301093536	H0301	102	0	
Tangen 17	301093536	H0301	114	0	
Tangen 19	301093536	H0301	112	0	
Tangen 19	301093536	H0302	111	0	
Tangen 17	301093536	H0302	116	0	
Tangen 17	301093536	H0303	117	0	
Tangen 25	301093536	H0303	100	0	
Tangen 19	301093536	H0303	110	0	
Tangen 19	301093536	H0304	106	0	
Tangen 17	301093536	H0304	115	0	
Tangen 25	301093536	H0304	101	0	
Tangen 25	301093536	H0305	105	0	
Tangen 17	301093536	H0305	113	0	
Tangen 19	301093536	H0305	107	0	
Tangen 25	301093536	H0306	104	0	
Tangen 19	301093536	H0306	108	0	
Tangen 19	301093536	H0307	109	0	
Tangen 25	301093536	H0307	103	0	
Tangen 19	301093536	H0401	131	0	
Tangen 17	301093536	H0401	133	0	
Tangen 25	301093536	H0401	121	0	
Tangen 19	301093536	H0402	130	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tangen 17	301093536	H0402	135	0	
Tangen 25	301093536	H0402	118	0	
Tangen 19	301093536	H0403	129	0	
Tangen 17	301093536	H0403	136	0	
Tangen 25	301093536	H0403	119	0	
Tangen 17	301093536	H0404	134	0	
Tangen 19	301093536	H0404	125	0	
Tangen 25	301093536	H0404	120	0	
Tangen 17	301093536	H0405	132	0	
Tangen 19	301093536	H0405	126	0	
Tangen 25	301093536	H0405	124	0	
Tangen 19	301093536	H0406	127	0	
Tangen 25	301093536	H0406	123	0	
Tangen 25	301093536	H0407	122	0	
Tangen 19	301093536	H0407	128	0	
Tangen 19	301093536	H0501	150	0	
Tangen 25	301093536	H0501	140	0	
Tangen 17	301093536	H0501	152	0	
Tangen 17	301093536	H0502	154	0	
Tangen 25	301093536	H0502	137	0	
Tangen 19	301093536	H0502	149	0	
Tangen 17	301093536	H0503	153	0	
Tangen 25	301093536	H0503	138	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tangen 19	301093536	H0503	148	0	
Tangen 17	301093536	H0504	151	0	
Tangen 19	301093536	H0504	144	0	
Tangen 25	301093536	H0504	139	0	
Tangen 19	301093536	H0505	145	0	
Tangen 25	301093536	H0505	143	0	
Tangen 19	301093536	H0506	146	0	
Tangen 25	301093536	H0506	142	0	
Tangen 19	301093536	H0507	147	0	
Tangen 25	301093536	H0507	141	0	
Tangen 17	301093536	H0601	169	0	
Tangen 19	301093536	H0601	167	0	
Tangen 25	301093536	H0601	158	0	
Tangen 17	301093536	H0602	171	0	
Tangen 19	301093536	H0602	166	0	
Tangen 25	301093536	H0602	155	0	
Tangen 17	301093536	H0603	170	0	
Tangen 19	301093536	H0603	165	0	
Tangen 25	301093536	H0603	156	0	
Tangen 19	301093536	H0604	162	0	
Tangen 17	301093536	H0604	168	0	
Tangen 25	301093536	H0604	157	0	
Tangen 19	301093536	H0605	163	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tangen 25	301093536	H0605	161	0	
Tangen 19	301093536	H0606	164	0	
Tangen 25	301093536	H0606	160	0	
Tangen 25	301093536	H0607	159	0	
Tangen 17	301093536	H0701	176	0	
Tangen 19	301093536	H0701	174	0	
Tangen 19	301093536	H0702	173	0	
Tangen 17	301093536	H0702	178	0	
Tangen 17	301093536	H0703	177	0	
Tangen 19	301093536	H0703	172	0	
Tangen 17	301093536	H0704	175	0	
Tangen 17	301093536	H0801	180	0	
Tangen 17	301093536	H0802	179	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	6 507 m²

Areal tak	1 465 m²
Areal gulv	1 467 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	2 266 m²
Oppvarmet BRA	9 495 m²
Totalt BRA	9 495 m²
Oppvarmet luftvolum	26 921 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,14 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	78,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,36 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,47 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,47 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	98 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,63
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming; Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.6.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.022
Produsent / leverandør	Simien AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Sweco Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	25,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,0 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	92,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	939 726 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	609 868 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	853 082 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	359 823 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	579 903 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	939 726 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,0 %

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 150 **Bnr.: 156** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Tangen 25

