

Tryms vei 6

Låven På Lund



Prisantydning: **kr 3 350 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Strøken 2-roms selveierleilighet fra 2023! Stor terrasse. Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet midt på Lund. Velkommen!



Strøken 2-roms selveierleilighet fra 2023! Stor terrasse. Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet midt på Lund. Velkommen!

OMRÅDE

Lund/ Låven På Lund

ADRESSE

Tryms vei 6, 4631

KRISTIANSAND

Prisantydning

kr 3 350 000,-

Omkostninger: **kr 94 650,-**

Totalpris: **kr 3 444 650,-**

Formuesverdi: **kr 728 090,-**

Kommunale avgifter: **kr 8 655,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 900,-**

Fellesutgifter: **kr 1 651,-**

BRA-i: 46 m²

BRA-e: 3 m²

BRA Total: 49 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1366.7 m²



Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

TRYMS VEI 6

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 44, bnr. 255, snr. 7
i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 46 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 49 m²
TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 46 m² Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1366.7 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt område av Lund like ved Oddernes Kirke, med gang/sykkel avstand til sentrum, flere dagligvarebutikker, Universitet, skoler i alle trinn, barnehager, turområder, bakeri, treningssentre, svømmehall, badeplasser, båthavn, m.m. Buss går fra holdeplass ca 100 meter unna. Universitetet i Agder ligger like i nærheten, kun en liten spasertur unna. Fra leilighetene er det korte avstander til ulike populære turområder. I Jegersberg har man for eksempel varierte turmuligheter på stier og i løyper. Jegersberg er også kjent for flotte bademuligheter om sommeren. Ved sjøen finner man fine områder ved Marvika og like ved finner man den populære badestranda i Bertes.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med parkeringkjeller. Betongkonstruksjon med teglfasade. Vinduer og balkongdør er aluminiums-kledd på yttersiden. Forøvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

Ingen bemerkninger.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Standard

Velkommen til visning av Tryms vei 6- en stilig 2- roms selveierleilighet som var ny i 2023. Leiligheten ligger i byggets 1 etasje og har gjennomgående god standard. Leiligheten inneholder følgende: Gang, bad, åpen stue/kjøkken, soverom og bod.

Fra leilighetens stue er det utgang til terrasse og i byggets kjeller er det tilhørende bod. Leiligheten ligger i et sentralt område av Lund like ved Oddernes Kirke, med gang/sykkel avstand til sentrum, flere dagligvarebutikker, Universitet, skoler i alle trinn, barnehager, turområder, bakeri, treningssentre, svømmehall, badeplasser, båthavn, m.m.

Kort fortalt:

- Heis
- God standard
- Terrasse
- Vannbåren gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- Bod i leiligheten og kjeller.

Gang/entré:

Her er det store fliser på gulv og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Dørcalling er montert på vegg. Fra gangen har man adgang til leilighetens øvrige rom, foruten soverom som har inngang fra stuen.

Stue/kjøkken:

Leilighetens hovedrom- et stort, godt rom med åpen stue/ kjøkkenløsning. Her er det parkett på gulv og vannbåren gulvvarme.

I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Fra stue er det utgang til terrasse med plass til utemøblement og grill.

Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet og har godt med skap- og benkplass. Kjøkkenet er levert av Sørlandskjøkken og inneholder integrerte hvitevarer. Alt ligger til rette for god matlaging.

Soverom

På soverommet er det plass til stor seng med tilhørende møblement og skaplass.

Bad

Leilighetens baderom har en fin, moderne standard og inneholder dusjhjørne, servant og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 13.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 11.12.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand og er aluminiums-kledd på yttersiden. Bad er bygd med baderomskabin. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Sørlandskjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Dokumentasjon for utførte el-arbeider ved nyleilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i bad hvor også innvendig stoppekran er montert. Felles varmtvann i blokk. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. FLEXIT-boligventilasjon er montert. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

- Garderobeskap medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap-/boks, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

Parkering etter områdets gjeldene bestemmelser. Garasjekjeller under bygget hvor det ved ledige p.plasser kan være mulighet for kjøp/ leie.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP5229071

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue/ kjøkken og baderom.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 8 655

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, abonnementsgebyr vann, abonnementsgebyr avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 5.495,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 3 900

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 728 090

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 912 361

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

46/1537

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader (kr 1288,-); Serviceavtaler/vedlikehold bygg, lys og varme i fellesareal, leie vaktmester, styre-/forretningsførerhonorar, forsikringspremie, kommunale avgifter (renovasjon trekkes ut), Telia (kr 363,-).

Fjernvarme, varmtvann, kaldtvann - vann og avløp(tappevann) faktureres etter månedlig forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 651

Andel fellesformue

Kr 3 436

Andel fellesformue dato

27.11.2024

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Låven På Lund

Organisasjonsnummer

931934244

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Låven på Lund. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 31 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er opprettet for organisering av boder og p-plasser i kjelleretasjen. Sameiet består av seksjonene og eiendommen gnr. 44, bnr. 255 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i sameiet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/44/255/7:

07.12.2022 - Dokumentnr: 1393836 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:1

Bestemmelse om gjensidig bruksrett på areal

Bestemmelse om kjøreareal
Bestemmesle om vedlikehold
Overført fra: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2022 - Dokumentnr: 1393836 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2022 - Dokumentnr: 1393836 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver allmennheten
Overført fra: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2022 - Dokumentnr: 1393836 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:224
Rett til å etablere kulvert for gangadkomst
Overført fra: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:255
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2023 - Dokumentnr: 952161 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:224
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2024 - Dokumentnr: 2314318 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglern AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

30.06.2023 - Dokumentnr: 693920 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 46/1537

04.09.2023 - Dokumentnr: 951720 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om fordøyningsanlegg

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

04.09.2023 - Dokumentnr: 951960 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:254
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

04.09.2023 - Dokumentnr: 951960 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:254
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

05.09.2023 - Dokumentnr: 956804 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:254
Bestemmelse om vedlikehold

08.03.2024 - Dokumentnr: 1196002 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:256
Gjelder tre parkeringsplasser

25.06.2024 - Dokumentnr: 1610346 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:224 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:224 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:224 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:44 Bnr:224 Snr:4
Bestemmelse om avfallsanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.10.2023. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg med parkeringskjeller. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei, veiretten er tinglyst.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/kontor, tilhører reguleringsplan Tobienborg, datert 08.03.07, siste revisjon datert 21.11.2008. 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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Prisantydning

Kr 3 350 000

Totalpris

Kr 3 444 650

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

84 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
94 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 434 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 444 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. 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.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 88 140,00,- inkl. mva.

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

Selger

Ida Rebekka Tallerud

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

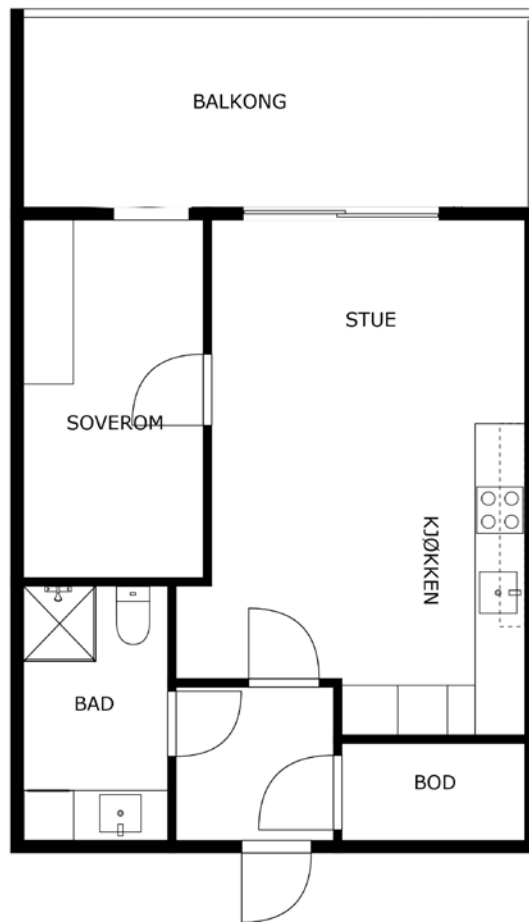
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

07.01.2025



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Leiligheten ligger i byggets 1 etasje og har gjennomgående god standard. Leiligheten inneholder følgende: Gang, bad, åpen stue/kjøkken, soverom og bod.

