

## Plan nr. 1331

Reguleringsbestemmelser for

### TANGEN B1- DEL AV - TANGEN 1-11, detaljregulering

#### 1. Bebyggelse og anlegg

##### 1.1. Boligbebyggelse (felt B1, B2 og BFKT, BFKTP)

1.1.1. Bolig/forretning/kontor/ offentlig eller privat tjenesteyting (felt BFKT).

1.1.2. Forretning / kontor / offentlig eller privat tjenesteyting (felt F/K)

1.1.3. Boenheter fordeles som følger: Felt BFKT: min 0 – maks 50 Felt B1: min 80 – maks 95 Felt B2: min 50 – maks 72. En endelig leilighetsfordeling mellom B1, BFKT og B2 avklares ved tillatelse.

1.1.4. Bolig tillates ikke i første etasje i felt BFKT ut mot Tangen og f\_GTT. Det skal være forretning/tjenesteyting i første etasje ut mot Tangen. I F/K skal det være forretning/tjenesteyting i første etasje ut mot Østre Strandgate.

1.1.5. Bolig tillates ikke i 1. etasje i B2. Forretning/kontor, offentlig eller privattjenesteyting tillates i 1. etasje/sokkel i B2.

1.1.6. For å fastlegge fellesarealets andel av felt f\_UT og fellesarealets avgrensning skal utomhusplan for hele feltet vedlegges første rammesøknad/søknad om tillatelse i felt BFKT og B1.

1.1.7. Boder for boliger, lager og eventuelt utvidelse av butikk- og næringsareal, parkering (felt BFKTP).

1.1.8. Parkering og boder for boliger i felt PHU

1.1.9. Leilighetene skal fortrinnsvis ha inngang fra heis/trapperom, ikke svalgang.

##### 1.2. Kombinert formål bolig/felles utomhusareal/sandlek (felt BFS)

I arealet inngår fellesareal for boligene i BFKT, B1 og B2. Fellesarealets grenser fastlegges ved rammesøknad der privat utomhusareal for boliger i første etasje og sandlek med størrelse 250 kvm også ivaretas.

##### 1.3. Grad av utnyttning

1.3.1. Felt F/K: Maks grad av utnyttning er BRA = 2570 m<sup>2</sup>

1.3.2. Samlet grad av utnyttning for feltene B1, BFKT og B2, skal maks utgjøre BRA = 25000 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer overdekket uteareal med maks BRA = 5000m<sup>2</sup>.

1.3.3. Maksimal bebygd areal (fotavtrykk av blokka) i B2 er 440 kvm.

1.3.4. Bruksareal for areal under terreng, inngår i beregningen av grad av utnyttning/Underetasjer inngår i beregning av grad av utnyttning.

1.3.5. Felt BFKTP og PHU: BRA 8400 kvm pr. etasje.

##### 1.4. Terrengtilpassing

1.4.1. Golvnivå for bolig tillates minimalt 0,5 meter over høydenivå i tilstøtende gate T2-1 og T2-2.

1.4.2. Bygg i felt B2: Høydeforskjell mellom gate og inngangsparti på kote 3 utformes med terrengsprang på maksimalt 0,5 m.

##### 1.5. Tekniske installasjoner

1.5.1. Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

1.5.2. Takoppbygg for heistårn og trapperom inntil 3,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde kan tillates med maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate i BFKT og B1 og 15 % i B2. Takoppbygg skal være tilbaketrukket i samsvar med § 1.6.4.

## 1.6. Høyder og utkraging

1.6.1. Etasjehøyde 1.etasje i BFKT skal være minimum 4 meter, målt overkant dekke til overkant dekke. Utover regulerte byggelinjer og byggegrenser, tillates balkonger/verandaer med bredde maks 75%/leilighetsbredde pr. boenhet å krage ut inntil 0,5 m over offentlig gate og 1,8 m utover for øvrige fasader, utkraging i 2. et. er kun tillatt inntil 0,5 meter.

1.6.2. Angitte kotehøyde k 5 i gårdsrom er maksimums høyde, og tillates utført med lavere kotehøyde.

1.6.3. Tilbaketrasket kan tillates tett rekkverk, redskapsboder og mindre overdekning/pergola på felles takterrasser inntil 2,5 m over tillatt maksimal gesimshøyde med maksimalt dekke 10 % av byggets totale takflate.

1.6.4. Tilbaketrakne høyder over gesims skal være begrenset av et imaginært 45 graders skråplan. Trapp/heishus mot Østre Strandgate, tillatelse likevel å ligge i fasadeliv , med maks høyde k 24.

1.6.5 Innenfor felt B2 tillates bygg med maks kotehøyde k 38.9 og maks 9 etasjer for bolig + høy 1.et./sokkel. Sokkeletasje skal minimum ha bruttohøyde 5 m. Etasjer over sokkel tillates utkraget innenfor formålsgrense. Balkonger for boliger tillates utkraget utover utover felt f\_TO inntil 2,5m.