Areal i m2: 7583

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

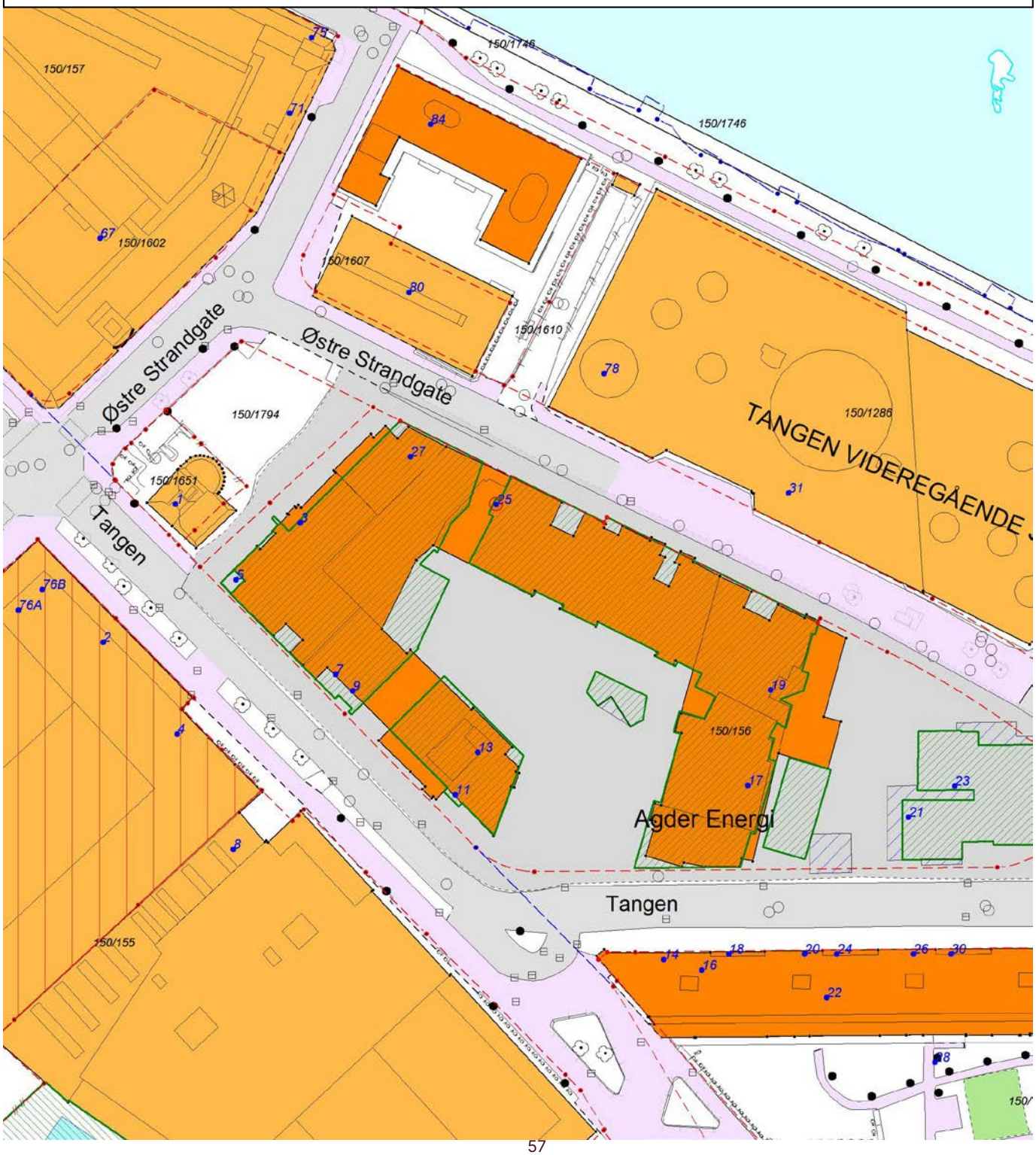
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 08.07.2025

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Tangen 25

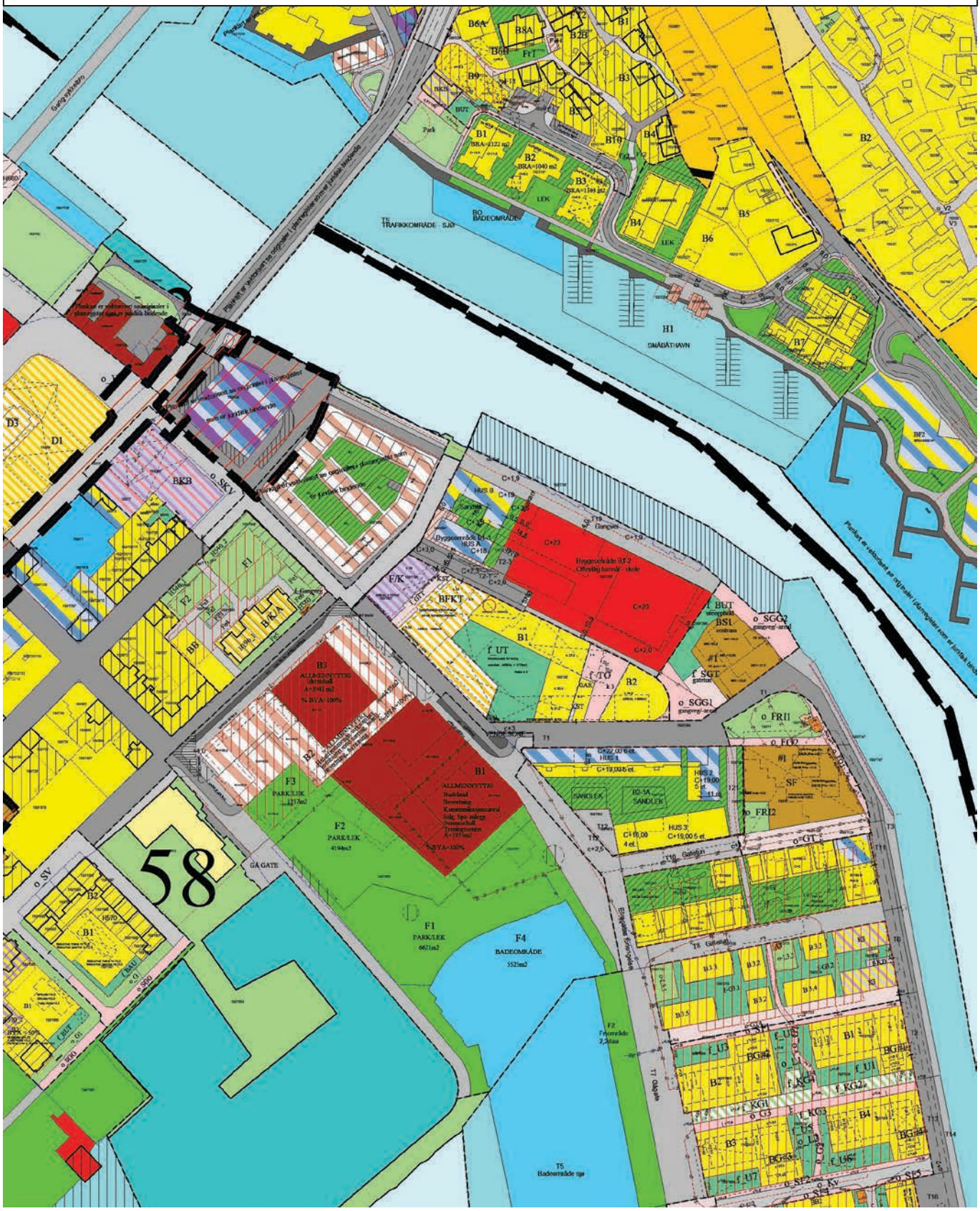
Dato: 08.07.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedtekter for Sameiet Tangen Torv

Tangen 3 - 27 i Kristiansand kommune.

