

Sentrumsveien 27

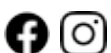
Søgne



Prisantydning: **kr 3 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lekker 2- roms selveierleilighet med balkong ferdigstilt i 2023. Inkl. p.plass i kjeller. Klar til innflytting. Heis.



Fra stuen er det utgang til stor balkong med plass til sittegrupper

**Lækker 2- roms selveierleilighet med balkong
ferdigstilt i 2023. Inkl. p.plass i kjeller. Klar til
innflytting. Heis.**

Området
Søgne

Adresse
Sentrumsveien 27

Prisantydning
kr 3 790 000,-

Omkostninger: **kr 21 120,-**
Totalpris: **kr 3 811 120,-**
Fellesutgifter: **kr 1 930,-**

Primærrom: 50 m²
Bruksareal: 50 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2023
Soverom: 1
Etasje: 6
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 3744 m²



Johan Elieson
Eiendomsmegler

46 47 31 35
johan@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Sentrum
Skippergata 10
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Leiligheten har en flott beliggenhet byggets i 6 etasje. Leiligheten var ferdigstilt i 2023.

Med heisadkomst fra kjeller eller inngangsparti kommer man direkte opp til leilighetens etasje. Videre inn i leilighetens gang er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt garderobeløsning.

Leilighetens hovedrom er rommet hvor vi har åpen, men smatidig skjermet stue/ kjøkken løsning. Her er det store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Leiligheten er i byggets sjetste etasje og har rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom vindusflatene og en flott utsikt. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement samt spisebord i overgangen mot kjøkkenet.

Kjøkkenet er levert fra Strai. Det er godt med oppbevaringsplass i under- og overskap. Innredningen er naturlig plassert i rommet.

Fra stuen er det utgang til balkong. Her er det gode solforhold, plass til utemøblement og en nydelig utsikt.

Leiligheten har et soverom med plass til stor seng med tilhørende møblement. En-stavs eikeparkett og slette, malte vegger.

Flislagte badrom med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin. Flotte flisvalg.

Fra leiligheten har man direkte nedgang med heis eller trapp til parkeringskjelleren, der det medfølger en parkeringsplass samt bod.

I toppetasjen er det lagd gjesterom og fantastisk fellesstue - samt en uteplass som tar pusten fra de fleste. Disse lokalene er godt utstyrt, klare for aktiv bruk. Høyt oppe, med sol fra morgen til kveld - og med mulighet for både gjester på besøk langveisfra - eller hyggelige kvelder med gode naboer.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 50 kvm, Bruksareal: 50 kvm
P-rom inneholder: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra

tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de nødvendigvis opprinnelig er godkjent som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2023 i følge Kristiansand kommune.

OPPVARMING

Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

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

DIVERSE

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. Felles TV- og internettabonnement som faktureres per seksjon, fordeles til hver seksjon og ikke etter brøk.

Bod i kjelleretg. 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.

For eiere av parkeringsplass og/eller bod i kjelleretasjen fastsettes det hvor mye fellesutgiftene er per p-plass, per måned, samt hva andre arealer/seksjoner i kjelleren skal betale. Felleskostnadene i kjelleren skal dekke de faktiske driftsutgiftene og ikke fordeles etter eierbrøken. Det skal også tas høyde for driftsutgifter til sameie med administrasjon, bygningsforsikring etc. Kostnaden skal primært faktureres den enkelte eier direkte, men øvrige sameiere (både tinglyste- og reelle eiere) i samme seksjon er solidarisk ansvarlige for kostnaden.

TILSTANDSRAPPORT

Det foreligger ikke tilstandsrapport, kun arealmåling. Leiligheten er ubebodd.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Egenerklæring er ikke utfylt. Selger har ikke bebodd leiligheten

BELIGGENHET

ADKOMST

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra

Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Tangvall Arena har en sentral beliggenhet i Søgne - og på Tangvall. Rett ovenfor bygges det nye skolesenteret med både ungdomsskole og videregående skole. I tillegg er det store planer for hele området som handler om å forvandle Tangvall til Søgnes beste sted å bo. Et spennende handlesenter med attraktive butikker, moderne kontorlokaler i etasjene over - alt dette vil være med på å gi Tangvall et solid løft.

Flere og flere ønsker denne livsstilen, med mindre tid på vedlikehold og reisetid - og mer tid på det vi liker aller best. Enten det er late kvelder, eller aktive dager - på Tangvall Arena skal det være enkelt, trygt, sosialt og hyggelig å bo.

TOMT

Areal: 3 744 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Det medfølger 1 parkeringsplass i garasjekjeller. Gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller sammen med parkeringsplasser for handelssenteret. Disse blir avgiftsbelagt etter samme modell som handelssenteret.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse som gjelder for hus A og hus B innenfor delområde BKB3 og omfatter næringslokaler i 3. og 4. etasje. Videre omfattes 18 leiligheter i hus A og 9 leiligheter i hus B. Brukstillatelsen gjelder også for utearealer/fellesarealer innenfor BKB3, datert 29.03.2023

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, tilhører kommunedelplan, 07.09.2015 og reguleringsplan; detaljregulering for Rådhusveien 36-38 og Sentrumsveien, datert 31.01.2019. 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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er en del av en større utbygging av området og interessenter oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplanen før kjøp. Reguleringsplanen kan bli endret i mindre grad der hvor utbygger finner dette hensiktsmessig. Gitt rammetillatelse/igangsettelsestillatelse vil bli søkt endret der det er hensiktsmessig behov for det.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr. 1869/900089-1/93 Utskiftning tinglyst Dato: 06.04.1869

Dagboknr. 1910/900123-1/93 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST - Grensegangsak Dato: 22.01.1910

Dagboknr. 1918/900226-1/93 BESTEMMELSE OM GJERDE Dato 06.04.1918

Dagboknr. 1919/902638-1/93 ERKLÆRING/AVTALE Rett til stolpefeste Datp 24.05.1919

Dagboknr. 1925/901482-1/93 BESTEMMELSE OM VEG - Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold Dato 06.02.1925

Dagboknr. 1939/990051-1/93 BESTEMMELSE OM GJERDE Dato 24.11.1939

Dagboknr. 1941/901207-1/93 UTSKIFTING TINGLYST Dato: 22.01.1941

Dagboknr. 1941/901208-1/93 UTSKIFTING TINGLYST, 1941/901216-1/93 UTSKIFTING TINGLYST, 1941/901228-1/93 UTSKIFTING TINGLYST, 1941/901229-1/93 UTSKIFTING TINGLYST, 1941/901236-1/93 UTSKIFTING TINGLYST, 1941/901240-1/93 UTSKIFTING TINGLYST , Dato 22.01.1941.

Dagboknr. 1941/901237-1/93 SKJØNN TINGLYST, dato 01.07.1941.

Dagboknr. 1952/500315-1/93 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST Grensesaksgang. Dato: 01.02.1952

Dagboknr. 1954/501488-2/93 BESTEMMELSE OM GJERDE TINGLYST Dato 10.07.1954

Dagboknr. 1955/501349-1/93 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Dato 21.05.1955

Dagboknr. 1959/1556-2/93 BESTEMMELSE OM GJERDE Dato 10.04.1959

Dagboknr. 1978/2883-1/93 ERKLÆRING/AVTALE - Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Dato 14.03.1978

Dagboknr. 1980/6093-1/93 ERKLÆRING/AVTALE - Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv Dato 29.05.1980

Dagboknr. 1983/6099-2/93 ERKLÆRING/AVTALE - Bestemmelse om disposisjonsrett til kjellerrom. Dato 04.05.1983

Dagboknr. 1983/7042-1/93 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Dato 30.05.1983

Dagboknr. 1983/14827-3/93 BEST. OM ADKOMSTRETT - Byggeforbud på nærmere angitt avstand Dato 04.11.1983

Dagboknr. 1984/4343-2/93 ERKLÆRING/AVTALE - Grensesaksgang Dato 23.03.1984

Dagboknr. 1987/7383-1/93 BEST. OM ADKOMSTRETT Dato 27.05.1987

Dagboknr. 1987/14313-1/93 BESTEMMELSE OM VEG Dato 29.09.1987

Dagboknr. 1987/16600-1/93 ELEKTRISKE KRAFTLINJER Dato 01.09.1988

Dagboknr. 1988/12811-1/93 BEST. OM ADKOMSTRETT Dato 01.09.1988

Dagboknr. 1989/7697-1/93 JORDSKIFTE Grensegangssak Dato 26.05.1989

Dagboknr. 1990/7294-1/93 BEST. OM ADKOMSTRETT med flere bestemmelser Dato 29.05.1990

Dagboknr. 1994/18495-1/93 BESTEMMELSE OM VEG Dato 26.10.1994

Dagboknr. 1995/17426-1/93 ERKLÆRING/AVTALE Vedr. beplantning o.l. v/veg. Dato 16.11.1995