1.6.5. Byggegrense mot Tangen gjelder kun 1.etasje. For øvrige etasjer gjelder formålsgrense som byggegrense.

## 1.7. Støyskjerming

1.7.1. Leiligheter som har en eller flere fasader i gul eller rød støysone (ref. T-1442) skal sikres luftemulighet på stille side eller mot støyskjermet sone på privat uteplass. Minst 50 % av soverommene i hver boenhet skal sikres luftemulighet på stille side eller mot støyskjermet sone f.eks. på balkong/privat uteplass. Med "stille side" og "støyskjermet sone" menes sted der støynivået ikke overstiger 55 Lden.

1.7.2. En vesentlig del av privat uteplass skal være støyskjermet slik at støynivået er høyst 55 Lden beregnet eller målt i sittehøyde (1,3 m). Støyskjerming av privat uteplass kan skje ved å utforme rekkverk som støyskjermer eller med full innglassing /vinterhage forutsatt at en stor del av innglassingen kan åpnes.

1.7.3. Ved rammesøknad skal det redegjøres for nødvendige støyskjermingstiltak av balkonger/privat uteareal og felles uteareal

1.7.4. Det tillates plassert støyvern med høyde inntil 2 meter over terreng mot gårdsrom, forutsatt at den kan utformes skulpturelt og mest mulig gjennomiktig. Eventuell støyskjermer plasseres minst 5 meter fra formålsgrense.

1.7.5 Ved rammesøknad skal det presenteres løsning på støyvern i fasade mot Tangen videregående skole.

## 1.8. Estetikk / visuelle kvaliteter

1.8.1. Bygningene skal ha flate eller avledende takformer.

1.8.2. Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og skal oppføres med bestandige materialer. Fargesammensetning på fasader skal bidra til et lyst og luftig utseende.

1.8.3. Fasadene mot Tangen og Østre Strandgate skal ha vinduer/utstillingsvinduer på gateplan. Utforming med utstillingsvindu der virksomhetene i anlegget skal henvende seg og profilere seg mot gaten på en slik måte at det tilfører det offentlige rommet en positiv bymessig opplevelse.

1.8.4. Fasade på sokkeletasje skal ha utforming som bidrar til trivelig miljø i gaterommet. Alle sokkeletasjer skal utføres i samme fasadekvalitet som resten av bygget.

1.8.5. Maksimal fasadebredde mot gate uten oppdeling/ variasjon i detaljering og/ eller materialbruk skal være 8 - 15 m.

### 1.9. Parkering bil og sykkel

1.9.1. Parkering for bil skal i sin helhet være i parkeringskjeller.

1.9.2. Boligparkering skal etableres som fellesparkering med 0,5-1 plass pr. boenhet.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.

1.9.3. Parkering for kontor og forretning tillates maksimalt 1 plass pr 100 kvm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser med bredde minst lik 4,5 m.

1.9.4. HC plasser skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

1.9.5. Sykkelparkering skal i hovedsak etableres i parkeringskjeller, nær heis og utgang. Det skal være 1 sykkelparkering per boenhet i fellesanlegg og 1,5 per 100 m<sup>2</sup> næringsareal. Minst 20 sykkelparkeringsplasser skal ha plass på bakkeplan.

1.9.6. Det tillates ikke åpent ventilert parkeringsareal, jf. § 1.8.4. Ventilasjonsutblåsing fra parkeringsareal skal dokumenteres fordelt slik at det gir minimal ulempe for beboere og forbipasserende.

### 1.10. Uteoppholdsareal

1.10.1. Det skal avsettes minimum 25 m<sup>2</sup> uteareal per boenhet inkludert private balkonger/verandaer og terrasser. Minimum 50% skal være på bakkenivå.

1.10.2. Private utearealer på bakken skal avskjermes mot fellesareal ved bruk av f.eks. lave murer, busker eller nivåforskjeller.

1.10.3. Felles uteareal på bakkeplan/ bakgård i karré, skal være felles for boligene i felt BFKT, B1 og B2.

1.10.4 Alle leiligheter sikres utomhusareal uten innsyn fra gateplan.

1.10.5 Det skal være sol på sandlekeplass kl. 15, ved vårjevndøgn.

1.10.6 Bakkearealet under utkragende boligetasjer i B2, skal være tilgjengelig for allmenheten.

### 1.11. Situasjonsplan / plan for uteareal / landskapsplan

1.11.1. Det skal utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:200 for fellesareal i BFS, GTT og f\_TO. Situasjonsplanen skal vise beplantning og vegetasjon, 250 kvm sandlekeplass, uteoppholdsarealer fordelt til tilhørende boliger/felt, møblering, gangareal, sykkelparkering, renovasjon, varelevering, tiltak for overvannshåndtering, vind- og støyreducerende tiltak. Bygningsutforming og tiltak på bakken, skal sikre mot forsterking av vind.

## **2. Avkjørsel, varelevering og renovasjon**

2.1. Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8.

2.2. Varelevering tillates fra gate og gatetun. Varelevering som innebærer rygging over fortau tillates ikke.

2.3. Oppstillingsplass for henting av renovasjon er markert på reguleringskartet KST. Plassbehov utover dette, tillates innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg.