Sist endret på årsmøtet 10.06.2025

INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

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

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

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

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

1.2 Sameiebrøk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

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

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

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

DISPOSISJONSRETT

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe og eie seksjoner

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

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

2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

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

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

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

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

2.3 Boligseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

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

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

2.4 Næringsseksjonseiernes bruk av egen bruksenhet

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

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

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

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

2.5 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

2.6 Bruk av bod- og parkeringsplasser mv.

Bod og parkeringsplasser i kjelleretasjen er organisert som egne seksjoner, eller som andel av en seksjon. Forvaltningen og organiseringen av parkeringsplasser og boder skjer uansett gjennom Sameiet som om parkeringsplassene og bodene var tilleggsdeler, se imidlertid de særskilte stemmeregler i punkt 0. Organiseringen og tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av utbygger før overtakelse av den enkelte seksjon, dog med de presiseringer som fremgår av punkt 1.3 foran. Med unntak av det som fremgår om HC-plasser i punkt 2.7, kan verken årsmøtet eller styret endre tildelingen, med mindre de berørte parter samtykker i det.
De boligseksjonene som ikke har bod innenfor leiligheten, kan ikke selge tildelt bod, som er organisert som egen seksjon eller andel av seksjons, slik at bod kravet ikke er ivaretatt. Ekstra bod kan selges separat.

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

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

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

2.7 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

2.8 Ordensregler

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

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

VEDLIKEHOLD

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Særlig om Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

3.5 Mislighold, pålegg om salg og utkastelse

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

4 FELLEKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

4.1 Innledning – overordnede prinsipper

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

4.2 Kostnader som dekkes av den enkelte eller samtlige av Næringsseksjonene

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

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

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

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

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

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

4.3 Kostnader som dekkes av Boligseksjonene i fellesskap

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

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

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

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

4.4 Kostnader som fordeles mellom både Bolig- og Næringsseksjonene

Følgende kostnadselementer fordeles mellom samtlige seksjonseiere:

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

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

Fordelingen skal skje ut fra den totale sameiebrøken i Sameiet.

4.5 Kostnader som fordeles etter faktisk forbruk/nytte

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

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

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

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

4.6 Fakturering av felleskostnader

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

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

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

4.7 Inntekter

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

5 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER

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

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

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

6 ÅRSMØTE

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

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

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

6.4 Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle
a) konstituering;
b) styrets årsberetning, hvis det er utarbeidet;
c) styrets regnskap for foregående kalenderår;
d) valg av styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

6.8 Ledelse av årsmøtet

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

6.9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

6.12 Særskilte stemmerettsregler

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

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

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

6.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

6.14 Protokoll fra årsmøtet

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

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

STYRET

7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

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

7.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

fratre.

7.3 Styremøter

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

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

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

7.4 Styrets oppgaver

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

7.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

7.6 Inhabilitet

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

7.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

FORRETNINGSFØRER

8.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er engasjert forretningsfører ved seksjoneringen.

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

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

8.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

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

REGNSKAP OG REVISJON

9.1 Plikt til å føre regnskap

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

9.2 Plikt til å ha revisor

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

10 **ENDRINGER I VEDTEKTENE – FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

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

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

11 **Rettigheter**

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TANGEN TORV

Sted: Clarion Hotel Ernst, Rådhusgata 2

Tid: 10.06.2025 kl 17:00

1. Konstituering

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Gjennomgang av sameiets vedtekter

Vedtektene følger vedlagt

3. Informasjon om felleskostnader

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

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

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

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

4. Valg

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

Næringsseksjonene kan kreve å utpeke en styrerepresentant.

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

4.1 Valg av styreleder

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

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

4.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

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

4.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

5. Informasjon fra utbygger

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Gert Holgersen fra SØBO ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Gert Holgersen fra SØBO ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Utbygger presenterte alle seksjonene

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Gjennomgang av sameiets vedtekter

Små endringer foreslått.
Under punkt 2.8.
Ordensreglene fra glasshuset ble fjernet. Lager egne ordensregler for dette. All tekst etter: *Ved vedtagelsen av disse vedtekter gjelder følgende ordensregler for bruk av glasshuset, som fritt kan endres av styret:,* Foreslås fjernet.
Under punkt 4.6
Følgende tekst foreslås fjernet: *Andel felleskostnader skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom seksjonen har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes, såfremt det ikke er vedtatt slik avsetning som nevnt i forrige ledd. Dersom seksjonen har innbetalt for lite felleskostnader skal differansen innbetales.*

Vedtak:

Vedtektene ble vedtatt med disse endringene:
Under punkt 2.8.
Ordensreglene fra glasshuset ble fjernet. Lager egne ordensregler for dette. All tekst etter: *Ved vedtagelsen av disse vedtekter gjelder følgende ordensregler for bruk av glasshuset, som*

fritt kan endres av styret:, fjernes.
Under punkt 4.6
Følgende tekst fjernes: *Andel felleskostnader skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom seksjonen har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes, såfremt det ikke er vedtatt slik avsetning som nevnt i forrige ledd. Dersom seksjonen har innbetalt for lite felleskostnader skal differansen innbetales.*

3. Informasjon om felleskostnader

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

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

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

Kr. 300,- pr parkeringsplass.