Dagboknr. 1997/10607-1/93 BEST OM GARASJE/PARKERING Dato 11.07.1997

Dagboknr. 1997/13888-1/93 ERKLÆRING/AVTALE Gjelder traktorvei og lekteplass, park.plass m.v. Dato: 12.09.1997

Dagboknr. 2001/3833-1/93 JORDSKIFTE Dato 07.03.2001

Dagboknr. 2009/6236-1/200 BESTEMMELSE OM PARKERING Dato 07.01.2009

Dagboknr. 2012/743880-1/200 ELEKTRISKE KRAFTLINJER; Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse Dato 11.09.2012

Dagboknr. 2014/725503-1/200 ERKLÆRING/AVTALE Trafostasjon/kiosk Dato 29.08.2014

Dagboknr. 2017/587922-1/200 BESTEMMELSE OM VANNLEDNING Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om midlertidig lagerplass for brakker, boder og maskiner Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg Dato 06.06.2017

Dagboknr. 2017/587922-2/200 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om spillvann- og overvannsledning Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger Bestemmelse om midlertidig lagerplass for brakker,

boder og maskiner Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av kabler/ledninger Dato 06.06.2017

Dagboknr. 2020/3002683-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Dato 10.09.2020

Dagboknr. 2021/1555751-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Dato 10.12.2021

Dagboknr. 2021/1555756-1/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG Dato 10.12.2021

Dagboknr. 2022/189498-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Dato 17.02.2022

Dagboknr. 2022/1016512-1/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG Dato 13.09.2022

Dagboknr. 2023/343721-1/200 BESTEMMELSE OM VEG Dato 31.03.2023

Dagboknr. 2023/343721-2/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Dato 31.03.2023

Dagboknr. 2023/343721-3/200 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL Dato 31.03.2023

Dagboknr. 2023/343721-4/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Dato 31.03.2023

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

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.

ENERGIATTEST

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

HUSDYRHOLD

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

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

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 vedtekstfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtekstfestet pant tinglyses i seksjonene. 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.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

FORRETNINGSFØRER

Sørlandet Boligbyggelag

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 750,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 350 000,-))

21 120,- (Omkostninger totalt)

3 811 120,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en

låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Renovasjon kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er ikke fastsatt.

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

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 930,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Driftskostnader (kr 1530,-); vedlikehold / drift heiser og trapperom. snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold, vaktmestertjenester fellesarealer, felles strøm i fellesarealer, forretningsførsel, bygningsforsikring, Telia (kr 400,-).

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. Felles TV- og internettabonnement som faktureres per seksjon, fordeles til hver seksjon og ikke etter brøk.

ANDEL FELLESGJELD / FELLESFORMUE

FORMUESVERDI

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret 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 den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

NØKKELINFORMASJON

SENTRUMSVEIEN 27

ADRESSE MED BETEGNELSE

Sentrumsveien 27, Gnr. 472 Bnr. 249 Snr. 22 og Gnr. 472 Bnr. 249 Snr. 75 og Gnr. 472 Bnr. 249 Snr. 64 i Kristiansand kommune. Sameiebrøk: 51/16540

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Elektroxperten AS v/fullmektig Frode Johnsen
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:
Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.
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.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 46 47 31 35.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

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.

LOVVERK

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 bygningssakkyndig 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.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har

megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om 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 avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighol

OPPGJØR

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. Sørmeglere 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

11-23-0181

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig

SENTRUMSVEIEN 27

på Sørmeglers hjemmeside
www.sormegleren.no/11-23-0181. Dokumentene kan også
fås hos megler ved forespørsel.
Det tas forbehold om endringer i offentlige
avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Johan Elieson, tlf. 46 47 31 35

VEDERLAG

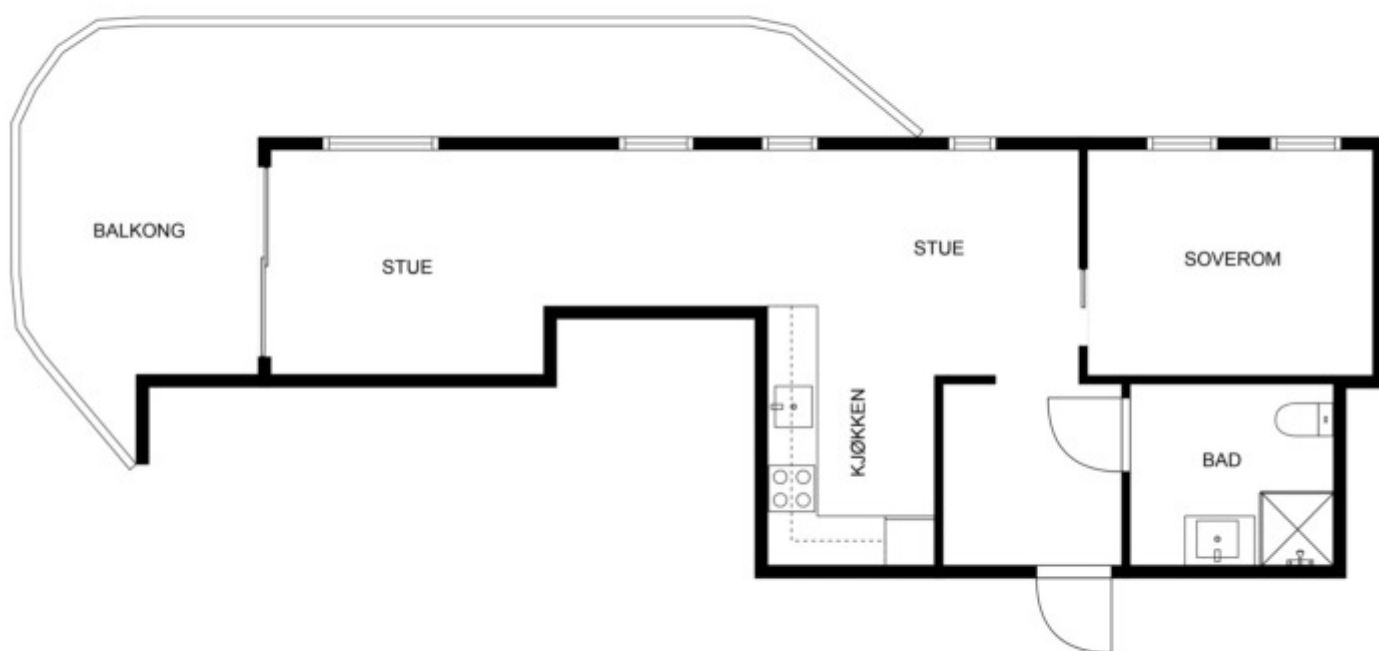
Digital grunnpakke (Kr.6 850)
Oppgjør (Kr.10 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 990 000,-) (Kr.45000)
Tilrettelegging (Kr.15 500)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - SELGER (Kr.6 215)
Totalt kr. (Kr.85 050)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 31.08.2023



Vi starter med leilighetens planløsning



I leilighetens gang er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt garderobeløsning.



Leilighetens hovedrom er rommet hvor vi har åpen, men smatidig skjermet stue/ kjøkken løsning



Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet, med gode løsninger for oppbevaring



Kjøkkenet er levert fra Strai





Leiligheten er i byggets sjette etasje og har rikelig med naturlig lysinnslipp gjennom vindusflatene og en flott utsikt



I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement



Flislagte baderom med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin. Flotte flisvalg.

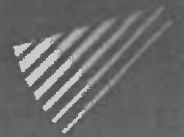


Leiligheten har et soverom med plass til stor seng med tilhørende møblement. En-stavs eikeparkett og slette, malte vegger.



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende 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, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. 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 boligen, 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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):

☒ Kjøleskap / kombiskap	☐ Fryseskap / -boks	☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin	☐ Annet: _____	
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar 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**, 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. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side



Selgers initialer

15. **Utendørs innretning** 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.
16. Fastmontert **veggleder/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.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kristiansund 26/4-2023
Sted/dato

Sted/dato

Selgers signatur

~~Selgers signatur~~

Til: Sørmeqleren Kristiansand

Fra: Takstmann Arild Grundetjern AS

Dato: 09.05.23

Adresse: Sentrumsveien 27, leilighet 602

Bruksareal (BRA): 50 m²

Areal for primærrom (P-rom): 50 m²

P-rom: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad

S-rom:

NB:

Arealberegning: Rommenes bruk kan være i strid med byggforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Arealene gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. En eventuell bruksforandring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primær (P-rom) eller sekundær rom (S-rom).