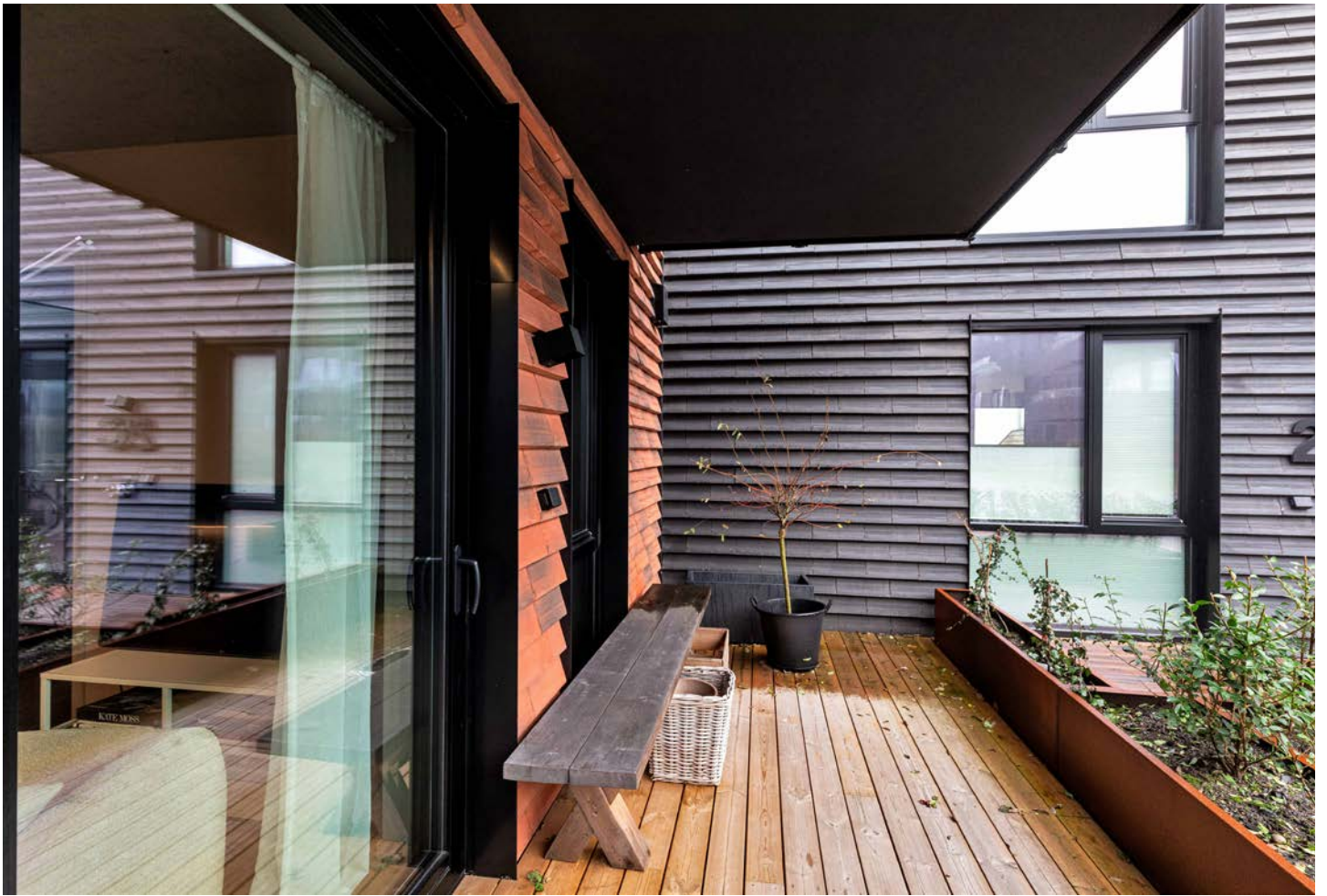


Leilighetens hovedrom- et stort, godt rom med åpen stue/ kjøkkenløsning. Her er det parkett på gulv og vannbåren gulvvarme.



I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Fra stue er det utgang til terrasse med plass til utemøblement og grill.





Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet og har godt med skap- og benk plass. Kjøkkenet er levert av Sørlandskjøkken og inneholder integrerte hvitevarer. Alt ligger til rette for god matlaging.



562A3909





På soverommet er det plass til stor seng med tilhørende møblement og skapplass.



Vannbåren varme i gang, stue/ kjøkken og badrom.



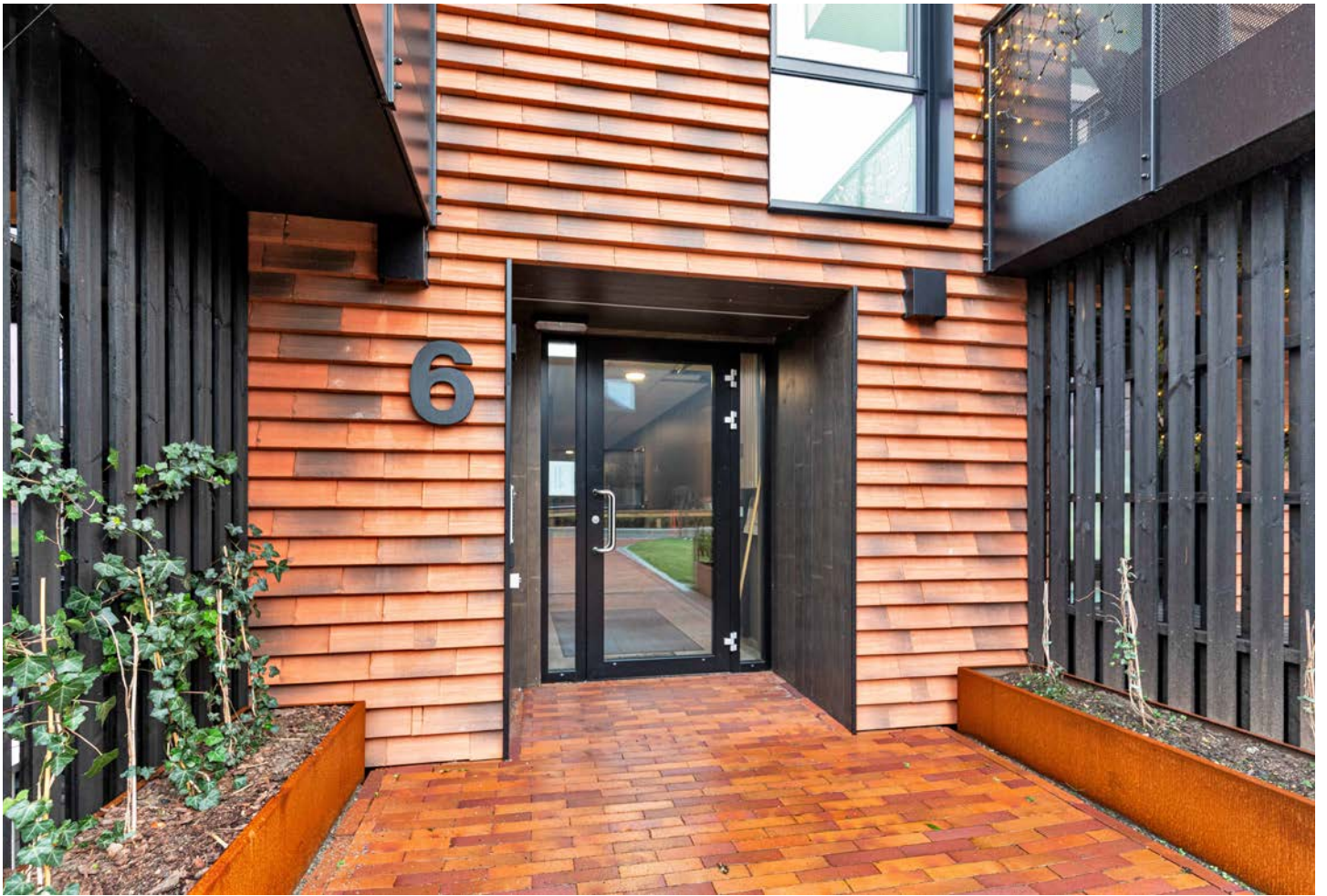
Leilighetens badrom har en fin, moderne standard og inneholder dusjhjørne, servant og wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Det er inngang til innvendig bod fra gangen. Det medfølger også bod i byggets kjeller.