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

Vedtak:
De foreslåtte felleskostnadene ble vedtatt

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Ingrid Tyse Angeltvedt valgt til styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer

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

4.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Thomas Mork valgt som varamedlem

4.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

5. Informasjon fra utbygger

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

Vedtak:

Informasjon ble gitt

Protokoll for SAMEIET TANGEN TORV

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
TANGEN TORV BOLIG AS V/Tom Arne Aamodt		tom@murisor.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Sentrumsveien 37	4640	SØGNE	+47 905 83 562

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	150	156	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	TANGEN TORV BOLIG AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) - fortsetter på side 2 og 3

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	1153	B	19	B	28	B	37	B	127		55	B	119		73	B	88	
2	N	558	B	20	B	28	B	38	B	113	B	56	B	87		74	B	95	
3	B	47		21	B	49		39	B	109	B	57	B	122		75	B	94	
4	B	36		22	B	84	B	40	B	115		58	B	153		76	B	80	
5	B	49		23	B	128		41	B	119		59	B	120		77	B	41	
6	B	28		24	B	112	B	42	B	87		60	B	115		78	B	75	
7	B	28		25	B	109	B	43	B	123	B	61	B	119		79	B	49	
8	B	49		26	B	115		44	B	46		62	B	241		80	B	131	
9	B	83		27	B	119		45	B	36	B	63	B	43		81	B	43	
10	B	123		28	B	88		46	B	49		64	B	33		82	B	35	
11	B	109		29	B	122	B	47	B	28	B	65	B	39		83	B	41	
12	B	109		30	B	46		48	B	28	B	66	B	101		84	B	101	
13	B	114		31	B	36	B	49	B	49		67	B	88		85	B	88	
14	B	84		32	B	49		50	B	84	B	68	B	88		86	B	88	
15	B	107		33	B	28	B	51	B	127		69	B	39		87	B	41	
16	B	47		34	B	28	B	52	B	113	B	70	B	39		88	B	41	
17	B	36	B	35	B	49		53	B	110	B	71	B	42		89	B	45	
18	B	49		36	B	84	B	54	B	115		72	B	44		90	B	44	
Sum tellere:		20 208		Nevner =		20 208													

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17/12 2025	for TANGEN TORV BOLIG AS V/Tom Arne Aamodt

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
HSNyttad
Kristiansand kommune
Plan og bygg

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsetter på side 3

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Samlebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
91	B	88		131	B	94		171	B	204		211	B	39		251	N	1	
92	B	95		132	B	80		172	B	149		212	B	47		252	N	1	
93	B	94		133	B	58		173	B	79		213	B	36		253	N	1	
94	B	80		134	B	75		174	B	104		214	B	38		254	N	1	
95	B	41		135	B	49		175	B	80		215	B	33		255	N	1	
96	B	75		136	B	142		176	B	57		216	B	38		256	N	1	
97	B	49		137	B	43		177	B	75		217	B	45		257	N	1	
98	B	142		138	B	35		178	B	168		218	B	38	B	258	N	1	
99	B	43		139	B	41		179	B	160		219	B	47		259	N	1	
100	B	35		140	B	103		180	B	155		220	B	42		260	N	1	
101	B	41		141	B	83		181	N	448	B	221	B	39		261	N	1	
102	B	103		142	B	88		182	B	47		222	B	91		262	N	1	
103	B	83		143	B	88		183	B	36		223	B	75		263	N	1	
104	B	88		144	B	41		184	B	38		224	B	95		264	N	1	
105	B	88		145	B	41		185	B	33		225	B	38	B	265	N	1	
106	B	41		146	B	45		186	B	38		226	B	87		266	N	1	
107	B	41		147	B	44		187	B	45		227	B	39		267	N	1	
108	B	45		148	B	88		188	B	38	B	228	B	91		268	N	1	
109	B	44		149	B	95		189	B	47		229	B	75		269	N	1	
110	B	88		150	B	94		190	B	42		230	B	95		270	N	1	
111	B	95		151	B	80		191	B	39		231	B	38	B	271	N	1	
112	B	94		152	B	58		192	B	47		232	B	86		272	N	1	
113	B	80		153	B	75		193	B	36		233	B	39		273	N	1	
114	B	57		154	B	204		194	B	38		234	B	91		274	N	1	
115	B	75		155	B	43		195	B	33		235	B	75		275	N	1	
116	B	49		156	B	35		196	B	38		236	B	95		276	N	1	
117	B	142		157	B	41		197	B	45		237	B	38	B	277	N	1	
118	B	43		158	B	104		198	B	38	B	238	B	87		278	N	1	
119	B	35		159	B	83		199	B	47		239	B	39		279	N	1	
120	B	41		160	B	88		200	B	42		240	B	92		280	N	1	
121	B	103		161	B	88		201	B	39		241	B	75		281	N	1	
122	B	83		162	B	41		202	B	47		242	B	95		282	N	1	
123	B	88		163	B	35		203	B	36		243	B	38	B	283	N	1	
124	B	88		164	B	91		204	B	38		244	B	87		284	N	1	
125	B	41		165	B	88		205	B	33		245	B	39		285	N	1	
126	B	41		166	B	95		206	B	38		246	B	103		286	N	1	
127	B	45		167	B	94		207	B	45		247	B	86		287	N	1	
128	B	44		168	B	80		208	B	38	B	248	B	145		288	N	1	
129	B	88		169	B	57		209	B	47		249	B	163		289	N	1	
130	B	95		170	B	75		210	B	42		250	N	1		290	N	1	
Sum tellere:		20 208		Nevner =		20 208													