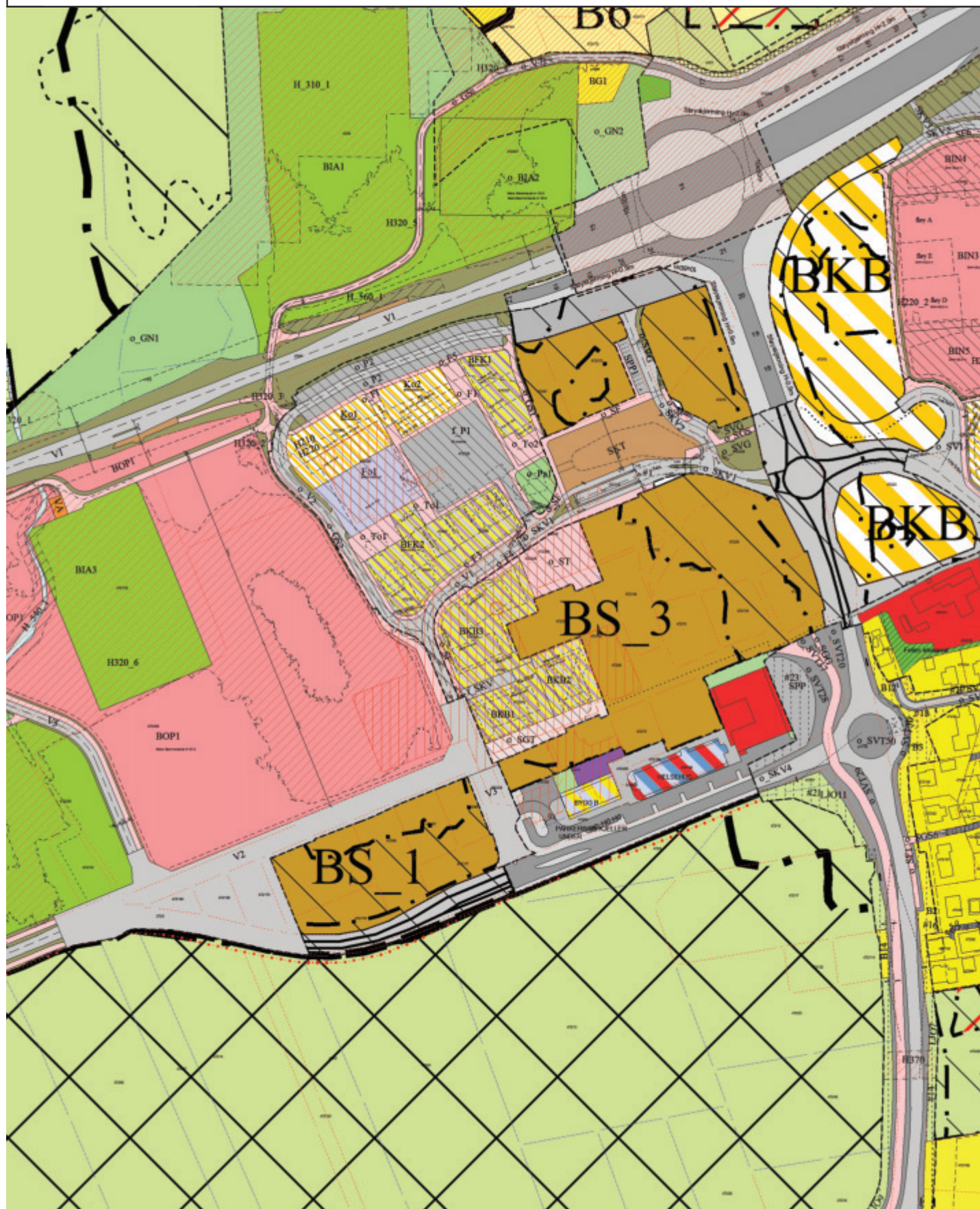
Takk for oppdraget!

Med hilsen

Arild Grundetjern

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS





REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR RÅDHUSVEIEN 36-38 og Sentrumsveien, SØGNE

Plan ID: 201613
Vedtatt i kommunestyret: 31.01.2019.

1. Rekkefølgekrav

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

- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.
- belyningsplan.

Før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i områdene BKB 1 og 2 skal offentlige uteoppholdsareal, avgrenset i kommunedelplanens vedlegg 1, være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak i BKB3 skal løsning for atkomst til parkeringskjeller fra nord være avklart og parkeringskjeller under BKB3 og torg være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis byggetillatelse til nye boliger i område BKB3 skal rundkjøring i krysset mellom Tangvallveien og Hølleveien være etablert i tråd med godkjent reguleringsplan.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i de enkelte delfeltene skal samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur for det enkelte delfeltet være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

Før det gis brukstillatelse til boliger i de enkelte delfeltene skal lekeareal for barn være opparbeidet på fellesarealene i det delfeltet.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Bebyggelse og anlegg

2.1.1. Bebyggelsestype

Innenfor BKB1 og 2 kan det oppføres bebyggelse med kombinerte funksjoner, bolig, forretning og kontor

- Fra og med 3. etasje kan det oppføres leiligheter.
- 2. til 5. etasje kan benyttes til kontorlokaler, eller inngå som del av forretnings-, eller restaurantvirksomhet på bygningens inngangsplan.
- 1. etasje benyttes til forretningsvirksomhet eller bevertning.

Innenfor BKB3 kan det oppføres bebyggelse med kombinerte funksjoner, bolig, forretning og kontor, offentlig og privat.

- Fra og med 3. etasje kan det oppføres leiligheter.
- 2. til 5. etasje kan benyttes til kontorlokaler, eller inngå som del av service-, forretnings-, eller restaurantvirksomhet på bygningens inngangsplan.
- 1. etasje benyttes til tjenesteyting, forretningsvirksomhet eller bevertning.
- Det kan etableres atkomst til parkeringskjeller fra Sentrumsveien i nord, i første etasje av bebyggelsen.

- BKB3 kan benyttes til felles bakkeparkering før det etableres parkeringskjeller under arealet.

2.1.2. Høyder

Tillatt gesimshøyde til og med 2. etasje er maks kote 23. Over 2. etasje, er maks kotehøyde 44. Den øverste etasjen skal være inntrukket fra alle fasader og dekke maks 70 % av taket. Høydene er angitt med byggegrenser og kotehøyder på plankartet.

Parapet tillates inntil 1,2 m over maks kotehøyde.

2.1.3. Utnyttelse og byggegrenser

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.

Takutspring og utkragede konstruksjoner opp til kote 23 kan gå inn til formålsgrensen mot fortau langs Sentrumsveien når fri høyde til ferdig opparbeidet terreng er minst 3,5 meter.

Balkonger tillates å strekke seg inntil 1,5 m utenfor byggegrensen.

Det kan legges tak over arealet mellom BKB1 og BKB2. Det skal være åpen passasje gjennom for fotgjengere på bakkeplan.

I BKB 3 kan det legges tak over arealet mellom de to arealene med byggegrense for gesims kote 44. Det skal være åpen passasje gjennom for fotgjengere på bakkeplan, mellom de to arealene med byggegrense for gesims kote 44.

Areal for kjelleretasjer under terreng medregnes ikke ved beregning av bruksareal (BRA).

2.1.4. Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet, skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides med minimum 250 m² med funksjoner for barn som en integrert del av anlegget. Det skal være sol på minimum halve arealet kl. 15 ved vårjevndøgn.

Uteoppholdsarealene kan etableres på private balkonger og felles takterrasser eller takhager.

2.1.5. Estetiske forhold

Bygningene skal ha flate tak.

Bebyggelse over 2. etasje skal være inntrukket i forhold til underliggende etasjes gesims.

Fasade mot gateareal i 1. etasje, skal ha et åpent preg.

2.1.6. Tekniske installasjoner

Takoppbygg for tekniske installasjoner, heistårn og evt. tak på noe av takterrassen kan tillates inntil 4 m over tillatt maksimal byggehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 100 m² av byggets totale takflate.

Tekniske installasjoner skal innebygges.

2.1.7. Støyskjermingstiltak

Felles uteoppholdsarealer og balkonger skal støyskjermses i henhold til utredning for trafikkstøy, jf. departementets veiledninger T-1442. Der det er støyutfordring, skal minst et soverom legges på stille side.

2.1.8. Parkering

Det skal etableres minst 1,0 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det skal i tillegg etableres 0,25 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet.

For kontorer skal det etableres minimum 1,0 parkeringsplass pr. 20 m² netto kontorflate.

For forretningsarealer, tjenesteyting og bevertning skal det etableres minimum 3 parkeringsplasser pr. 100 m² bruksareal (BRA) i publikumsarealene.