I gangen er det store fliser samt plass til å henge fra seg yttertøy og sko



Inngangsparti



Nabolagsprofil

Tryms vei 6 - Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Oddemarka Totalt 23 ulike linjer	3 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	10 min 0.7 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	8 min 3.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 5 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min 11.6 km

Skoler

Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 100 elever, 9 klasser	2 min 0.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	6 min 0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	7 min 0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	20 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	3 min 0.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	5 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	21 min 1.4 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

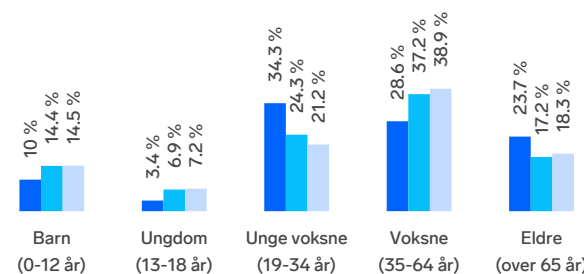
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tobienborg/Oddemarka	1 688	1 117
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	2 min 0.2 km
Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	8 min
Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km




Primære transportmidler






-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

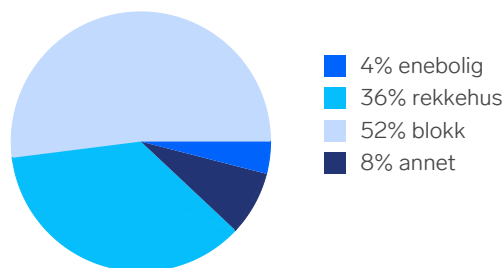
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100

Sport

-  Oddemarka skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km
-  Badmintonsenteret flerbrukshall 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Spicheren Treningssenter 10 min 
-  Fresh Fitness Lund 19 min 

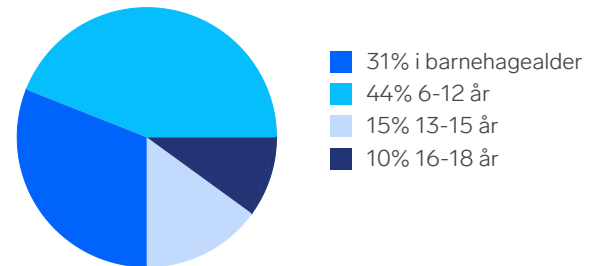
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 6 min 
-  Apotek 1 Lund 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

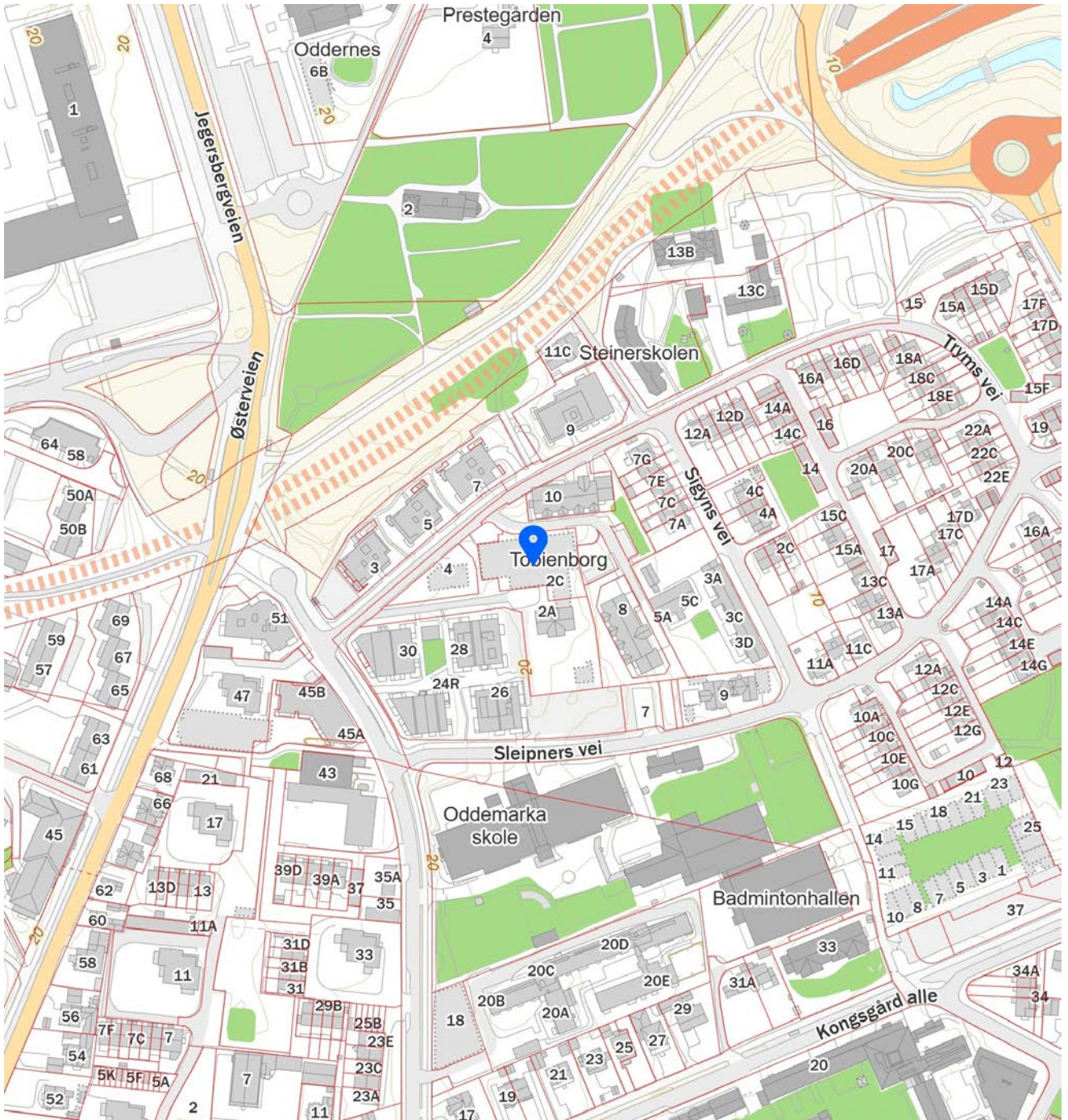
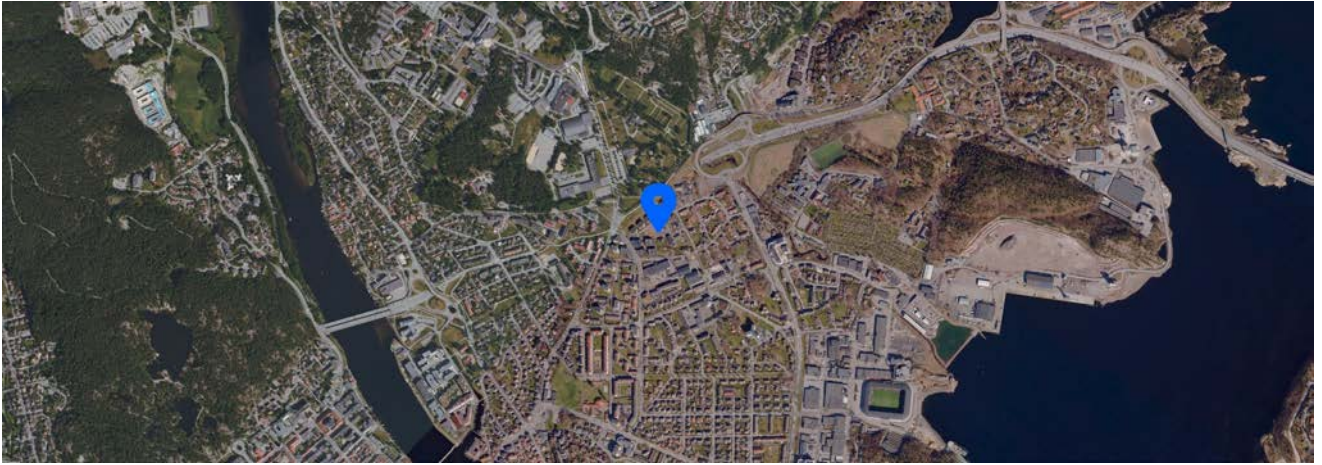