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 12 / 2 2025	for TANGEN TORV BOLIG AS V/Tom Arne Aamodt

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
291	N	1		333	N	1		375	N	1		417	N	1		459	N	1	
292	N	1		334	N	1		376	N	1		418	N	1		460	N	1	
293	N	1		335	N	1		377	N	1		419	N	1		461	N	1	
294	N	1		336	N	1		378	N	1		420	N	12	B	462	N	1	
295	N	1		337	N	1		379	N	1		421	N	1		463	N	1	
296	N	1		338	N	1		380	N	1		422	N	1		464	N	1	
297	N	1		339	N	1		381	N	1		423	N	1		465	N	1	
298	N	1		340	N	1		382	N	1		424	N	1		466	N	1	
299	N	1		341	N	1		383	N	1		425	N	1		467	N	1	
300	N	1		342	N	1		384	N	1		426	N	1		468	N	1	
301	N	1		343	N	1		385	N	1		427	N	1		469	N	1	
302	N	1		344	N	1		386	N	1		428	N	1		470	N	63	B
303	N	1		345	N	1		387	N	1		429	N	1		471	N	1	
304	N	1		346	N	1		388	N	1		430	N	1		472	N	1	
305	N	1		347	N	1		389	N	1		431	N	1		473	N	1	
306	N	1		348	N	1		390	N	1		432	N	1		474	N	1	
307	N	1		349	N	1		391	N	1		433	N	1		475	N	1	
308	N	1		350	N	1		392	N	1		434	N	1		476	N	1	
309	N	1		351	N	1		393	N	1		435	N	1		477	N	1	
310	N	1		352	N	1		394	N	1		436	N	1		478	N	1	
311	N	1		353	N	1		395	N	1		437	N	1		479	N	1	
312	N	1		354	N	1		396	N	1		438	N	1		480	N	1	
313	N	1		355	N	1		397	N	1		439	N	1		481	N	1	
314	N	1		356	N	1		398	N	1		440	N	1		482	N	1	
315	N	1		357	N	1		399	N	1		441	N	1		483	N	1	
316	N	1		358	N	1		400	N	1		442	N	2		484	N	1	
317	N	1		359	N	1		401	N	1		443	N	1		485	N	1	
318	N	1		360	N	1		402	N	1		444	N	1		486	N	1	
319	N	1		361	N	1		403	N	1		445	N	1		487	N	1	
320	N	1		362	N	1		404	N	1		446	N	1		488	N	1	
321	N	1		363	N	1		405	N	1		447	N	1		489	N	1	
322	N	1		364	N	1		406	N	1		448	N	1		490	N	1	
323	N	1		365	N	1		407	N	1		449	N	1		491	N	1	
324	N	1		366	N	1		408	N	1		450	N	1		492	N	1	
325	N	1		367	N	1		409	N	1		451	N	1		493	N	1	
326	N	1		368	N	1		410	N	1		452	N	10		494	N	1	
327	N	1		369	N	1		411	N	1		453	N	1		495	N	1	
328	N	1		370	N	1		412	N	1		454	N	3		496	N	1	
329	N	1		371	N	1		413	N	1		455	N	1		497	N	1	
330	N	1		372	N	1		414	N	1		456	N	33	B	498	N	1	
331	N	1		373	N	1		415	N	1		457	N	1		499			
332	N	1		374	N	1		416	N	1		458	N	1		500			
Sum tellere:		20 208				Nevner =		20 208											

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17 / 2 2025	for TANGEN TORV BOLIG AS V/Tom Arne Aamodt

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17 / 2 2025	for TANGEN TORV BOLIG AS V/Tom Arne Aamodt

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 17 / 2 2025	for TANGEN TORV BOLIG AS, org.nr t firmaattest Tom Arne Aamodt	Torkel Tjelland