Gjesteparkering, parkering for kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting skal være samlokalisert og offentlig tilgjengelig i anlegg under BKB3 og i tilstøtende areal. Parkeringskjelleren kan kobles sammen med tilstøtende parkeringskjellere utenfor planområdet. Parkeringsanlegget kan etableres etappevis. Når parkeringsanlegget er ferdig utbygd skal anlegget være offentlig tilgjengelig fra både nord og sør, med mulighet for å kjøre gjennom anlegget. I tillegg til parkeringskravene knyttet til gjesteparkering, parkering for kontor, forretning, bevertning og tjenesteyting skal det i fellesanlegget etableres ytterligere 50 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

En del av parkeringsdekningen kan etableres utenfor planområdet, forutsatt at det foreligger tinglyst avtale for de aktuelle parkeringsplassene.

Dekket over parkeringskjelleren skal dimensjoneres for å tåle belastningen fra tunge kjøretøy, eksempelvis trykkbelastningen ved oppstilling av stigebil. Parkeringskjeller kan oppføres i flere etasjer nedover.

5 % av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

10 % av p-plassene skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler, og være tilrettelagt for sambruk.

2.1.9. Sykkelparkering

Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler pr. boenhet. Sykkelparkering kan etableres i parkeringskjeller og/eller på gateplan.

For kontor skal det etableres minimum 1 sykkelparkering pr. 20 m² netto kontorflate. For forretning skal det etableres minimum 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA.

2.1.10 Renovasjon

Renovasjon løses med nedgravd løsning langs Sentrumsveien. Det skal ligge et område i nord, for område BKB3 og i sør, for område i BKB1 og BKB2.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Varelevering på bakkeplan, mv. tillates med adkomst fra Sentrumsveien og Rådhusveien.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

2.2.1 Parkeringshus/-anlegg

- Kjelleretasjer benyttes til parkering, boder, lagerrom, tekniske installasjoner og renovasjon.
- Dekket over parkeringskjelleren skal dimensjoneres for å tåle belastningen fra tunge kjøretøy, eksempelvis trykkbelastningen ved oppstilling av stigebil.
- Parkeringskjeller kan oppføres i flere etasjer nedover.

2.2.2 Kjøreveg

f_SKV skal være fellesareal for delfelt BKB1, BKB2, o_Komb.bygg og anlegg og tilgrensende eiendommer øst for planområdet. Avkjørselen er vist med piler på plankartet.

Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:10.

2.2.3 Fortau

Fortau (o_SF) skal opparbeides i henhold til kommunens veinormal.

2.2.4 Gatetun

O_SGT er offentlig gatetun. Gatetunet skal være fremkommelig for utrykningskjøretøy og varelevering.

2.2.5 Torg

Torg (o_SF) skal opparbeides i hht utomhusplan for Tangvall sentrum.

3 Hensynssoner

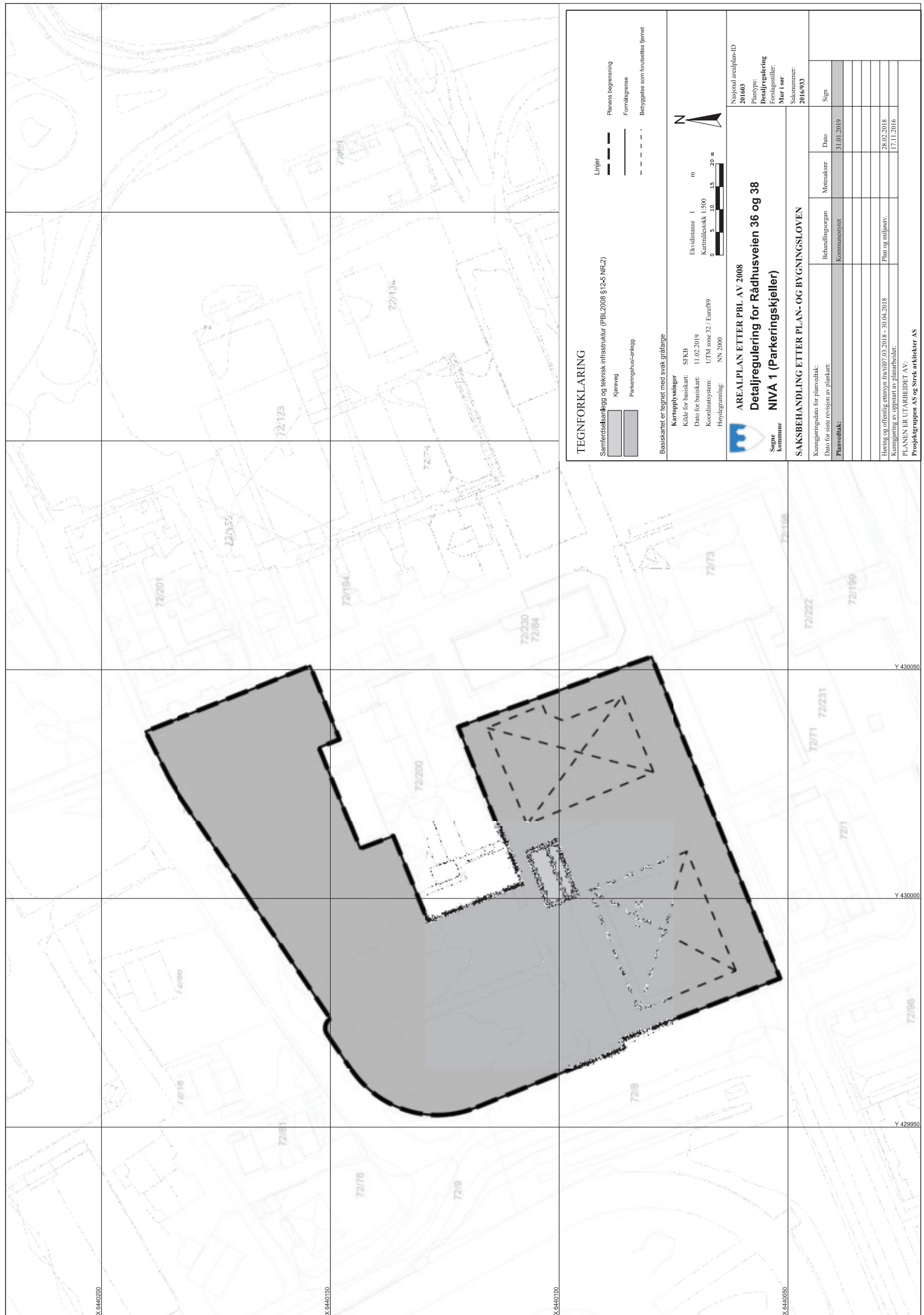
3.1 Sikringssone – frisikt

Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

Rev. 06.11.2018 sh

Rev. 15.01.2019 Søgne kommune

Revidert i tråd med vedtak 31.01.2019.





--	--	--

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:	
--	--

--	--

17.11.2016

1111

[illegible]

--

1111

1008 A. V. Kuvshinov

erör av opp

Ku	m
----	---

Y 43

Y43

Vedtekter for sameiet Tangvall Arena

Rådhusveien 36,40,45 og Senterveien 27-37 i Kristiansand kommune

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tangvall Arena. Adressen er Rådhusveien 36, 40, 45 og Sentrumsveien 27 til 37, 4640 Søgne i Kristiansand kommune (heretter benevnt "**Sameiet**").

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 472, bnr. 249 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

Sameiet er et kombinasjonssameie og består av 54 boligseksjoner som ligger fra 5. til 9. etasje og 8 næringsseksjoner med forretninger/kontor som ligger i U. etg. til 4. etasje. I tillegg er det opprettet 19 næringsseksjoner i kjelleretasjen for å organisere bod- og parkeringsplasser. Til sammen er det 81 seksjoner i sameiet. Til Sameiet hører også blant annet bod- og garasjekjeller, utomhus arealer i felles bakgård, og adkomstareal.

Etasje:	Type areal:
Underetasjen	Næringsareal – butikksenter, boder, tekniske rom samt 248 P-plasser i underetasjen
1. etasje	Næringsareal - butikk og adkomstareal for butikksenter, varelevering, bolig og kontorer.
2. etasje	Næringsareal – butikksenter
3. etasje	Næringsareal – kontorer og felles takterrasse/utomhus areal
4. etasje	Næringsareal – kontorer
5. - 9 etasje	Boliger
Taket	Felles takterrasse for Kontor- og Boligseksjonene, med utomhusareal og felles bod og oppholdsrom

Sameiet består av to byggetrinn ("**Byggetrinn 1**" og "**Byggetrinn 2**"), som sammen utgjør prosjektet Tangvall Arena ("**Prosjektet**").

1.2 Sameiebrøk

Sameiet er delt opp i 81 seksjoner i henhold til nedenstående tabell som viser areal, beliggenhet og sameiebrøk pr. seksjon.