0% 54%

-  Tobienborg/Oddemarka
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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.

- 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: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

IRT

Selgers initialer

Egenerklæring

Tryms vei 6, 4631 KRISTIANSAND S

01 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tryms vei 6	Tryms vei 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

20.09.2023 og frem til nå

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Tallerud, Ida Rebekka

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

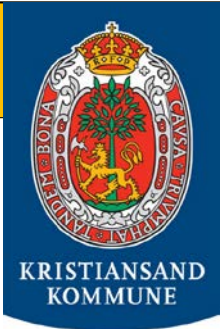
Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 44 Bnr.: 255 Fnr.: Snr.:
Adresse: Tryms vei 6
Areal i m2: 1366
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

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

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 27.11.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tryms vei 6

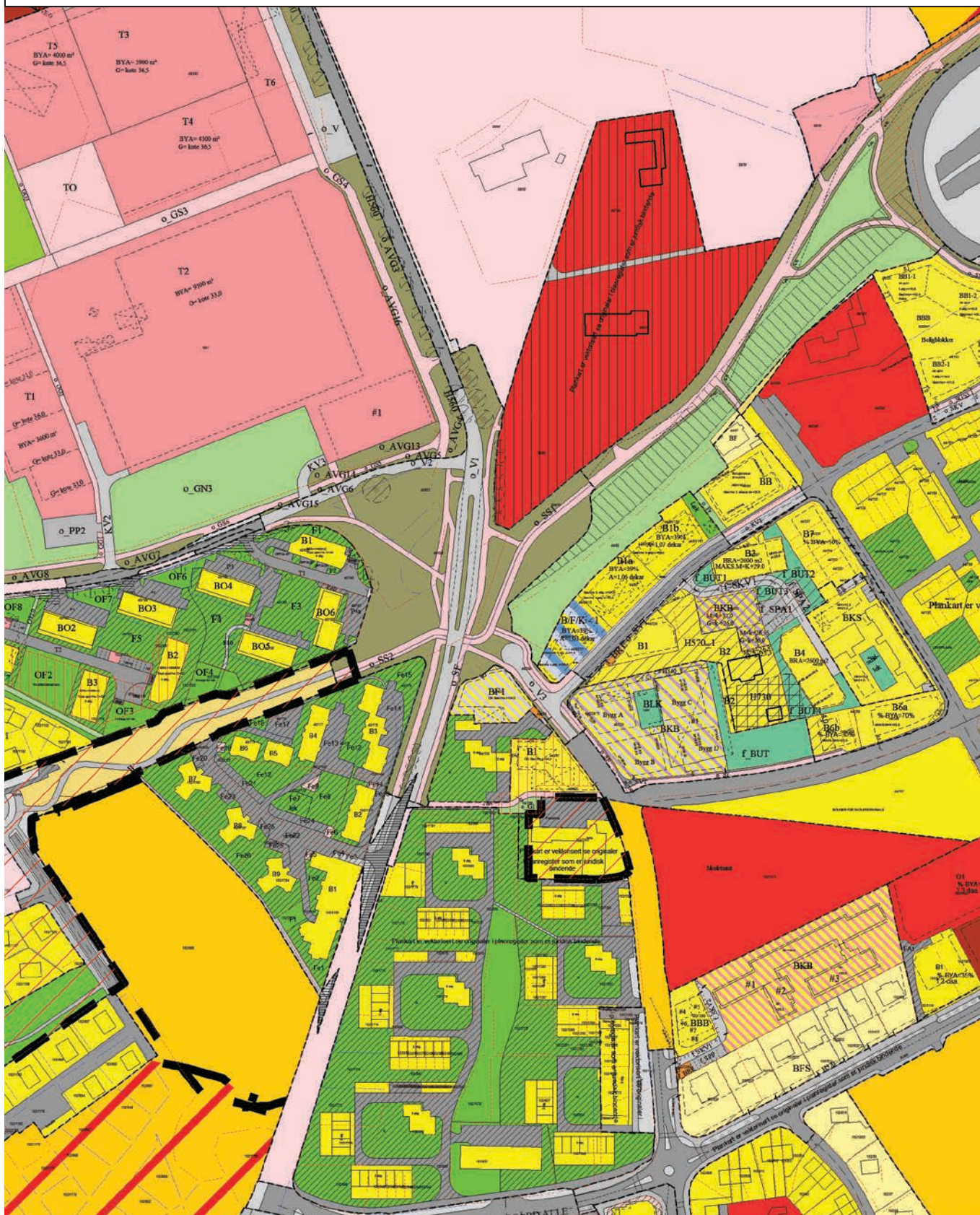
Dato: 27.11.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Vedtekter for Sameiet Låven på Lund i Kristiansand kommune

org. nr.: 931 934 244

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte: 11.7.23

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Låven på Lund. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjonering:

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 31 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er opprettet for organisering av boder og p-plasser i kjelleretasjen.

Sameiet består av seksjonene og eiendommen gnr. 44, bnr. 255 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte næringsseksjoner. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er oppdelt iht disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som bl.a viser areal og sameiebrøk etc. per seksjon:

Snr	Leil.	Adresse	Bolig nr	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
1	101	Trymsvei 6	H01-01	Bolig	1 etg	68	68
2	102	Trymsvei 6	H01-02	Bolig	1 etg	37	37
3	103	Trymsvei 6	H01-03	Bolig	1 etg	37	37
4	104	Trymsvei 6	H01-04	Bolig	1 etg	43	43
5	105	Trymsvei 6	H01-05	Bolig	1 etg	74	74
6	106	Trymsvei 6	H01-06	Bolig	1 etg	50	50
7	107	Trymsvei 6	H01-07	Bolig	1 etg	46	46
8	108	Trymsvei 6	H01-08	Bolig	1 etg	29	29
9	109	Trymsvei 6	H01-09	Bolig	1 etg	70	70
10	201	Trymsvei 6	H02-01	Bolig	2 etg	46	46
11	202	Trymsvei 6	H02-02	Bolig	2 etg	29	29
12	203	Trymsvei 6	H02-03	Bolig	2 etg	81	81
13	204	Trymsvei 6	H02-04	Bolig	2 etg	70	70
14	205	Trymsvei 6	H02-05	Bolig	2 etg	37	37
15	206	Trymsvei 6	H02-06	Bolig	2 etg	37	37
16	207	Trymsvei 6	H02-07	Bolig	2 etg	43	43
17	208	Trymsvei 6	H02-08	Bolig	2 etg	74	74
18	209	Trymsvei 6	H02-09	Bolig	2 etg	50	50
19	301	Trymsvei 6	H03-01	Bolig	3 etg	44	44
20	302	Trymsvei 6	H03-02	Bolig	3 etg	113	113
21	303	Trymsvei 6	H03-03	Bolig	3 etg	47	47