### **3. Miljø**

- 3.1. Før igangsettingstillatelse for graving eller ny bebyggelse kan gis, skal det foretas grunnundersøkelser. Ved stadfesting av forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan iht. forurensingsforskriftens § 2-6, som skal godkjennes av kommunen.

### **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- 4.1. I felt GAR, tillates plassert tak over nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg og sykkelparkering. Taket skal inngå som en naturlig del av f\_TO og ha ei utforming som tillater opphold på taket.
- 4.2. Gatetun GTT og f\_TO skal være offentlig tilgjengelig.
- 4.3. Felt GTT er privat, men felles for F/K og BFKT.
- 4.4. Felt f\_TO er privat, men felles for BFKT, B1 og B2.
- 4.5. Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt veg T-2-1 og T2-2 i reguleringsplan Tangen, felt B1, plan nr. 1044. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.
- 4.6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.
- 4.7. Nettstasjon for betjening av bebyggelse innenfor planområdet, skal plasseres innenfor formål avsatt til bebyggelse og anlegg. Plassering på terrengnivå tillates kun integrert i bebyggelsen i felt BFKT.

### **5. Rekkefølgebestemmelser**

- 5.1. Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge - situasjonsplan for felles utomhusareal og sandlekeplass. - godkjent utomhusplan for lekeplass mellom Tollbodgata og Rådhusgata i nærmiljøpark langs Otra til kvartalslekeplass uten ballplass. - godkjente tekniske planer for veg T2-1 og T2-2 i reguleringsplan Tangen, felt B1, plannr. 1044.
- 5.2. Planer for lekeplasser skal utarbeides i samsvar med Normaler for uteanlegg i Kristiansand kommune, vedtatt av bystyret 19.11.2008.
- 5.3. Før det gis igangsettingstillatelse skal avgrensning av fellesareal være bestemt i henhold til reguleringsplan og situasjonsplan, jf. pkt. 5.1, 4.3 og 4.4.
- 5.4. Før det gis igangsettingstillatelse skal eiendomsforhold være arrondert i henhold til reguleringsplan og situasjonsplan, jf. pkt 5.1.
- 5.5. Før det gis brukstillatelse i BFKT, B1 og B2 skal
  - 5.5.1. lekeplass mellom Tollbodgata og Rådhusgata i nærmiljøpark langs Otra være ferdig opparbeidet til kvartalslekeplass i samsvar med utomhusplan.
  - 5.5.2. sandlekeplass og uteoppholdsplass for boligene være ferdig opparbeidet i samsvar med situasjonsplan. Hvis etappevis utbygging skal del av felles utomhusareal tilhørende aktuelt felt opparbeides.
- 5.6. Før det gis brukstillatelse i F/K, BFKT og B1 skal
  - 5.6.1. område T2-1 være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.

- 5.7. Før det gis brukstillatelse i B2 skal
  - 5.7.1. område T2-2 være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- 5.8. Før det gis brukstillatelse i F/K og BFKT skal GTT være ferdig opparbeidet. Hvis etappevis utbygging, kan det gis midlertidig brukstillatelse dersom GTT er midlertidig og forenklet opparbeidet.
- 5.9. Før det gis brukstillatelse i B1 og B2 skal f\_TO være ferdig opparbeidet. Hvis etappevis utbygging, kan det gis midlertidig brukstillatelse dersom f\_TO er midlertidig og forenklet opparbeidet.

Dato: 11.06.2015

Rev. etter bystyrets vedtak 16.09.2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 131

Plan- og bygningsjefen.

## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 150, Bruksnummer 156 i 4204 KRISTIANSAND kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

01.07.2024 kl. 10.54

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

01.07.2024 kl. 10.53

### Adresse(r):

Gateadresse: **Tangen 3**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 5**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 9**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 11**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 13**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 17**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 19**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 23**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 25**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Tangen 27**  
Gatenr: **18370**  
Kommune: **KRISTIANSAND**  
Postkrets: **4608 KRISTIANSAND S**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/19695-1/93 19.12.1996 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
VEDERLAG: NOK 72 247 580  
Omsetningstype: Annet  
**TANGEN TORV BOLIG AS**  
ORG.NR: 982 088 801

### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1227721-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

## HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

### Heftelser i eiendomsrett:

1960/3952-1/93 26.08.1960 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

1960/4191-1/93 08.09.1960 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1285

1962/5807-1/93 13.11.1962 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1285

1962/6080-1/93 27.11.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven  
vedr.takgesims  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1285

1962/6145-1/93 29.11.1962 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.  
garasje  
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1285

2009/325220-1/200 08.05.2009 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om felles infrastrukturanlegg.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2024/1227721-1/200 18.03.2024 **PANTEDOKUMENT**  
12:36  
Beløp: NOK 1 800 000 000  
Panthaver: SØRMEGLEREN AS  
ORG.NR: 944 121 331  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1227721-2/200 18.03.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
12:36 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS  
ORG.NR: 944 121 331

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1487253-1/200 28.05.2024 **PANTEDOKUMENT**  
21:00

Beløp: NOK 1 000 000 000  
Pantøver: SPAREBANKEN SØR  
ORG.NR: 937 894 538

**GRUNNDATA**

1960/1409-1/93 22.03.1960

**REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 150  
BNR: 1284

2020/1399863-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00

Tidligere:  
KNR: 1001 GNR: 150 BNR: 156

2022/1045080-1/200 19.09.2022 **SAMMENSLÅING**  
15:55

Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1285  
ELEKTRONISK INNSENDT

**EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



# Vedtekter for Eierseksjonssameie Tangen Torv, Tangen 3 - 27 i Kristiansand kommune.

## 1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1.1 Overordnet om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Tangen Torv. Adressen er Tangen 3, 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, og 27 i Kristiansand kommune (heretter benevnt "**Sameiet**").