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand	150	156	

Dato	Underskrift	Stempel
17.2.2025	HSNystad	Kristiansand kommune Plan og bygg

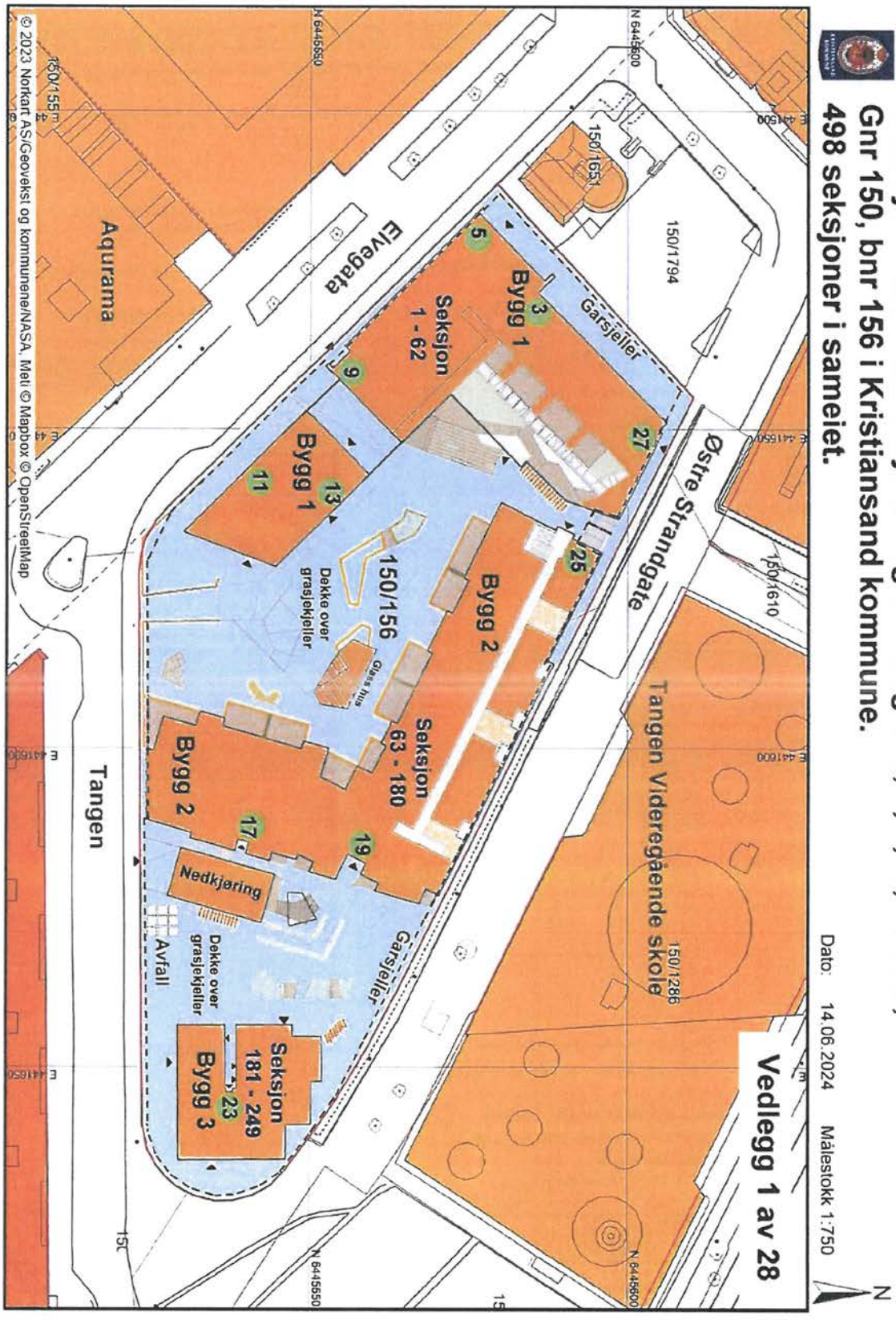
Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til :

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | org.nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 17 / 2 2025	for for TANGEN TORV BOLIG AS V/Tom Arne Aamodt

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5


Situasjonskart ved seksjonering av Tangen 3, 5, 9,11, 13 m.fl,
Gnr 150, bnr 156 i Kristiansand kommune.
498 seksjoner i sameiet.
Vedlegg 1 av 28
Dato: 14.06.2024
Målestokk 1:750
N
Aqurama
Elvegata
Østre Strandgate
Garsjeller
Tangen
Tangen Videregående skole
150/1794
150/1651
150/1610
150/1286
150/155
150/156
Bygg 1
Bygg 2
Bygg 3
Seksjon 1 - 62
Seksjon 63 - 180
Seksjon 181 - 249
Dekke over grasjekjeller
Glass hus
Nedkjøring
Avfall
© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

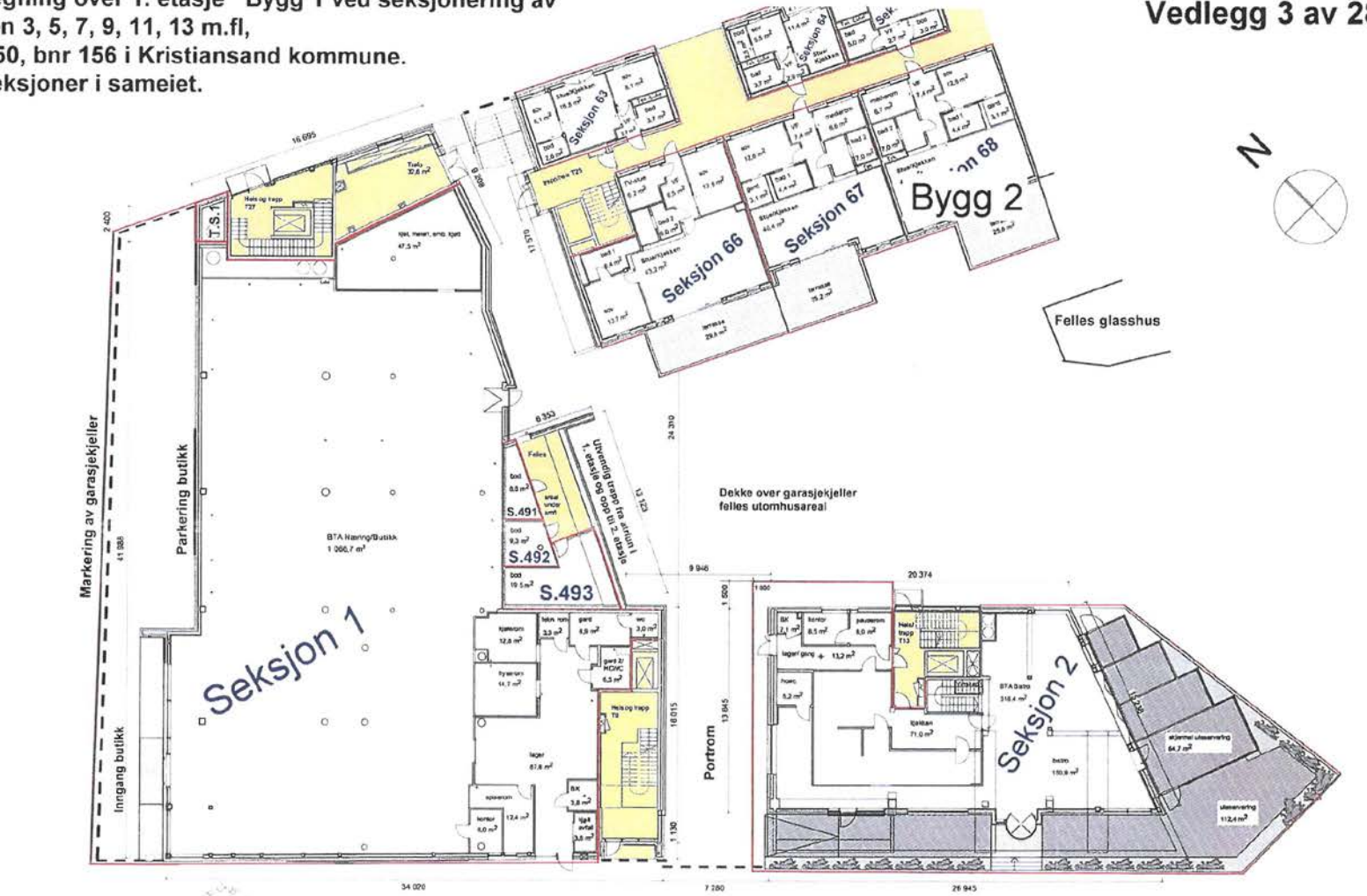
Plantegning over garasjekjelleren ved seksjonering av Tangen 3, 5, 7, 9, 11, 13 m.fl, Gnr 150, bnr 156 i Kristiansand kommune.
498 seksjoner i sameiet.