Seksjon Nr.	Forretning/ Næring	Etasje	Areal BRA m ²	Formål	Adresse:	Bolig nr.	Sameiebrøk
1	Butikksenter	U.etg	2526,7	Næring	Sentrumsveien 33	H0101	8659
		1.etg	2938,8				
		2.etg	3193,7				
2	Kontor sek.	3.etg	341,9	Næring	Sentrumsveien 27	H0301	342
3	Kontor sek.	3.etg	279,3	Næring	Sentrumsveien 37	H0301	559
		4.etg	279,3				
4	Kontor sek.	3.etg	368,1	Næring	Rådhusveien 40	H0301	368
5	Kontor sek.	3.etg	270,1	Næring	Rådhusveien 36	H0301	270
6	Kontor sek.	4.etg	341,9	Næring	Sentrumsveien 27	H4301	342
7	Kontor sek.	4.etg	368,1	Næring	Rådhusveien 40	H0401	368
8	Kontor sek.	4.etg	270,1	Næring	Rådhusveien 36	H0401	270
	Bolig areal						

9	A-H0501	5.etg	63,1	Bolig	Sentrumsveien 27	H0501	63
10	A-H0502	5.etg	50,8	Bolig	Sentrumsveien 27	H0502	51
11	A-H0503	5.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0503	82
12	A-H0504	5.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0504	82
13	B-H0501	5.etg	96,3	Bolig	Sentrumsveien 37	H0501	96
14	B-H0502	5.etg	129,5	Bolig	Sentrumsveien 37	H0502	130
15	C-H0501	5.etg	150,8	Bolig	Rådhusveien 40	H0501	151
16	C-H0502	5.etg	158,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0502	158
17	C-H0503	5.etg	71,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0503	71
18	D-H0501	5.etg	70,4	Bolig	Rådhusveien 36	H0501	70
19	D-H0502	5.etg	61,9	Bolig	Rådhusveien 36	H0502	62
20	D-H0501	5.etg	82,1	Bolig	Rådhusveien 36	H0503	82
21	A-H0601	6.etg	63,1	Bolig	Sentrumsveien 27	H0601	63
22	A-H0602	6.etg	50,8	Bolig	Sentrumsveien 27	H0602	51
23	A-H0603	6.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0603	82
24	A-H0604	6.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0604	82
25	B-H0601	6.etg	96,4	Bolig	Sentrumsveien 37	H0601	96
26	B-H0602	6.etg	130,0	Bolig	Sentrumsveien 37	H0602	130
27	C-H0601	6.etg	150,8	Bolig	Rådhusveien 40	H0601	151
28	C-H0602	6.etg	158,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0602	158
29	C-H0603	6.etg	71,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0603	71
30	D-H0601	6.etg	70,4	Bolig	Rådhusveien 36	H0601	70
31	D-H0602	6.etg	61,9	Bolig	Rådhusveien 36	H0602	62
32	D-H0601	6.etg	82,1	Bolig	Rådhusveien 36	H0603	82
33	A-H0701	7.etg	63,1	Bolig	Sentrumsveien 27	H0701	63
34	A-H0702	7.etg	50,8	Bolig	Sentrumsveien 27	H0702	51
35	A-H0703	7.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0703	82
36	A-H0704	7.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0704	82
37	B-H0701	7.etg	96,4	Bolig	Sentrumsveien 37	H0701	96
38	B-H0702	7.etg	130,0	Bolig	Sentrumsveien 37	H0702	130
39	C-H0701	7.etg	150,8	Bolig	Rådhusveien 40	H0701	151
40	C-H0702	7.etg	158,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0702	158
41	C-H0703	7.etg	71,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0703	71
42	D-H0701	7.etg	70,4	Bolig	Rådhusveien 36	H0701	70
43	D-H0702	7.etg	61,9	Bolig	Rådhusveien 36	H0702	62
44	D-H0701	7.etg	82,1	Bolig	Rådhusveien 36	H0703	82
45	A-H0801	8.etg	63,1	Bolig	Sentrumsveien 27	H0801	63
46	A-H0802	8.etg	50,8	Bolig	Sentrumsveien 27	H0802	50
47	A-H0803	8.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0803	82
48	A-H0804	8.etg	81,7	Bolig	Sentrumsveien 27	H0804	82
49	B-H0801	8.etg	96,4	Bolig	Sentrumsveien 37	H0801	96
50	B-H0802	8.etg	130,0	Bolig	Sentrumsveien 37	H0802	130
51	C-H0801	8.etg	150,8	Bolig	Rådhusveien 40	H0801	151
52	C-H0802	8.etg	158,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0802	158
53	C-H0803	8.etg	71,0	Bolig	Rådhusveien 40	H0803	71
54	D-H0801	8.etg	70,4	Bolig	Rådhusveien 36	H0801	70
55	D-H0802	8.etg	61,9	Bolig	Rådhusveien 36	H0802	62
56	D-H0801	8.etg	82,1	Bolig	Rådhusveien 36	H0803	82
57	A-H0901	9.etg	60,4	Bolig	Sentrumsveien 27	H0901	60
58	A-H0902	9.etg	125,0	Bolig	Sentrumsveien 27	H0902	125
59	B-H0901	9.etg	142,9	Bolig	Sentrumsveien 37	H0901	143
60	C-H0901	9.etg	188,2	Bolig	Rådhusveien 40	H0901	188
61	D-H0901	9.etg	86,7	Bolig	Rådhusveien 36	H0902	87
62	D-H0902	9.etg	56,0	Bolig	Rådhusveien 36	H0903	56
SUM BOLIG AREAL			5 050,2				

SUM FORRETNINGS AREAL		11 178,0			
63	Fremtidig utvidelse av kjeller	Næring	P-plass nr. 126 - 128		3
64	Boder for bolig	Næring	24 stk. boder		24
65	Boder for bolig	Næring	23 stk. boder		23
66	Bod og p-plass	Næring	Stor bod og p-plass nr. 180		2
67	Bod og p-plass	Næring	p-plass nr 196 og 197 m/bod		2
68	Bod for El. sykler	Næring	Stor bod		1
69	Avfallsrom, heis og trappehus til torg	Næring			1
70	Boder	Næring	12 stk boder	12 stk	12
71	P-plasser	Næring	p-plass nr 1 - 112	112 stk	112
72	P-plasser	Næring	p-plass nr 113 – 125 p-plass nr 129 – 146 p-plass nr 153 – 177 p-plass nr 181 – 192	68 stk	68
73	P-plasser	Næring	p-plass nr 178	1 stk	1
74	P-plasser	Næring	p-plass nr 147 – 152	6 stk	6
75	P-plasser	Næring	p-plass nr 211 – 248	38 stk	38
76	P-plasser	Næring	p-plass nr 179	1 stk	1
77	P-plasser	Næring	p-plass nr 193 - 195	3 stk	3
78	P-plasser	Næring	p-plass nr 205 - 208	4 stk	4
79	P-plasser	Næring	p-plass nr 198 - 204	7 stk	7
80	P-plasser	Næring	p-plass nr 209 - 210	2 stk	2
81	Teknisk Bod	Næring			2
Til sammen er det 248 p-plasser i garasjekjelleren					
SUM SAMLET BRØK					16540/16540

2 GRENSESNIITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

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

Næringsseksjonene består av seksjon 1-8. Seksjon 1 består av et kjøpesenter ("**Kjøpesenterseksjonen**"), fra underetasjen til og med 2. etasje. Seksjon 2 til 8 består av kontorarealer, fra 3. etasje til og med 4. etasje ("**Kontorseksjonene**").

Boligseksjonene består av seksjon 9 til 62, fra 5. til og med 9. etasje.

Kjøpesenteret har egne adkomstarealer i underetasjen og 1. etasje, og teknisk rom i underetasjen, som del av seksjonen.

Kontorseksjonene og Boligseksjonene har felles adkomstareal med trapp og heis fra kjeller og gateplan til 9. etasje som del av sameiets fellesarealer. Kontorseksjonene og Boligseksjonene kan benytte takterrasser i 3. etasje og over 9. etasje.

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.

Bod- og parkeringsplassene i kjelleretasjen er organisert i 19 seksjoner, fra 63 til 81.

3 DISPOSISJONSRETT

3.1 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.

3.2 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. Tilsvarende gjelder for overdragelse av ideell andel i enkeltseksjon.

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

3.3 Boligseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Kortidsutleie av Boligseksjoner som definert i eierseksjonsloven § 24 siste ledd, kan kun gjøres for inntil 60 døgn. 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.

3.4 Næringsseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

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

Næringsseksjonen bestemmer selv åpningstidene innenfor offentlige retningslinjer. 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.

3.5 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal

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

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

3.6 Boder til Boligseksjonene (seksjon 64 og 65)

Den enkelte eier av Boligseksjoner eier hver sin ideelle andel av seksjonene 64 og 65 i Sameiet som realsameieandel. Dette punkt skal gjelde som sameieavtale mellom Boligseksjonseierne, samt som avtale mellom Boligseksjonseierne og de som til enhver tid er sameiere i Sameiet. Avtalen tiltres ved overtagelse av en av Boligseksjonene. Andelen kan kun selges sammen med den seksjon den er realkoblet til.