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 156 i Kristiansand kommune, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

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

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

### 1.2 Sameiebrøk

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

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

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

67	T25 H0105	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0105	88
68	T25 H0104	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0104	88
69	T19 H0104	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 19	H0104	39
70	T19 H0105	1.etg	39,1	Bolig	Tangen 19	H0105	39
71	T19 H0106	1.etg	42,3	Bolig	Tangen 19	H0106	42
72	T19 H0107	1.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0107	44
73	T19 H0103	1.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0103	88
74	T19 H0102	1.etg	94,9	Bolig	Tangen 19	H0102	95
75	T19 H0101	1.etg	93,5	Bolig	Tangen 19	H0101	94
76	T17 H0104	1.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0104	80
77	T17 H0105	1.etg	41,0	Bolig	Tangen 17	H0105	41
78	T17 H0103	1.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0103	75
79	T17 H0101	1.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0101	49
80	T17 H0102	1.etg	131,2	Bolig	Tangen 17	H0102	131
81	T25 H0201	2.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0201	43
82	T25 H0202	2.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0202	35
83	T25 H0203	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0203	41
84	T25 H0206	2.etg	101,4	Bolig	Tangen 25	H0206	101
85	T25 H0205	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0205	88
86	T25 H0204	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0204	88
87	T19 H0204	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0204	41
88	T19 H0205	2.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0205	41
89	T19 H0206	2.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0206	45
90	T19 H0207	2.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0207	44
91	T19 H0203	2.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0203	88
92	T19 H0202	2.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0202	95
93	T19 H0201	2.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0201	94
94	T17 H0205	2.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0205	80,1
95	T17 H0201	2.etg	41,0	Bolig	Tangen 17	H0201	41
96	T17 H0204	2.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0204	75
97	T17 H0202	2.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0202	49
98	T17 H0203	2.etg	141,9	Bolig	Tangen 17	H0203	142
99	T25 H0302	3.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0302	43
100	T25 H0303	3.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0303	35
101	T25 H0304	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0304	41
102	T25 H0301	3.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0301	103
103	T25 H0307	3.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0307	83
104	T25 H0306	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0306	88
105	T25 H0305	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0305	88
106	T19 H0304	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0304	41
107	T19 H0305	3.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0305	41
108	T19 H0306	3.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0306	45
109	T19 H0307	3.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0307	44
110	T19 H0303	3.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0303	88
111	T19 H0302	3.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0302	95
112	T19 H0301	3.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0301	94
113	T17 H0305	3.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0305	80
114	T17 H0301	3.etg	56,7	Bolig	Tangen 17	H0301	57
115	T17 H0304	3.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0304	75