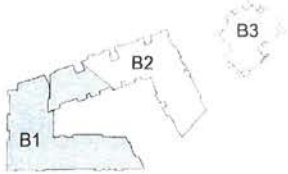
Vedlegg 2 av 28



Plantegning over 1. etasje Bygg 1 ved seksjonering av
Tangen 3, 5, 7, 9, 11, 13 m.fl,
Gnr 150, bnr 156 i Kristiansand kommune.
498 seksjoner i sameiet.

Vedlegg 3 av 28





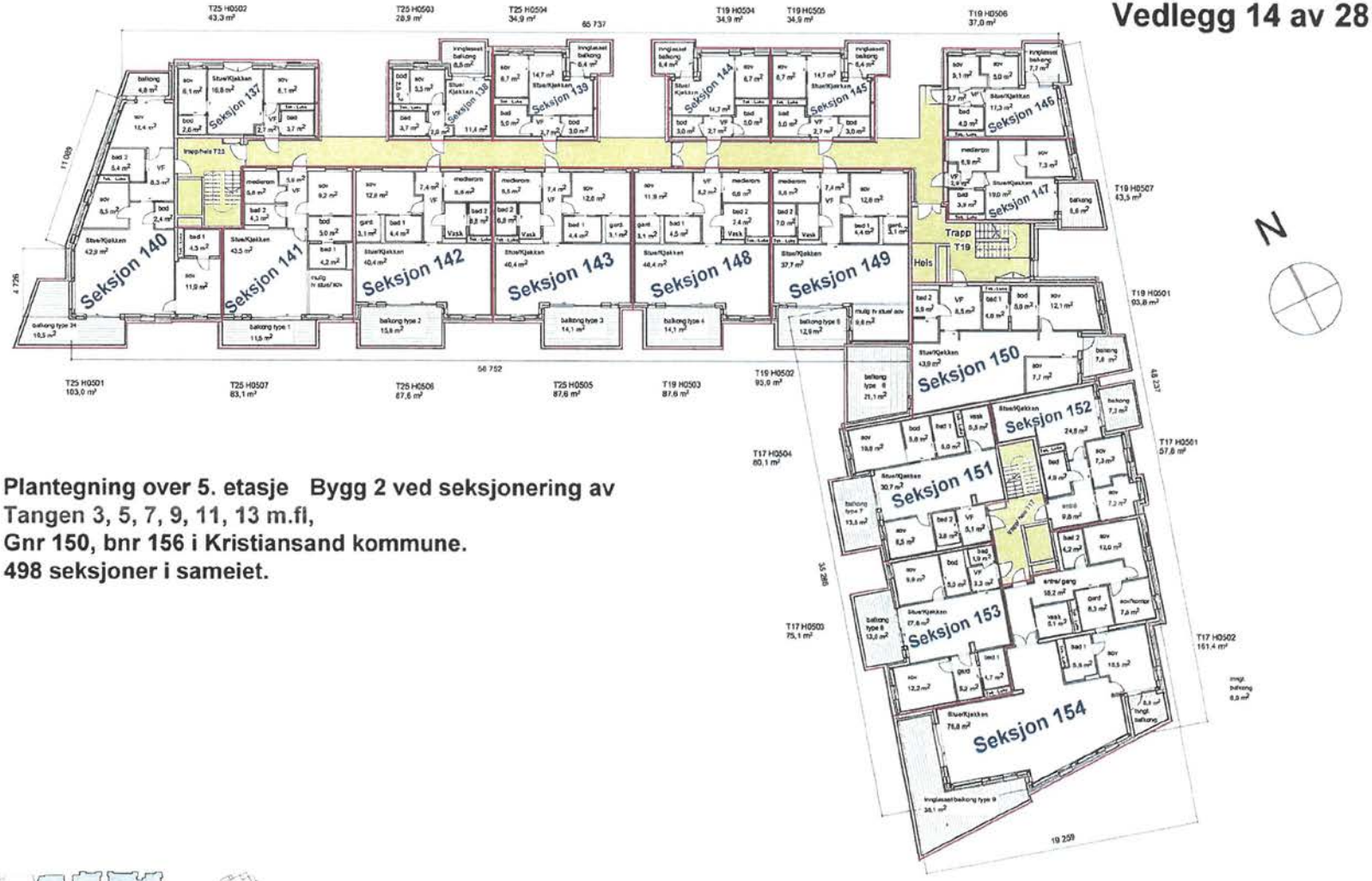
ARKITEKTER

Tegnet	Kontrollert	Ark
KGR	KGR	A3
Prosjektnr.	Dato	Målestokk
2373	21.05.2024	1:250

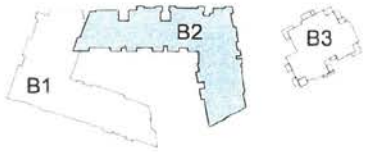
Prosjekt
Tangen Torv
Gnr / Bnr: 150/1285 og 150/156

Oppdragsgiver: Tangen Torg AS
Tegningsnr.: A80-1
Tegningens tittel: plan 1 seksjonering blokk 1

Vedlegg 14 av 28



Plantegning over 5. etasje Bygg 2 ved seksjonering av
Tangen 3, 5, 7, 9, 11, 13 m.fl,
Gnr 150, bnr 156 i Kristiansand kommune.
498 seksjoner i sameiet.