Seksjonen består av boder til bruk for Boligseksjonseierne. Hvor Boligseksjon har eksklusiv og evigvarende rett til hver sin bod, som tildeles første gang av Utbygger. Fordelingen kan ikke endres uten samtykke fra den/de som berøres.

3.7 Parkeringsplasser og parkeringsseksjoner

Parkeringsplassene i underetasjen er organisert som flere næringsseksjoner, med varierende antall parkeringsplasser, samt noe annet areal (herunder kjørearealer og arealer som senere kan omdannes til boder mv).

Den enkelte eier av parkeringsplass ("**Parkeringssameier**") eier hver sin ideelle andel av aktuell seksjon, som tilsvarer en andel per parkeringsplass. Dette punkt skal gjelde som sameieavtale mellom sameierne i den aktuelle seksjon, og som avtale mellom eierne av seksjon 63 og 66-81. Avtalen tiltres ved overtagelse av ideell andel i seksjonen.

Andelen i en seksjon gir eksklusiv og evigvarende rett til en konkret parkeringsplass. Parkeringsplass og eierskap i seksjon tildeles første gang av Utbygger. Endring av parkeringsplass kan bare skje ved samtykke fra den/de berørte, eller iht. punkt 3.8.

Parkeringssameierne er forpliktet til å følge ordensregler for parkeringsplassene fastsatt av styret i Sameiet, herunder forbud mot oppbevaring og styrets rett til å fjerne gjenstander, med mindre et flertall av sameierne i den enkelte seksjon bestemmer egne regler.

Parkeringssameierne er forpliktet til å tinglyse overdragelser. Den som er tinglyst hjemmelshaver er solidarisk ansvarlig med reell eier for enhver forpliktelse som påhviler andelen.

En eller flere av Parkeringssameierne kan kreve fradeling/reseksjonering av sin(e) parkeringsplasser for å kunne overføre parkeringsplassen til en annen seksjon eller omdanne til fellesareal, under forutsetning av at de øvrige Parkeringssameierne og Sameiet holdes skadesløs.

3.8 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 husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

Det er dimensjonert for HC-plasser for forflytningshemmende i garasjekjelleren. Disse parkeringsplassene (unntatt de som er i seksjon 71) er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Dokumentert behov skal ansees å foreligge dersom en Boligseksjonseier, husstandsmedlem eller leietaker som leier en Boligseksjon, 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/tap forbundet med slikt bytte (for begge berørte parter), herunder knyttet til flytting av elbillader, verdiforringelse for bytte av plass, ev. dokumentavgift ved behov for bytte av seksjon etc. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. 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 HC-plassen som ligger i samme parkeringsseksjon som vedkommende allerede eier. Dersom det er flere skal den første ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende. Dersom det ikke er ledige HC-plasser i parkeringsseksjonen, kan vedkommende kreve å få bytte andel i ny seksjon med vedkommende som har eksklusiv bruksrett til aktuell HC-plass, mot å dekke dokumentavgift (x2) samt stille nødvendig sikkerhet for tilbakeføringskravet.

4 VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar;
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker;
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat;
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen;

- e) listverk, skillevegger, tapet;
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk;
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater;
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring;
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder egen Næringsseksjon;

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

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

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

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 4.4, 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.

4.4 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 7.11 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 3.4.

4.5 Mislighold, pålegg om salg og utkastelse

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

5 FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

5.1 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.

5.2 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.

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 4.3 og 4.4, 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.

5.3 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 de fellesarealer, herunder heiser og trapperom som utelukkende betjener Boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av de deler av seksjonene 64 og 65 som den enkelte Boligseksjonseier ikke har eksklusiv bruksrett til;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av det elektriske anlegget som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold (herunder vedlikehold av hekker/beplantning) som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til utvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder Boligseksjonene, herunder balkonger og takterrasser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av nød- og ledelys og brannalarmanlegg i Boligseksjonene;
- Kostnader til vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Elektrisk strøm i fellesarealene i Boligseksjonene;
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av porttelefon, låser og portsystem som gjelder Boligseksjonene;
- Kommunale avgifter som gjelder Boligseksjonene;
- Vedlikehold, drift og utskiftning av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av Boligseksjonene;
- Alle andre drift-, vedlikeholds- og utskiftningskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene.

Fordelingen av kostnadene mellom Boligseksjonene skal skje ut fra den interne sameiebrøken for Boligseksjonene.

5.4 Kostnader som dekkes av Boligseksjonene og Kontorseksjonene i fellesskap

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

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av de fellesarealer, herunder heiser og trapperom som betjener Boligseksjonene og Kontorseksjonene i fellesskap;
- Kostnader ved utskiftning og vedlikehold av fellesarealer på takterrasser i 3. etasje og over 9. etasje fordeles mellom Boligseksjonene og Kontorseksjonene etter deres relative sameiebrøk.
- Kostnader ved bygningsmessig utskiftning og vedlikehold av tak som skyldes skader forårsaket av bruk av takterrasser.

5.5 Kostnader som fordeles mellom både Bolig- og Næringsseksjonene

Følgende kostnadselementer fordeles mellom samtlige seksjonseiere:

- Byggforsikring;
- Styrehonorar;
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdspenn (FDV);
- Kostnader til strøm i Sameiets fellesarealer som ikke kan tilordnes Bolig- eller Næringsseksjonene;
- 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 5.2 og 5.3, 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.

5.6 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. Felles TV- og internettabonnement som faktureres per seksjon, fordeles til hver seksjon og ikke etter brøk.

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. Kostnaden skal primært faktureres den enkelte eier direkte, men øvrige sameiere (både tinglyste- og reelle eiere) i samme seksjon er solidarisk ansvarlige for kostnaden.

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.

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

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

5.7 Fakturering av felleskostnader

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

Akontobeløpet kan for Boligseksjonene også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

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

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

5.8 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.

6 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin andel felleskostnader etter punkt 5.7.

7 ÅRSMØTE

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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 7.2.

7.5 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.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 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.

7.7 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.

7.8 Ledelse av årsmøtet

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

7.9 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.

7.10 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. 7.12.

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 3.4 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 3.4 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) forhold i strid med punkt 0 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.

7.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12 Særskilte stemmerettsregler

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

For saker som utelukkende eller i det vesentlige gjelder fellesareal som kun er felles for Boligseksjonene

og Kontorseksjonene, skal avstemning kun skje mellom Boligseksjonseierne og Kontorseksjonene basert på sameiebrøken.

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

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

7.13 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. 7.12 foran.

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

7.14 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.

8 STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av én styreleder og fire andre styremedlemmer. Eierne av Kontorseksjonene og Kjøpesenterseksjonen kan kreve å utpeke hver sin styrerepresentant.

I inntil tre år fra seksjoneringen, kan Utbygger utpeke styreleder.

8.2 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 fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3 Styremøter

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

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

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

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

8.4 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 fullverdifsikret.

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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 Kjøpesenterseksjonen eller Kontorseksjonenes rettigheter og/eller plikter, må styrerepresentanten utpekt av vedkommende seksjon 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.

9 FORRETNINGSFØRER

9.1 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. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om

forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5 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.

10 REGNSKAP OG REVISJON

10.1 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.

10.2 Plikt til å ha revisor

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

11 ENDRINGER I VEDTEKTENE – FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

12 SÆRLIGE RETTIGHETER

12.1 Utbyggers rettigheter

Så lenge Tangvall Arena Holding AS, et av Tangvall Arena Holding AS' datterselskaper, eller den Tangvall Arena Holding 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 til å medvirke til, resekjoneringer, opprette tilleggsdeler, endre antall seksjoner, eller lignende for å realisere prosjektet, herunder for å resekjonere/innlemme Bygg 3 i Sameiet og/eller organisere boder 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 7. Styret kan treffe ethvert vedtak i tråd med dette punkt, uten medvirkning fra årsmøtet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller 1 år etter at siste byggetrinn er fullført, og alle utomhusanlegg/fellesarealer er overtatt.

12.2 Seksjon 1 - Rettigheter til Kjøpesenterseksjonen

Kjøpesenterseksjonen har rett til å koble til / oppføre gangbro mellom arealene i 2. etasje i Byggetrinn 1 og 2, samt byggetrinn 3 med naboeiendommen.

12.3 Seksjon nr 81 – adkomstrett

Seksjon 81 har adkomstrett over seksjon 74 til ventilasjons- og varmerom for adkomst til tekniske rom.