<b>116</b>	T17 H0302	3.etg	48,7	Bolig	Tangen 17	H0302	<b>49</b>
<b>117</b>	T17 H0303	3.etg	141,9	Bolig	Tangen 17	H0303	<b>142</b>
<b>118</b>	T25 H0402	4.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0402	<b>43</b>
<b>119</b>	T25 H0403	4.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0403	<b>35</b>
<b>120</b>	T25 H0404	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0404	<b>41</b>
<b>121</b>	T25 H0401	4.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0401	<b>103</b>
<b>122</b>	T25 H0407	4.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0407	<b>83</b>
<b>123</b>	T25 H0406	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0406	<b>88</b>
<b>124</b>	T25 H0405	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0405	<b>88</b>
<b>125</b>	T19 H0404	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0404	<b>41</b>
<b>126</b>	T19 H0405	4.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0405	<b>41</b>
<b>127</b>	T19 H0406	4.etg	44,6	Bolig	Tangen 19	H0406	<b>45</b>
<b>128</b>	T19 H0407	4.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0407	<b>44</b>
<b>129</b>	T19 H0403	4.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0403	<b>88</b>
<b>130</b>	T19 H0402	4.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0402	<b>95</b>
<b>131</b>	T19 H0401	4.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0401	<b>94</b>
<b>132</b>	T17 H0405	4.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0405	<b>80</b>
<b>133</b>	T17 H0401	4.etg	57,6	Bolig	Tangen 17	H0401	<b>58</b>
<b>134</b>	T17 H0404	4.etg	74,5	Bolig	Tangen 17	H0404	<b>75</b>
<b>135</b>	T17 H0402	4.etg	48,8	Bolig	Tangen 17	H0402	<b>49</b>
<b>136</b>	T17 H0403	4.etg	142,1	Bolig	Tangen 17	H0403	<b>142</b>
<b>137</b>	T25 H0502	5.etg	43,3	Bolig	Tangen 25	H0502	<b>43</b>
<b>138</b>	T25 H0503	5.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0503	<b>35</b>
<b>139</b>	T25 H0504	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0504	<b>41</b>
<b>140</b>	T25 H0501	5.etg	103,0	Bolig	Tangen 25	H0501	<b>103</b>
<b>141</b>	T25 H0507	5.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0507	<b>83</b>
<b>142</b>	T25 H0506	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0506	<b>88</b>
<b>143</b>	T25 H0505	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0505	<b>88</b>
<b>144</b>	T19 H0504	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0504	<b>41</b>
<b>145</b>	T19 H0505	5.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0505	<b>41</b>
<b>146</b>	T19 H0506	5.etg	44,7	Bolig	Tangen 19	H0506	<b>45</b>
<b>147</b>	T19 H0507	5.etg	43,5	Bolig	Tangen 19	H0507	<b>44</b>
<b>148</b>	T19 H0503	5.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0503	<b>88</b>
<b>149</b>	T19 H0502	5.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0502	<b>95</b>
<b>150</b>	T19 H0501	5.etg	93,8	Bolig	Tangen 19	H0501	<b>94</b>
<b>151</b>	T17 H0504	5.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0504	<b>80</b>
<b>152</b>	T17 H0501	5.etg	57,5	Bolig	Tangen 17	H0501	<b>58</b>
<b>153</b>	T17 H0503	5.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0503	<b>75</b>
<b>154</b>	T17 H0502	5.etg	203,5	Bolig	Tangen 17	H0502	<b>204</b>
<b>155</b>	T25 H0602	6.etg	43,2	Bolig	Tangen 25	H0602	<b>43</b>
<b>156</b>	T25 H0603	6.etg	35,4	Bolig	Tangen 25	H0603	<b>35</b>
<b>157</b>	T25 H0604	6.etg	41,3	Bolig	Tangen 25	H0604	<b>41</b>
<b>158</b>	T25 H0601	6.etg	103,5	Bolig	Tangen 25	H0601	<b>104</b>
<b>159</b>	T25 H0607	6.etg	83,1	Bolig	Tangen 25	H0607	<b>83</b>
<b>160</b>	T25 H0606	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0606	<b>88</b>
<b>161</b>	T25 H0605	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 25	H0605	<b>88</b>
<b>162</b>	T19 H0604	6.etg	41,3	Bolig	Tangen 19	H0604	<b>41</b>
<b>163</b>	T19 H0605	6.etg	34,9	Bolig	Tangen 19	H0605	<b>35</b>

164	T19 H0606	6.etg	90,7	Bolig	Tangen 19	H0606	91
165	T19 H0603	6.etg	87,6	Bolig	Tangen 19	H0603	88
166	T19 H0602	6.etg	95,0	Bolig	Tangen 19	H0602	95
167	T19 H0601	6.etg	93,9	Bolig	Tangen 19	H0601	94
168	T17 H0604	6.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0604	80
169	T17 H0601	6.etg	56,8	Bolig	Tangen 17	H0601	57
170	T17 H0603	6.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0603	75
171	T17 H0602	6.etg	204,4	Bolig	Tangen 17	H0602	204
172	T19 H0703	7.etg	148,9	Bolig	Tangen 19	H0703	149
173	T19 H0702	7.etg	78,7	Bolig	Tangen 19	H0702	79
174	T19 H0701	7.etg	104,3	Bolig	Tangen 19	H0701	104
175	T17 H0704	7.etg	80,1	Bolig	Tangen 17	H0704	80
176	T17 H0701	7.etg	56,8	Bolig	Tangen 17	H0701	57
177	T17 H0703	7.etg	75,0	Bolig	Tangen 17	H0703	75
178	T17 H0702	7.etg	168,3	Bolig	Tangen 17	H0702	168
179	T17 H0802	8.etg	159,5	Bolig	Tangen 17	H0802	160
180	T17 H0801	8.etg	154,5	Bolig	Tangen 17	H0801	155
	<b>BYGG 3 – Næring - Areal BTA m<sup>2</sup></b>						
181	Butikk - Fyret	1.etg	448	Næring	Tangen 21		448
	<b>BYGG 3 – Bolig - Areal BRA m<sup>2</sup> - inkl. Innglasset balkong.</b>						
182	T23 H0201	2.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0201	47
183	T23 H0202	2.etg	36	Bolig	Tangen 23	H0202	36
184	T23 H0203	2.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0203	38
185	T23 H0204	2.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0204	33
186	T23 H0205	2.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0205	38
187	T23 H0206	2.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0206	45
188	T23 H0207	2.etg	38	Bolig	Tangen 23	H0207	38
189	T23 H0208	2.etg	47,3	Bolig	Tangen 23	H0208	47
190	T23 H0209	2.etg	41,7	Bolig	Tangen 23	H0209	42
191	T23 H0210	2.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0210	39
192	T23 H0301	3.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0301	47
193	T23 H0302	3.etg	36	Bolig	Tangen 23	H0302	36
194	T23 H0303	3.etg	37,7	Bolig	Tangen 23	H0303	38
195	T23 H0304	3.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0304	33
196	T23 H0305	3.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0305	38
197	T23 H0306	3.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0306	45
198	T23 H0307	3.etg	38	Bolig	Tangen 23	H0307	38
199	T23 H0308	3.etg	47,3	Bolig	Tangen 23	H0308	47
200	T23 H0309	3.etg	41,7	Bolig	Tangen 23	H0309	42
201	T23 H0310	3.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0310	39
202	T23 H0401	4.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0401	47
203	T23 H0402	4.etg	36,1	Bolig	Tangen 23	H0402	36
204	T23 H0403	4.etg	37,7	Bolig	Tangen 23	H0403	38
205	T23 H0404	4.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0404	33
206	T23 H0405	4.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0405	38
207	T23 H0406	4.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0406	45
208	T23 H0407	4.etg	35,0	Bolig	Tangen 23	H0407	35