22	304	Trymsvei 6	H03-04	Bolig	3 etg	113	113
23	2b	Trymsvei 2b	H01-01	Bolig	1 etg	134	134
24	2c	Trymsvei 2c	H01-01	Bolig	1 etg	134	134
25			P001	Næring	U.etg		1
26			P002	Næring	U.etg		1
27			P003	Næring	U.etg		1
28			P004	Næring	U.etg		1
29			P005	Næring	U.etg		1
30			P006	Næring	U.etg		1
31			P007	Næring	U.etg		1
32			P008	Næring	U.etg		1
33			P009	Næring	U.etg		1
34			P010	Næring	U.etg		1
35			P011	Næring	U.etg		1
36			P012	Næring	U.etg		1
37			P013	Næring	U.etg		1
38			P014	Næring	U.etg		1
39			P015	Næring	U.etg		1
40			P016	Næring	U.etg		1
41			P017	Næring	U.etg		1
42			P018	Næring	U.etg		1
43			P019	Næring	U.etg		1
44			P020	Næring	U.etg		1
45			P021	Næring	U.etg		1
46			P022	Næring	U.etg		1
47			P023	Næring	U.etg		1
48			P024	Næring	U.etg		1
49			P025	Næring	U.etg		1
50			P026	Næring	U.etg		1
51			P027	Næring	U.etg		1
52			P028	Næring	U.etg		1
53			P029	Næring	U.etg		1
54			Bod	Næring	U.etg		1
55			Bod	Næring	U.etg		1
55 stk						1506 m ²	1537/1537

Alle seksjoner skal ha bruksrett til 1 bod i garasjekjelleren. Disse bodene blir organisert som tilleggsarealer til seksjonene. P-plassene blir organisert som egne seksjoner. Bodene og p-plassene tildeles av utbygger før overtakelse. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom det er opparbeidet HC plasser og vilkårene i punkt 4-6 er til stede.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Seksjonseier har heller ikke rett til å sette ut dørschild, bilder eller gjenstander i fellesarealer uten forhåndsgodkjenning av styret

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 6 parkeringsplasser til gjesteparkering. Disse er organisert som egne næringsseksjoner på samme måte som de øvrige parkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som egne næringsseksjoner. Ved kjøp av plass vil hjemmelen til seksjonen overføres til eier.

(2) Parkeringsplass kan fritt omsettes blant beboere i Sameiet, og beboere i Trymsvei 4

(3) Det er tillatt med utleie av parkeringsplasser.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiling
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Eier av næringsseksjon til parkering, kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en den parkeringsplass han har hjemmel til. Styret kan utpeke hvilken type lader som skal monteres, og kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kjelleren er ferdig kablet for el-bil lader til alle p-plasser, men kostnader til etablering av selve ladepunktet, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-7 Lagring av diverse ifm parkeringsplassen

Det er ikke tillatt å lagre ting (utover parkering av kjøretøy) på eller ved parkeringsplassen uten samtykke fra styret

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens

vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) Lista er ikke utømmelig

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet Låven-på-Lund har vedlikeholdsplikt på utvendige arealer, det gjelder gårdsrom mellom Trymsvei 6 og det gamle hovedhuset, uteområdet mellom Trymsvei 6 og Trymsvei 4, samt Allen. Dette gjelder både sommer og vintervedlikehold. Kart over arealer som skal vedlikeholdes finnes som vedlegg:

- Merket med blå farge: Låven på Lund har vedlikeholdsplikt.
- Merket med rødt: Låven på Lund skal betale 27,5% av drift og vedlikeholdskostnader for alléen.

Videre er det noen vinduer som ikke kan åpnes, og heller ikke kan nåes med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift), disse er det sameiets ansvar å vaske.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av Trymsvei 6 – seksjon 1 til 22.

- kostnader til drift og vedlikehold innvendige korridorer i Trymsvei 6
- kostnader til drift og vedlikehold av heis i Trymsvei 6
- andre særkostnader for Trymsvei 6

Det føres et eget underregnskap for kostnadene, og disse kostnadene avregnes ved årets slutt

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-4 medlemmer og det kan velges opptil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle eiere av boligseksjoner har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- 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 fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne 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 seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis 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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

For de næringsseksjonene som er opprettet for å organisere bod- og parkeringsplasser i kjelleretasjen, stemmer eierne av disse seksjonene kun i saker som gjelder driften av kjelleren og stemmer sammen med boligseksjonene med en stemme pr seksjon.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65, samt senere endringer.

Kristiansand den / - 2023

Hjemmelshaver: Tobienborg Låve AS, Org.nr 924 596 376

For Tobienborg Låve AS
iht firmaattest

Rune Mesel

Espen Solheim

Tinglyste avtaler og rettigheter

Andel i realsameie

2010/832210-1/200
27.10.2010

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN

HAR ANDEL I KNR:4204 GNR:44 BNR:256

IDEELL: 1/3

Kommune: 4204 KRISTIANSAND

Gnr: 44 Bnr: 255

2022/1393836-5/200
07.12.2022 21.00

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver allmennheten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1393836-6/200
07.12.2022 21.00

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:4204 GNR:44 BNR:224

Rett til å etablere kulvert for gangadkomst

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vedlegg 1:

Vedlikeholds oversikt av utomhus areal sammen med naboeiendommene.

Blå - Låven på lund har vedlikeholdsplikt

Rød - Låven på Lund skal dekke 27,5% av kostnad ved vedlikehold



ORDENSREGLER FOR SAMEIET LÅVEN PÅ LUND

VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 17.04.24

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Seksjonseier kan uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

De nedgravde avfallscontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp/papir, glass/metall, plastemballasje og bioavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor avfallscontainerne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i fellesboden.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Sameiet har ingen parkeringsplasser utover seksjonseiernes egne parkeringsplasser i parkeringskjelleren og 6 gjesteparkeringsplasser. Av gjesteparkeringsplassene er 3 plassert inne i parkeringskjelleren, mens 3 er plassert utvendig til høyre for garasjeporten (ved innkjøring). (Resterende parkeringsplasser utenfor garasjeporten er gjesteparkering for Tryms vei 8 og 10).

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i sameiet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling på balkonger og uteplasser er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Gassflasker må ikke oppbevares i kjellerbodene.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET LÅVEN PÅ LUND

Onsdag 17.04.2024 Kl: 18:00
SØBO, Rådhusgt. 14 B

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2023 ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 enstemmig godkjent. Budsjett for 2024 tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er innmeldt fra eierne.

5. Forslag til ordensregler for sameiet

Det vises til pkt. 3-2 Ordensregler i sameiets vedtekter:

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til ordensregler ble vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr. styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra ekstraordinær generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Jan Martin Kaarigstad
Styremedlem, Julie Hansen Steinrud
Styremedlem, Kåre Larsen
Styremedlem, Helle Langeland

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Jan Martin Kaarigstad har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Helle Langeland er ikke på valg i år og har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem Julie Hansen Steinrud er valgt for 2 år.

Styremedlem Kåre Larsen er valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

NN er valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Styrets årsmelding for SAMEIET LÅVEN PÅ LUND 2023

SAMEIET LÅVEN PÅ LUND ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Etter råd fra forretningsfører blir det ikke avlagt et fullverdig regnskap for 2023, men kun en resultatrapport som er tilnærmet likt et årsregnskap i formen. Dette er billigst og mest hensiktsmessig siden sameiet kun har vært i drift i 3-4 måneder i 2023.