12.4 Seksjon 63

Seksjon 63 har rett til å åpne fjerne yttervegg mot naboeiendom, for å gi tilgang til gjennomkjøring. Seksjon 63 har rett til å tildele naboeiendommen adkomstrett gjennom Sameiet underetasje.

Seksjon 63, eller den Seksjon 63 gir tilgang til, kan pålegges å dekke sin forholdsmessige andel av felles adkomstarealer, herunder ev. port/adgangsløsninger.

Disse vedtektsbestemmelsen i punkt 12.1 til 12.4 kan ikke endres uten samtykke fra eier av seksjon 63.

13 SIGNATURER

Kristiansand den / - 2023

Hjemmelshavere:

For Mur i Sør AS, Org.nr.: 986 760 830, iht firmaattest

Tom Arne Aamodt

For Kristiansand kommune, org.nr. 820 852 982, iht firmaattest og fullmakt

Erlend Hammersmark Hansen og Per-Christian Nygård

For Agder fylkeskommune, org.nr. 921 707 134, iht firmaattest og fullmakt

Ola Olsbu

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGDELEN TIL SAMEIET TANGVALL ARENA

(Vedtatt i møte 28.03. 2023)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets boregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

Det kan avholdes dugnad etter styrets beslutning.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Avfallsstasjoene med nedgravde fraksjoner brukes i samsvar Avfall Sør sine regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

Parkering

Parkering av biler skal skje i parkeringskjeller innenfor det planlagte system. Det er avsatt plasser til sykler i parkeringskjeller.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel.

Det er tilrettelagt for lading av El- biler. Hver seksjonseier kan bestille egen lader. Strømforbruket avregnes overfor den enkelte seksjonseier.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda eller i fellesareal.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Det må søkes til styre vedrørende solskjerming. Styre kan fastsette regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres. Korttidsutleie som har karakter av hotellvirksomhet tillates ikke.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Protokoll

Fra konstituerende møte i Sameiet Tangvall Arena
Tid: tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00
Sted: Lundeveien 99 i Søgne..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ole Fritjof Godtfredsen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Ole Fritjof Godtfredsen ble valgt til referent

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Roar Tufteland ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder og til å være tellekorps ved avstemminger

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det møtte representanter fra 12 boligseksjoner.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Vedtekter

Vedtekter for Sameiet Tangvall Arena var sendt ut i forkant av møtet.

Vedtektene ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:

Vedtektene ble uten endringer enstemmig godkjent.

3. Boregler

Forslag til boregler som er basert på et standard utkast var sendt ut i forkant av møtet.
Forslaget ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:

Boreglene ble uten endringer enstemmig godkjent.

4. Valg til styret

Sameiet stiftes i dette sameiermøtet og det skal velges et styre for sameiet bestående av styreleder og 4 styremedlemmer. Kan og velges varamedlemmer.

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.

Utbygger kan utpeke Styreleder.

Kontorseksjonene kan utpeke en styrerepresentant.

Kjøpesenterseksjonen kan utpeke en styrerepresentant.

Vedtak:

Styreleder

Cato Hersvik-Olsen ble valgt for 2 år, fram til 2025.

Til styremedlemmer ble følgende valgt:

Monica Roland ble valgt fra boligseksjonene for 2 år

Kjetil Dale ble valgt fra boligseksjonene for 1 år

Tom Arne Aamodt ble valgt for 2 år fra kontorseksjonen

Torkel Tjelland ble valgt for 2 år fra kjøpesenterseksjonen

Til vararepresentanter ble følgende valgt:

Jonna Uldal ble valgt om varamedlem fra boligseksjonen for 1 år

5. Felleskostnader

Gjennomgang av budsjett og fordeling av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som TV/Internett-avtale gjennom Telenor

Vedtak:

Felleskostnadene fastsettes til kr 30,- pr kvm pr mnd. Budsjett ble framlagt i møte.

Utbygger har gjort avtale med Telia som leverandør for TV- og bredbånd.

Kostnaden vil være ca kr 400,- pr mnd. og vil komme som tillegg på fakturaen for felleskostnadene.

Det faktureres kr 200,-pr parkeringsplass pr. mnd.

Forbruk av varmtvann og oppvarming for den enkelte seksjon vil være målingsbasert. Forbruket vil bli avregnet månedlig.

For å gi sameiet en nødvendig startkapital ved innflytting vil det bli krevd inn kr 75,- pr kvm.

Beløpene til de nevnte felleskostnader ble enstemmig vedtatt.

6. Forretningsfører - valg av revisor

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører

PwC foreslås valgt som sameiets revisor.

Vedtak:

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører.

PwC ble valgt til sameiets revisor.



Ole Fritjof Godfredsen
Møteleder



Roar Tufteland
Protokollvitne

Protokoll

Fra konstituerende møte i Sameiet Tangvall Arena
Tid: tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00
Sted: Lundeveien 99 i Søgne..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ole Fritjof Godtfredsen ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Ole Fritjof Godtfredsen ble valgt til referent

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Roar Tufteland ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder og til å være tellekorps ved avstemminger

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det møtte representanter fra 12 boligseksjoner.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Vedtekter

Vedtekter for Sameiet Tangvall Arena var sendt ut i forkant av møtet.

Vedtektene ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:

Vedtektene ble uten endringer enstemmig godkjent.

3. Boregler

Forslag til boregler som er basert på et standard utkast var sendt ut i forkant av møtet.
Forslaget ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:

Boreglene ble uten endringer enstemmig godkjent.

4. Valg til styret

Sameiet stiftes i dette sameiermøtet og det skal velges et styre for sameiet bestående av styreleder og 4 styremedlemmer. Kan og velges varamedlemmer.

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.

Utbygger kan utpeke Styreleder.

Kontorseksjonene kan utpeke en styrerepresentant.

Kjøpesenterseksjonen kan utpeke en styrerepresentant.

Vedtak:

Styreleder

Cato Hersvik-Olsen ble valgt for 2 år, fram til 2025.

Til styremedlemmer ble følgende valgt:

Monica Roland ble valgt fra boligseksjonene for 2 år

Kjetil Dale ble valgt fra boligseksjonene for 1 år

Tom Arne Aamodt ble valgt for 2 år fra kontorseksjonen

Torkel Tjelland ble valgt for 2 år fra kjøpesenterseksjonen

Til vararepresentanter ble følgende valgt:

Jonna Uldal ble valgt om varamedlem fra boligseksjonen for 1 år

5. Felleskostnader

Gjennomgang av budsjett og fordeling av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som TV/Internett-avtale gjennom Telenor

Vedtak:

Felleskostnadene fastsettes til kr 30,- pr kvm pr mnd. Budsjett ble framlagt i møte.

Utbygger har gjort avtale med Telia som leverandør for TV- og bredbånd.

Kostnaden vil være ca kr 400,- pr mnd. og vil komme som tillegg på fakturaen for felleskostnadene.

Det faktureres kr 200,-pr parkeringsplass pr. mnd.

Forbruk av varmtvann og oppvarming for den enkelte seksjon vil være målingsbasert. Forbruket vil bli avregnet månedlig.

For å gi sameiet en nødvendig startkapital ved innflytting vil det bli krevd inn kr 75,- pr kvm.

Beløpene til de nevnte felleskostnader ble enstemmig vedtatt.

6. Forretningsfører - valg av revisor

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører

PwC foreslås valgt som sameiets revisor.

Vedtak:

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører.

PwC ble valgt til sameiets revisor.



Ole Fritjof Godfredsen
Møteleder



Roar Tufteland
Protokollvitne

Sentrumsveien 27

Nabolaget Tangvall/Klepland - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tangvall	1 min
Totalt 14 ulike linjer	
0 km	
Tangvall	1 min
Totalt 11 ulike linjer	
0 km	
Høllen brygge	5 min
Linje 92	
2.7 km	
Nodeland stasjon	10 min
Linje F5	
8.3 km	
Kristiansand Kjevik	29 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.)	15 min
332 elever, 27 klasser	
1.1 km	
Tangvall skole (8-10 kl.)	6 min
195 elever, 14 klasser	
0.5 km	
Søgne videregående skole	5 min
180 elever, 12 klasser	
2.7 km	
Vågsbygd videregående skole	15 min
510 elever	
13.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Park and ride Tangvall, Søgne	2 min
Extra Tangvall	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