<b>209</b>	T23 H0408	4.etg	47,3	Bolig	Tangen 23	H0408	<b>47</b>
<b>210</b>	T23 H0409	4.etg	41,7	Bolig	Tangen 23	H0409	<b>42</b>
<b>211</b>	T23 H0410	4.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0410	<b>39</b>
<b>212</b>	T23 H0501	5.etg	46,8	Bolig	Tangen 23	H0501	<b>47</b>
<b>213</b>	T23 H0502	5.etg	36,1	Bolig	Tangen 23	H0502	<b>36</b>
<b>214</b>	T23 H0503	5.etg	37,7	Bolig	Tangen 23	H0503	<b>38</b>
<b>215</b>	T23 H0504	5.etg	33,2	Bolig	Tangen 23	H0504	<b>33</b>
<b>216</b>	T23 H0505	5.etg	37,8	Bolig	Tangen 23	H0505	<b>38</b>
<b>217</b>	T23 H0506	5.etg	45,4	Bolig	Tangen 23	H0506	<b>45</b>
<b>218</b>	T23 H0507	5.etg	38,0	Bolig	Tangen 23	H0507	<b>38</b>
<b>219</b>	T23 H0508	5.etg	47,3	Bolig	Tangen 23	H0508	<b>47</b>
<b>220</b>	T23 H0509	5.etg	41,7	Bolig	Tangen 23	H0509	<b>42</b>
<b>221</b>	T23 H0510	5.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0510	<b>39</b>
<b>222</b>	T23 H0601	6.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0601	<b>91</b>
<b>223</b>	T23 H0602	6.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0602	<b>75</b>
<b>224</b>	T23 H0603	6.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0603	<b>95</b>
<b>225</b>	T23 H0604	6.etg	38,0	Bolig	Tangen 23	H0604	<b>38</b>
<b>226</b>	T23 H0605	6.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0605	<b>87</b>
<b>227</b>	T23 H0606	6.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0606	<b>39</b>
<b>228</b>	T23 H0701	7.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0701	<b>91</b>
<b>229</b>	T23 H0702	7.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0702	<b>75</b>
<b>230</b>	T23 H0703	7.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0703	<b>95</b>
<b>231</b>	T23 H0704	7.etg	38,0	Bolig	Tangen 23	H0704	<b>38</b>
<b>232</b>	T23 H0705	7.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0705	<b>87</b>
<b>233</b>	T23 H0706	7.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0706	<b>39</b>
<b>234</b>	T23 H0801	8.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0801	<b>91</b>
<b>235</b>	T23 H0802	8.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0802	<b>75</b>
<b>236</b>	T23 H0803	8.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0803	<b>95</b>
<b>237</b>	T23 H0804	8.etg	38,0	Bolig	Tangen 23	H0804	<b>38</b>
<b>238</b>	T23 H0805	8.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0805	<b>87</b>
<b>239</b>	T23 H0806	8.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0806	<b>39</b>
<b>240</b>	T23 H0901	9.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H0901	<b>91</b>
<b>241</b>	T23 H0902	9.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H0902	<b>75</b>
<b>242</b>	T23 H0903	9.etg	95,4	Bolig	Tangen 23	H0903	<b>95</b>
<b>243</b>	T23 H0904	9.etg	38,0	Bolig	Tangen 23	H0904	<b>38</b>
<b>244</b>	T23 H0905	9.etg	86,8	Bolig	Tangen 23	H0905	<b>87</b>
<b>245</b>	T23 H0906	9.etg	38,6	Bolig	Tangen 23	H0906	<b>39</b>
<b>246</b>	T23 H1001	10.etg	91,0	Bolig	Tangen 23	H1001	<b>106</b>
		11.etg	14,9				
<b>247</b>	T23 H1002	10.etg	74,8	Bolig	Tangen 23	H1002	<b>89</b>
		11.etg	13,7				
<b>248</b>	T23 H1003	10.etg	126,2	Bolig	Tangen 23	H1003	<b>145</b>
		11.etg	18,4				
<b>249</b>	T23 H1004	10.etg	145,8	Bolig	Tangen 23	H1004	<b>161</b>
		11.etg	14,8				