Regnskapet viser overskudd på kr 89 170, men dette må ses i sammenheng med innbetalt startkapital på kr 112 950. Dette er en engangsinnbetaling og korrigeret for denne viser regnskapet underskudd på kr 23 780.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Jan Martin Kaarigstad, Tryms vei 6
Styremedlem, Julie Hansen Steinrud, Tryms vei 6
Styremedlem, Helle Langeland, Tryms vei 6
Styremedlem, Kåre Larsen, Tryms vei 6

Styrets arbeid i 2023

Etter valg 24. august og innflytting i perioden 19. - 22. september har styret hatt en hektisk tid frem mot årsmøtet 2024. Det har blitt avholdt 5 styremøter og styret har i alt behandlet 33 saker. Styret har brukt mye tid på å skaffe seg oversikt over allerede inngåtte avtaler. I tillegg har det blitt arbeidet med å kartlegge behovet for og inngåelse av vedlikeholdsavtaler.

Sameiet er tilkoblet brannvesenets alarmsentral og sameiet er ansvarlig for eventuelle feilalarmer. Videre har vi serviceavtale og alarm- og vaktavtale med heisleverandøren TK Elevator. Med Brabo har vi foreløpig avtale om ukentlig innvendig renhold og matteservice samt månedlig kontroll av brannalarm-anlegget og sprinkleranlegget. Det er også inngått serviceavtaler med Ulstein som har levert ventilasjonsanlegget og EK-Elektro som har levert det elektriske anlegget og brannalarmanlegget. Det tas også sikte på å få på plass en serviceavtale med Halvard Thorsen som har utført rørleggerarbeidet.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Vedlikehold har så langt vært det samme som snørydding hvor vi samarbeider med våre naboer. Snørydding på veien fra Tryms vei og inn til parkerings-kjelleren gjør vi sammen med sameiene i Tryms vei 8 og 10. Vår andel av utgiftene er 30%. På den andre siden av bygningen samarbeider vi med Tobienborg Hage som har ansvaret for allèen, mens vi har ansvaret for gårdsplassen til Tryms vei 2A, B og C. Vi har også her funnet det hensiktsmessig å bruk samme tjenesteleverandør.

Av annet kan nevnes reparasjon av garasjeporten hvor det nå også er inngått en vedlikeholdsavtale med leverandøren.

I den grad vi i det hele tatt har gjort noen oppgraderinger så må det være at det har blitt anskaffet og montert sykkelstativer i rommet utenfor bodene. Videre har vi fått installert lås i døren til teknisk rom innenfor bodene.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikehold først og fremst på uteområdene. Snørydding og plenklipping vil nok være det viktigste.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.04.2024

Resultatrapport klient 354 SAMEIET Lj VEN Pj LUND

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		121 490	0	500 000	415 968
Inndekning av kommunale avgifter		8 540	0	0	0
Innbetalt kabel TV/Internett		26 004	0	0	100 512
Inntekt garasjer		12 000	0	0	24 000
Oppvarming		61 752	0	0	0
Andre driftsinntekter	1	117 622	0	0	0
Sum inntekter		347 407	0	500 000	540 480
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	2	9 700	0	0	6 000
Styrehonorar		0	0	40 000	40 000
Forretningsfjrrerhonorar		10 800	0	50 000	25 920
Vaktmestertjenester		6 328	0	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		0	0	0	5 640
Vedlikehold/serviceavtaler	3	35 118	0	100 000	100 408
Kabel-tv/Internett		29 595	0	0	100 512
Forsikring		17 982	0	50 000	67 000
Kommunale avgifter		37 259	0	80 000	80 000
Strøm		21 525	0	30 000	30 000
Oppvarming		74 526	0	0	0
Renhold, fellesareal		11 531	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 499	0	0	0
Andre driftsutgifter	4	2 409	0	40 000	5 000
Sum driftskostnader		258 272	0	470 000	540 480
Driftsresultat		89 135	0	30 000	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		35	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		35	0	0	0
j rsresultat	5	89 170	0	30 000	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	6	-89 170	0	30 000	0
Sum disponering av resultat		-89 170	0	30 000	0

Balanserapport klient 354 SAMEIET Lj VEN Pj LUND

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		76 535	0
Andre fordringer	7	64 987	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		52 065	0
Sum omløpsmidler	5	193 587	0
SUM EIENDELER		193 587	0

Balanserapport klient 354 SAMEIET Lj VEN Pj LUND

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
i rets resultat		89 170	0
Sum egenkapital	6	89 170	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 568	0
Leverandørgjeld		89 149	0
Annen kortsiktig gjeld		9 700	0
Sum kortsiktig gjeld	5	104 417	0
Sum gjeld		104 417	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 587	0

Sted: _____, dato: _____

Jan Martin Kaarigstad
Styreleder

Helle Langeland
Styremedlem

Julie Hansen Steinrud
Styremedlem

Kåre Larsen
Styremedlem

**UTKAST TIL
ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET LÅVEN PÅ LUND**
SIST ENDRET VED <DATO>

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjananse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støvende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

Seksjonseier kan uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

De nedgravde avfallscontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp/papir, glass/metall, plastemballasje og bioavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor avfallscontainerne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser i fellesboden.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Sameiet har ingen parkeringsplasser utover seksjonseiernes egne parkeringsplasser i parkeringskjelleren og 6 gjesteparkeringsplasser. Av gjesteparkeringsplassene er 3 plassert inne i parkeringskjelleren, mens 3 er plassert utvendig til høyre for garasjeporten (ved innkjøring). (Resterende parkeringsplasser utenfor garasjeporten er gjesteparkering for Tryms vei 8 og 10).

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i sameiet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling på balkonger og uteplasser er tillatt, men kun med elektrisk grill eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Gassflasker må ikke oppbevares i kjellerbodene.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET LÅVEN PÅ LUND

Torsdag 24.08.2023 Kl: 17:00
Rådhusgata 14 B - SØBO sine lokaler

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Gjennomgang av Vedtektene

Vedtektene følger vedlagt

3. Valg av styre

Det skal velges et styre for sameiet bestående av styreleder, 2-4 styremedlemmer og opp til 2 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.

4. Felleskostnader

Gjennomgang av fordelingen av felleskostnadene og hva som er inkludert.

Vedtekter for Sameiet Låven på Lund i Kristiansand kommune

org. nr.: 931 934 244

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte: 11.7.23

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Låven på Lund. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjonering:

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner og 31 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er opprettet for organisering av boder og p-plasser i kjelleretasjen.

Sameiet består av seksjonene og eiendommen gnr. 44, bnr. 255 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte næringsseksjoner. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er oppdelt iht disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som bl.a viser areal og sameiebrøk etc. per seksjon:

Snr	Leil.	Adresse	Bolig nr	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
1	101	Trymsvei 6	H01-01	Bolig	1 etg	68	68
2	102	Trymsvei 6	H01-02	Bolig	1 etg	37	37
3	103	Trymsvei 6	H01-03	Bolig	1 etg	37	37
4	104	Trymsvei 6	H01-04	Bolig	1 etg	43	43
5	105	Trymsvei 6	H01-05	Bolig	1 etg	74	74
6	106	Trymsvei 6	H01-06	Bolig	1 etg	50	50
7	107	Trymsvei 6	H01-07	Bolig	1 etg	46	46
8	108	Trymsvei 6	H01-08	Bolig	1 etg	29	29
9	109	Trymsvei 6	H01-09	Bolig	1 etg	70	70
10	201	Trymsvei 6	H02-01	Bolig	2 etg	46	46
11	202	Trymsvei 6	H02-02	Bolig	2 etg	29	29
12	203	Trymsvei 6	H02-03	Bolig	2 etg	81	81
13	204	Trymsvei 6	H02-04	Bolig	2 etg	70	70
14	205	Trymsvei 6	H02-05	Bolig	2 etg	37	37
15	206	Trymsvei 6	H02-06	Bolig	2 etg	37	37
16	207	Trymsvei 6	H02-07	Bolig	2 etg	43	43
17	208	Trymsvei 6	H02-08	Bolig	2 etg	74	74
18	209	Trymsvei 6	H02-09	Bolig	2 etg	50	50
19	301	Trymsvei 6	H03-01	Bolig	3 etg	44	44
20	302	Trymsvei 6	H03-02	Bolig	3 etg	113	113
21	303	Trymsvei 6	H03-03	Bolig	3 etg	47	47