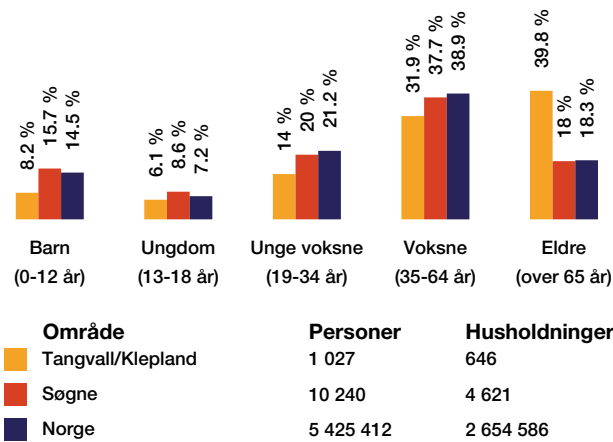
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Søgne (0-5 år)	21 min
93 barn	
1.7 km	
Sjøstjerna barnehage (0-5 år)	4 min
79 barn	
2.1 km	
Torvmoen barnehage (1-5 år)	4 min
63 barn	
2.4 km	

Dagligvare

Rema 1000 Søgne	2 min
PostNord	
0.1 km	
Coop Mega Søgne	3 min
Post i butikk	
0.2 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering

Lett 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

- 

Søgne stadion

0.1 km

Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...
- 

Nygård skole

14 min 

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

1.1 km
- 

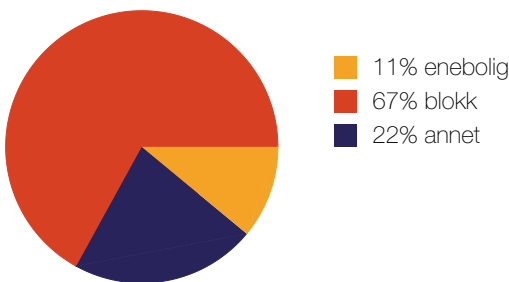
Family Sports Club Søgne

3 min 
- 

Fresh Fitness Søgne

5 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

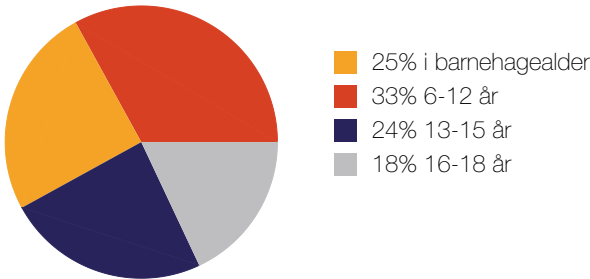
Brennåsen senter

7 min 
- 

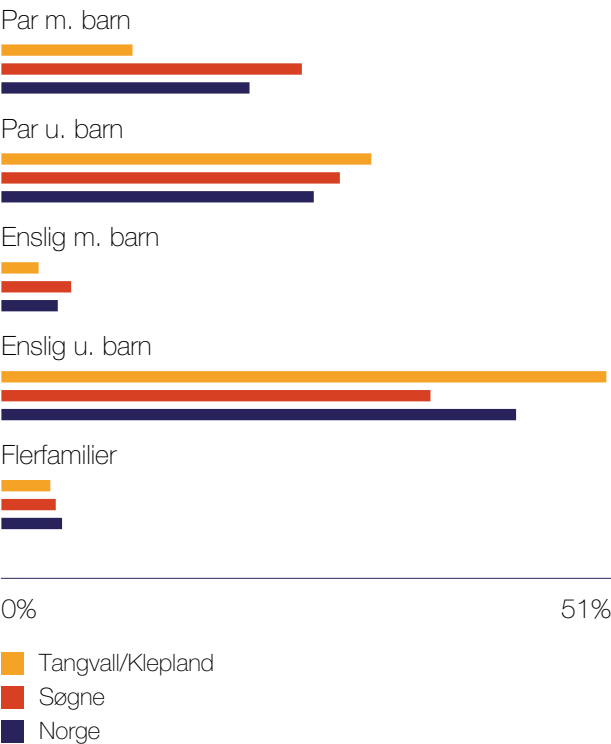
Apotek 1 Søgne

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

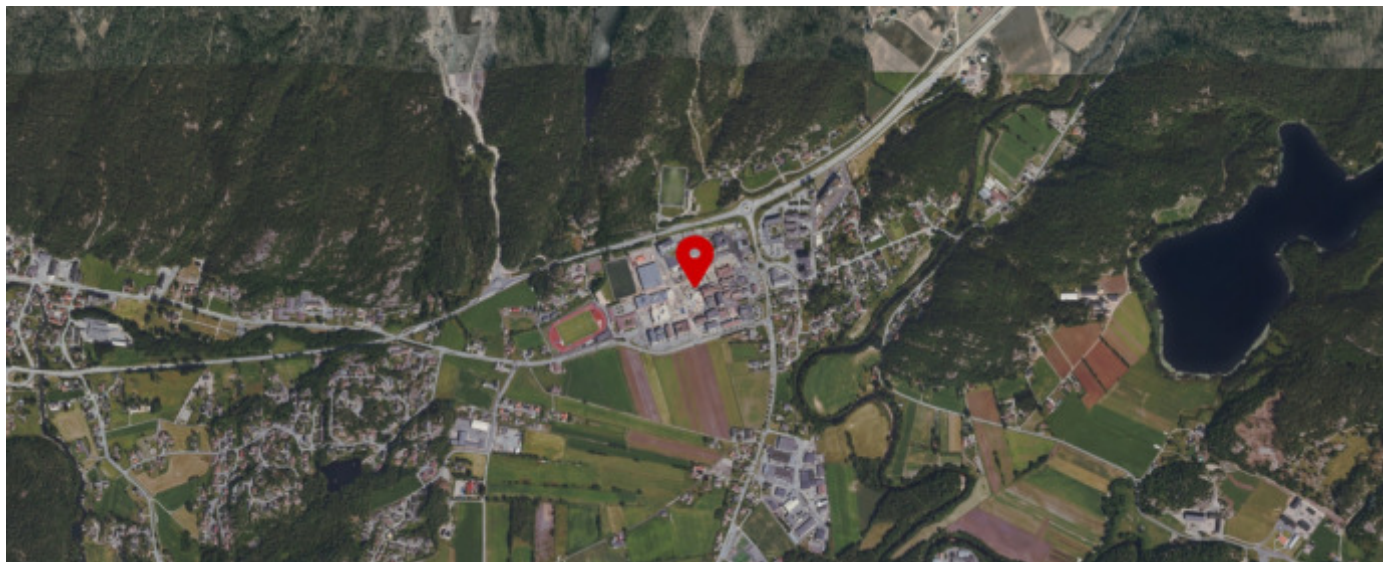


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	15%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Kristiansand sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

Gnr. 472 Bnr. 249 Snr. 22 og Gnr. 472 Bnr. 249 Snr. 75 og Gnr. 472 Bnr. 249 Snr. 64 i Kristiansand kommune

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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

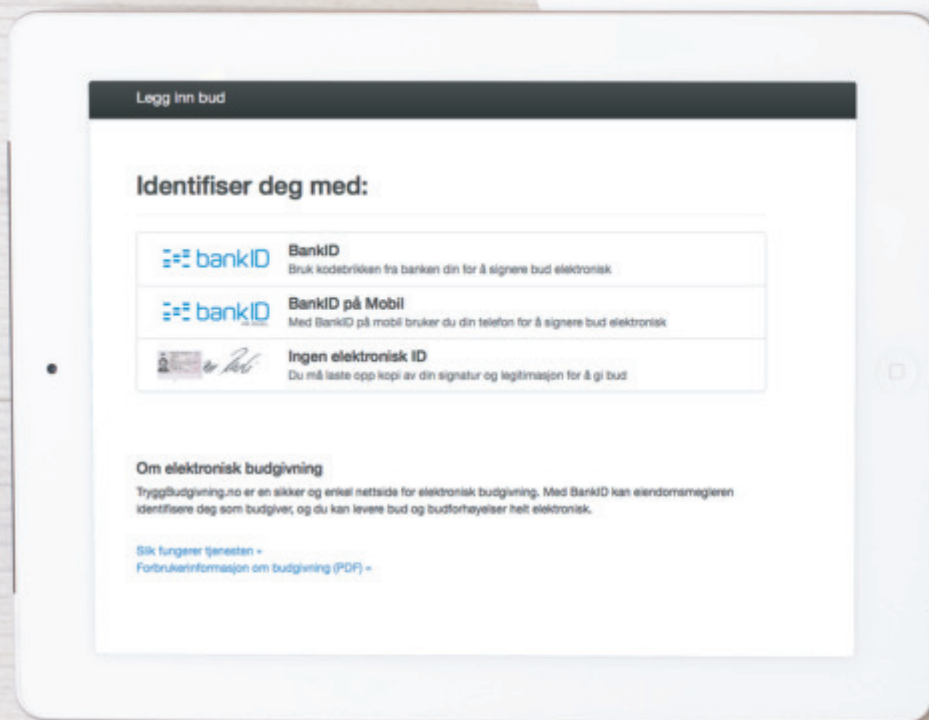
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JOHAN ELIESON | Eiendomsmegler | **46 47 31 35** | **johan@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND | Skippergata 10 | 38 02 22 22