	<b>SUM AREAL</b>	<b>19821,6</b>			
	<b>Sum Bolig</b>	<b>17663,1</b>			
	<b>Sum Næring</b>	<b>2158,5</b>			
<b>250</b>			Næring		
<b>251</b>	Boder og p-plasser		Næring		
<b>252</b>			Næring		
<b>253</b>			Næring		
<b>254</b>			Næring		
<b>255</b>			Næring		
<b>SUM SAMLET BRØK</b>					

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

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

For vedtak som er i samsvar med dette punkt, gjelder ikke de særskilte flertallskrav i punkt 6. Styret kan treffe ethvert vedtak i tråd med dette punkt, uten medvirkning fra årsmøtet. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger.

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

### 1.4 GRENSESNITT MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJONER

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

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

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

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

Det bemerkes at næringsseksjonene vil få tildelt utearealer til parkering og uteservering til sine seksjoner som en del av seksjonen/tilleggsareal, og dermed til eksklusiv bruk. Det samme gjelder tekniske rom og sjakter i kjeller og opp til tak. Enkelte bod-arealer og parkering vil bli omgjort til tilleggsdeler til næringsseksjon eller boligseksjoner. I den grad det etableres arealer som er felles for flere næringsseksjoner, skal disse arealene være til disse næringsseksjonenes eksklusive evigvarende bruk. Enkelte leiligheter vil få tildelt utearealer på torv og tak som tilleggsdeler og/eller midlertidige eksklusive bruksretter (i større eller mindre omfang enn det som er

illustrert på nåværende tegninger).

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

## 2. DISPOSISJONSRETT

### 2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe og eie seksjoner

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

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

### 2.2 Seksjonseierens rettslige råderett

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

Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra Sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i Sameiet.

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

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

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

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

### 2.3 Boligseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Kortidsutleie av Boligseksjoner som definert i eierseksjonsloven § 24 siste ledd, kan kun gjøres for inntil 90 døgn. 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 sjanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 2.4 Næringsseksjonseierens bruk av egen bruksenhet

Næringsvirksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende reguleringsformål og offentlige tillatelser.

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



skade eller ulempe for øvrige seksjoner.

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

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

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

## **2.5 Seksjonseierens rett til å bruke fellesareal**

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

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

## **2.6 Bruk av parkeringsplasser mv.**

Bod og parkeringsplasser i kjeller er planlagt organisert som én eller flere seksjoner, hvor eier av parkeringsplass/bod vil få sin leilighet realtilknyttet (en ideell andel av) seksjonen(e) og/eller så vil boder og parkeringsplasser tilknyttes som tilleggsdeler. Forvaltningen og organiseringen av parkeringsplasser og boder skjer uansett gjennom Sameiet som om parkeringsplassene og bodene var tilleggsdeler, se imidlertid de særskilte stemmereglene i punkt 6. Organiseringen og tildelingen av bod- og parkeringsplass foretas av Utbygger før overtakelse av den enkelte seksjon, dog med de presiseringer som fremgår av punkt 1.3 foran. Med unntak av det som fremgår om HC-plasser i punkt 2.7, kan verken årsmøtet eller styret endre tildelingen, med mindre de berørte parter samtykker i det.

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

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

## **2.7 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

## **2.8 Ordensregler**

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes, herunder gir bestemmelser om bruk av utestue, bocciabane mv. Ved vedtagelsen av disse vedtekter gjelder følgende ordensregler for bruk av glasshuset, som fritt kan endres av styret:

Glasshuset skal være et sted der alle i sameiet skal kunne trives. Enhver beboer plikter å påse at fellesområdene brukes på en måte som ikke stenger andre beboere ute eller er til sjenanse.

### **1. Støy**

Det skal tas hensyn til nærliggende naboer. Det må derfor ikke spilles høy musikk. Glasshuset er stengt fra kl. 2200-0800.

### **2. Orden i glasshuset**

Glasshuset skal holdes ryddig, rent og fritt for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring, vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Når man forlater glasshuset, skal det etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.

### **3. Bruk av felles møbler og inventar**

Du er velkommen til å bruke alt av møbler og inventar. Alle møbler og alt av inventar er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet.

### **4. Grilling og bruk av åpen flamme**

På grunn av brannfare, søl og søppel tillates det kun bruk av sameiets gassgrill. Bruk av lys/fakler eller fyrverkeri er ikke tillatt.

### **5. Dyrehold**

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

### **6. Skade og hærverk**

Dersom skader påføres møbler eller annet inventar, må styret informeres umiddelbart. Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og fremtidige begrensninger i tilgangen til glasshuset. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.

### 7. Alkoholforbruk og sigaretter

Det er forbud mot røyk og snus i glasshuset. Det er tillatt å nyte alkohol i glasshuset og i område like utenfor, men man skal ikke være synlig beruset. Glasshuset skal kunne benyttes av alle, både barn og voksne.

### 8. Toaletter

Det er eget toalett i glasshuset som kan benyttes.