22	304	Trymsvei 6	H03-04	Bolig	3 etg	113	113
23	2b	Trymsvei 2b	H01-01	Bolig	1 etg	134	134
24	2c	Trymsvei 2c	H01-01	Bolig	1 etg	134	134
25			P001	Næring	U.etg		1
26			P002	Næring	U.etg		1
27			P003	Næring	U.etg		1
28			P004	Næring	U.etg		1
29			P005	Næring	U.etg		1
30			P006	Næring	U.etg		1
31			P007	Næring	U.etg		1
32			P008	Næring	U.etg		1
33			P009	Næring	U.etg		1
34			P010	Næring	U.etg		1
35			P011	Næring	U.etg		1
36			P012	Næring	U.etg		1
37			P013	Næring	U.etg		1
38			P014	Næring	U.etg		1
39			P015	Næring	U.etg		1
40			P016	Næring	U.etg		1
41			P017	Næring	U.etg		1
42			P018	Næring	U.etg		1
43			P019	Næring	U.etg		1
44			P020	Næring	U.etg		1
45			P021	Næring	U.etg		1
46			P022	Næring	U.etg		1
47			P023	Næring	U.etg		1
48			P024	Næring	U.etg		1
49			P025	Næring	U.etg		1
50			P026	Næring	U.etg		1
51			P027	Næring	U.etg		1
52			P028	Næring	U.etg		1
53			P029	Næring	U.etg		1
54			Bod	Næring	U.etg		1
55			Bod	Næring	U.etg		1
55 stk						1506 m ²	1537/1537

Alle seksjoner skal ha bruksrett til 1 bod i garasjekjelleren. Disse bodene blir organisert som tilleggsarealer til seksjonene. P-plassene blir organisert som egne seksjoner. Bodene og p-plassene tildeles av utbygger før overtakelse. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom det er opparbeidet HC plasser og vilkårene i punkt 4-6 er til stede.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også 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.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Seksjonseier har heller ikke rett til å sette ut dørskilt, bilder eller gjenstander i fellesarealer uten forhåndsgodkjenning av styret

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 6 parkeringsplasser til gjesteparkering. Disse er organisert som egne næringsseksjoner på samme måte som de øvrige parkeringsplasser i sameiet.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som egne næringsseksjoner. Ved kjøp av plass vil hjemmelen til seksjonen overføres til eier.

(2) Parkeringsplass kan fritt omsettes blant beboere i Sameiet, og beboere i Trymsvei 4

(3) Det er tillatt med utleie av parkeringsplasser.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Eier av næringsseksjon til parkering, kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en den parkeringsplass han har hjemmel til. Styret kan utpeke hvilken type lader som skal monteres, og kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kjelleren er ferdig kablet for el-bil lader til alle p-plasser, men kostnader til etablering av selve ladepunktet, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-7 Lagring av diverse ifm parkeringsplassen

Det er ikke tillatt å lagre ting (utover parkering av kjøretøy) på eller ved parkeringsplassen uten samtykke fra styret

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens

vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- 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
- j) Lista er ikke utømmelig

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet Låven-på-Lund har vedlikeholdsplikt på utvendige arealer, det gjelder gårdsrom mellom Trymsvei 6 og det gamle hovedhuset, uteområdet mellom Trymsvei 6 og Trymsvei 4, samt Allen. Dette gjelder både sommer og vintervedlikehold. Kart over arealer som skal vedlikeholdes finnes som vedlegg:

- Merket med blå farge: Låven på Lund har vedlikeholdsplikt.
- Merket med rødt: Låven på Lund skal betale 27,5% av drift og vedlikeholdskostnader for alléen.

Videre er det noen vinduer som ikke kan åpnes, og heller ikke kan nås med sikker utvendig vindusvask (uten bruk av lift), disse er det sameiets ansvar å vaske.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom boligseksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av Trymsvei 6 – seksjon 1 til 22.

- kostnader til drift og vedlikehold innvendige korridorer i Trymsvei 6
- kostnader til drift og vedlikehold av heis i Trymsvei 6
- andre særkostnader for Trymsvei 6

Det føres et eget underregnskap for kostnadene, og disse kostnadene avregnes ved årets slutt

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2-4 medlemmer og det kan velges opptil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle eiere av boligseksjoner har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- 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 fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne 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 seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis 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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Særskilte stemmerettsregler

For saker som utelukkende gjelder boligseksjonene, skal avstemning kun skje mellom boligseksjonseierne og hver boligseksjon har en (1) stemme.

For de næringsseksjonene som er opprettet for å organisere bod- og parkeringsplasser i kjelleretasjen, stemmer eierne av disse seksjonene kun i saker som gjelder driften av kjelleren og stemmer sammen med boligseksjonene med en stemme pr seksjon.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65, samt senere endringer.

Kristiansand den / - 2023

Hjemmelshaver: Tobienborg Låve AS, Org.nr 924 596 376

For Tobienborg Låve AS
iht firmaattest

Tinglyste avtaler og rettigheter

Andel i realsameie**2010/832210-1/200**
27.10.2010**OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**

DENNE MATRIKKELENHETEN

HAR ANDEL I KNR:4204 GNR:44 BNR:256

IDEELL: 1/3

Kommune: 4204 KRISTIANSAND

Gnr: 44 Bnr: 255

2022/1393836-5/200
07.12.2022 21.00**BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT**

Rettighetshaver allmennheten

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/1393836-6/200
07.12.2022 21.00**ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR:4204 GNR:44 BNR:224

Rett til å etablere kulvert for gangadkomst

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Vedlegg 1:

Vedlikeholds oversikt av utomhus areal sammen med naboeiendommene.

Blå - Låven på lund har vedlikeholdsplikt**Rød** - Låven på Lund skal dekke 27,5% av kostnad ved vedlikehold

Budsjett for drift av Sameiet Tobienborg Låve

Inntekter:

Sum Inntekter	<u>500 000</u>
---------------	----------------

Utgifter:

Serviceavtaler / vedlikehold bygg	100 000
Lys og varme i fellesareal	30 000
Leie vaktmester	80 000
Styrehonorar	40 000
Forretningsfører og revisjon	50 000
Forsikringspremie	50 000(53 475,-)
Kommunale avgifter (renovasjon trekkes ut)	80 000
Øvrige kostnader	<u>40 000</u>
Sum utgifter	<u>470 000</u>
Resultat	<u>0</u>

Basert på 22 boenheter og til sammen boareal på 1.238 kvm vil felleskostnadene utgjøre kr 336,- pr kvm pr år kr 28 pr. mnd.

I tillegg kommer kr **200 pr måned** pr parkeringsplass.

Ved etableringen av sameiet vil det være behov for en startkapital. Det foreslås en innbetaling av en startkapital på kr 75,- pr. kvm.

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

(Dersom det er målerbaserte leveranser av varmt vann, kaldt vann og vannbåren varmeanlegg, vil det månedlig innbetales akonto kr 7 pr kvm pr boenhet. Forbruket vil bli avlest og avregnet en gang pr år.) Utgår. Dette avregnes månedlig og kommer på egen faktura.

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET LÅVEN PÅ LUND onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - SØBO, Rådhusgt. 14 B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder, Jan Martin Kaarigstad ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gert Holgersen fra SØBO ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Erik Bergersen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

7 seksjonseiere og 1 med fullmakt tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen saker er innmeldt fra eierne.

5. Forslag til ordensregler for sameiet

Det vises til pkt. 3-2 Ordensregler i sameiets vedtekter:

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vedtak:

Styrets forslag til ordensregler ble vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr. styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra ekstraordinær generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 40 000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtast:

Styreleder er ikke på valg i år, Jan Martin Kaarigstad har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtast:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Helle Langeland er ikke på valg i år og har 1 år igjen av perioden.