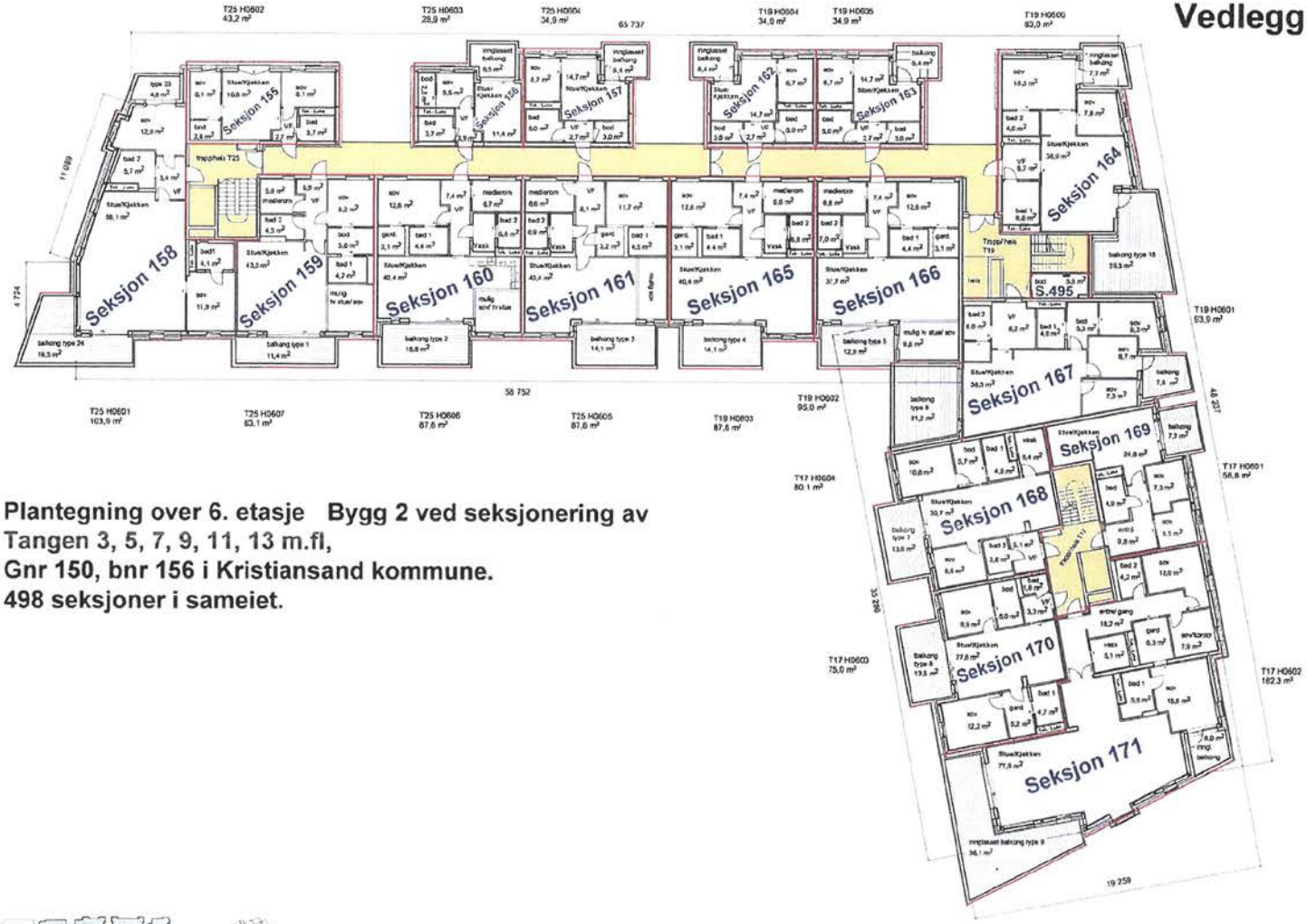
ARKITEKTER

Tegnet	Arkivert	Ark
KG	KG	A3
Prosjekt	Dato	Målestokk
2373	18.09.24	1:250

Prosjekt: Tangen Torv
Gnr. / Bnr.: 150/156 og 150/1285

Oppdragsgiver: Tangen Torg AS
Tegningsnr: B80-5
Tegnings Tittel: plan 5 seksjonering blokk 2

Vedlegg 15 av 28



Plantegning over 6. etasje Bygg 2 ved seksjonering av Tangen 3, 5, 7, 9, 11, 13 m.fl, Gnr 150, bnr 156 i Kristiansand kommune. 498 seksjoner i sameiet.



ARKITEKTER

Tegnet	Kontrollert	Format
KG	KG	A3
Prosjekt nr.	Dato	Målestokk
2373	18.09.24	1:250

Prosjekt
Tangen Torv
Gnr. / Bnr.: 150/156 og 150/1285

Oppdragsgiver Tangen Torg AS

Tegningsnr. B80-6

Tegningens tittel plan 6 seksjonering blokk 2

Notater



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 04 79
Mob.: 948 59 697
andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 02 65
Mob.: 902 80 438
morten.haugeland@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
kristiansand@sor.no | facebook.com/sparebankensor

SPAREBANKEN SØR

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:

Tangen 25, 4608 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22