### 9. Private arrangementer og gjester

Glasshuset kan bookes til private selskaper eller små arrangementer av seksjonseiere og beboere med leiekontrakt med varighet minst 60 dager. Det er satt en begrensning på 15 personer.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen bruksenhet

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplicht 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring;
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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.

### **3.2 Særlig om Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4 Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

### **3.5 Mislighold, pålegg om salg og utkastelse**

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

## **4. FELLEKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER**

### **4.1 Innledning – overordnede prinsipper**

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

### **4.2 Kostnader som dekkes av den enkelte eller samtlige av Næringsseksjonene**

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

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

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

- Kommunale avgifter som gjelder egen Næringsseksjon;
- Vedlikehold-, drift- og utskiftningskostnader relatert til Næringsseksjonene, herunder slikt som er nevnt i punkt 3.2 og 3.3, som bare eller i det vesentligste gjelder egen Næringsseksjon;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin Næringsseksjon.

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

### **4.3 Kostnader som dekkes av Boligseksjonene i fellesskap**

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

- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av Boligfellesarealer, samt følgende øvrige fellesarealer: fellesarealer i tilknytning til boder og som ikke er parkeringsarealer og trapperom utover det som er inkludert i Boligfellesarealer;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av heiser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskiftning av det elektriske anlegget som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold (herunder vedlikehold av hekker/beplantning)

- som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Kostnader til utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder Boligseksjonene, herunder balkonger og takterrasser;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting 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 utskifting av porttelefon, låser og portsystem som gjelder Boligseksjonene;
- Kommunale avgifter som gjelder Boligseksjonene;
- Vedlikehold, drift og utskifting av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder Boligseksjonene;
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av Boligseksjonene;
- Alle andre drift-, vedlikeholds- og utskiftningskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentlige gjelder Boligseksjonene.

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

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

#### **4.4 Kostnader som fordeles mellom både Bolig- og Næringsseksjonene**

Følgende kostnadselementer fordeles mellom samtlige seksjonseiere:

- Byggforsikring;
- Styrehonorar;
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV);
- Kostnader til strøm i Sameiets fellesarealer som ikke kan tilordnes Bolig- eller Næringsseksjonene;
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av øvrige fellesarealer ikke angitt ovenfor, slik som felles bakgård (torv) og tak
- Kostnader til drift, vedlikehold og utskifting av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem, samt andre fellesanlegg;
- Andre kostnader til vedlikehold, drift, utskifting og/eller bygningsmessige arbeider som det fremgår skal fordeles mellom Bolig- og Næringsseksjonene;
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt 4.2 og 4.3, revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet;
- Andre kostnader som utfra prinsippene foran ikke kan henføres til enten Bolig- eller Næringsseksjonene.

Fordelingen skal skje ut fra den totale sameiebrøken i Sameiet.

#### **4.5 Kostnader som fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

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

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

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

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

#### **4.6 Fakturering av felleskostnader**

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

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

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

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

#### **4.7 Inntekter**

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

### **5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 4.6.

### **6. ÅRSMØTE**

#### **6.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

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

#### **6.2 Ordinært årsmøte**

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

#### **6.3 Ekstraordinært årsmøte**

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

#### **6.4 Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om

nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

### **6.5 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

### **6.6 Saker årsmøtet kan behandle**

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

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

### **6.7 Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

### **6.8 Ledelse av årsmøtet**

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

### **6.9 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående;
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet;
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og



- kan stride mot Sameiets interesser;
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

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

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen;
- b) oppløsning av sameiet;
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av Sameiets karakter;
- d) tiltak som går ut over 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 1.3 som Utbygger ikke har samtykket til

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

#### **6.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Kostnader til særlige bomiljøtiltak dekkes av Boligseksjonene. Tiltak som har sammenheng med 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.

#### **6.12 Særskilte stemmerettsregler**

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

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

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

### **6.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

### **6.14 Protokoll fra årsmøtet**

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

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

## **7. STYRET**

### **7.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

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

I inntil tre år fra seksjoneringen, kan Utbygger utpeke et styremedlem som også skal være styreleder. Dette styremedlemmet skal alene utgjøre flertallet i styret.

### **7.2 Valg av styre, tjenestetid og vederlag**

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

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

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

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

### **7.3 Styremøter**

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

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

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

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

#### **7.4 Styrets oppgaver**

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

#### **7.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

#### **7.6 Inhabilitet**

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

#### **7.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

### **8. FORRETNINGSFØRER**

#### **8.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Det er engasjert forretningsfører ved seksjoneringen.

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

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

#### **8.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

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

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

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

## **9. REGNSKAP OG REVISJON**

### **9.1 Plikt til å føre regnskap**

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

### **9.2 Plikt til å ha revisor**

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

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

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

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

## **11. Rettigheter**

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

[Dette er et foreløpig utkast til vedtekter. Utbygger tar forbehold om at vedtektene vil kunne bli vesentlig endret, herunder, men ikke begrenset til, hva gjelder stemmeregler, fordeling av (eksklusive) rettigheter og plikter mellom nærings- og boligseksjonene osv.]