Styremedlem Julie Hansen Steinrud er valgt for 2 år.

Styremedlem Kåre Larsen er valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtast:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Nikolai Stray Jensen er valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtast:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

OPPM-23/01402

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Kristiansand kommune	Postboks 4, 4685 Nodeland	

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tobienborg Låve AS, V/Rune Mesel	924 596 376	rune@mesel.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Rune Mesel, Leilighet H0204, Dvergsnesåsen 73	4639	KRISTIANSAND S.	+47 971 75 800

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	44	255	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
924 596 376	Tobienborg Låve AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Samelebrøk (teller)			Tilleggsareal										
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal								
1	B	68	B	13	B	70	B	25	N	1	37	N	1	49	N	1	
2	B	37	B	14	B	37	B	26	N	1	38	N	1	50	N	1	
3	B	37	B	15	B	37	B	27	N	1	39	N	1	51	N	1	
4	B	43	B	16	B	43	B	28	N	1	40	N	1	52	N	1	
5	B	74	B	17	B	74	B	29	N	1	41	N	1	53	N	1	
6	B	50	B	18	B	50	B	30	N	1	42	N	1	54	N	1	
7	B	46	B	19	B	44	B	31	N	1	43	N	1	55	N	1	
8	B	29	B	20	B	113	B	32	N	1	44	N	1	56			
9	B	70	B	21	B	47	B	33	N	1	45	N	1	57			
10	B	46	B	22	B	113	B	34	N	1	46	N	1	58			
11	B	29	B	23	B	134	B	35	N	1	47	N	1	59			
12	B	81	B	24	B	134	B	36	N	1	48	N	1	60			
Sum tellere =				1537				Nevner =				1537					

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 15.12.2023	<i>[Signature]</i>
for Tobienborg Låve AS, V/Rune Mesel	

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig







Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 11 / 5 - 2023	 for Tobienborg Låve AS, V/Rune Mesel

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Revisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter			
<table border="1"> <tr> <td> Sted og dato Kristiansand 11 / 5 - 2023 </td> <td> Hjemmelshavers underskrift For Tobienborg Låve AS, Org.nr 924 596 376 iht firmaattest  Rune Mesel </td> <td> Gjenta navn med blokkbokstaver  Espen Solheim </td> </tr> </table>	Sted og dato Kristiansand 11 / 5 - 2023	Hjemmelshavers underskrift For Tobienborg Låve AS, Org.nr 924 596 376 iht firmaattest  Rune Mesel	Gjenta navn med blokkbokstaver  Espen Solheim
Sted og dato Kristiansand 11 / 5 - 2023	Hjemmelshavers underskrift For Tobienborg Låve AS, Org.nr 924 596 376 iht firmaattest  Rune Mesel	Gjenta navn med blokkbokstaver  Espen Solheim	

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):										
<table border="1"> <tr> <td>Kommunenr. 4204</td> <td>Kommunens navn Kristiansand</td> <td>Gårdsnr. 44</td> <td>Bruksnr. 255</td> <td>Festenr.</td> </tr> <tr> <td>Dato 15/6-23</td> <td>Underskrift </td> <td colspan="3">Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg </td> </tr> </table>	Kommunenr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 44	Bruksnr. 255	Festenr.	Dato 15/6-23	Underskrift 	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg 		
Kommunenr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 44	Bruksnr. 255	Festenr.						
Dato 15/6-23	Underskrift 	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg 								

Spørsmål vedr. utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til : Eivind Hübert Skajaa eiendomsmegler MNEF Eiendomsforvaltning Sør AS org.nr. 980 225 216 Østerveien 22, 4631 Kristiansand mob. +47 91 32 46 77 Mail: eivind@skajaa.no
--

Dato Kristiansand 11 / 5 - 2023	Innsenderens underskrift  for Tobienborg Låve AS, V/Rune Mesel
------------------------------------	---

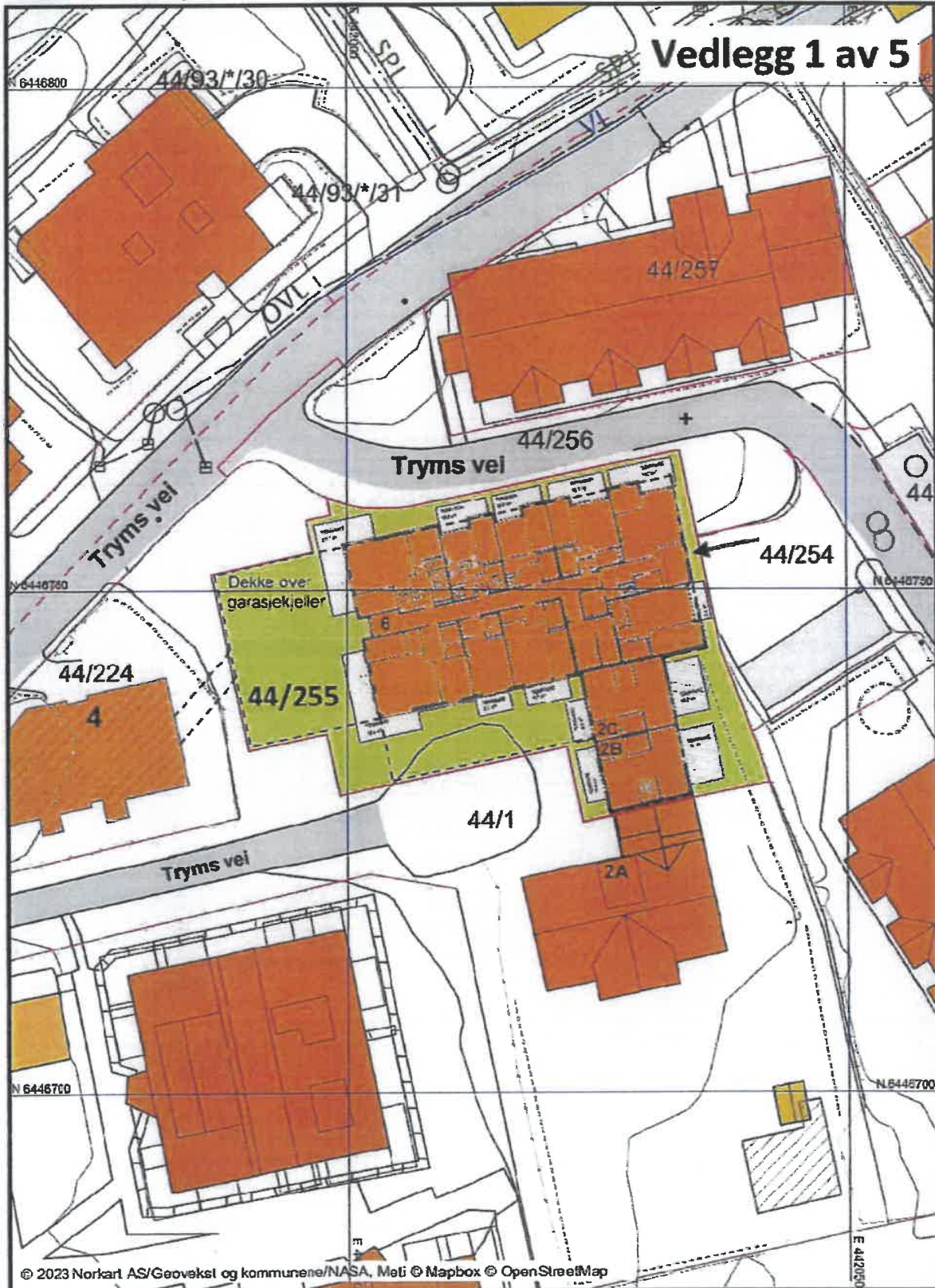
**Situasjonskart ved seksjonering av Tryms vei 2B, 2C og 6,
Gnr 44, bnr 255 i Kristiansand kommune.
55 seksjoner i sameie.**

Dato: 15.04.2023

Målestokk: 1:500

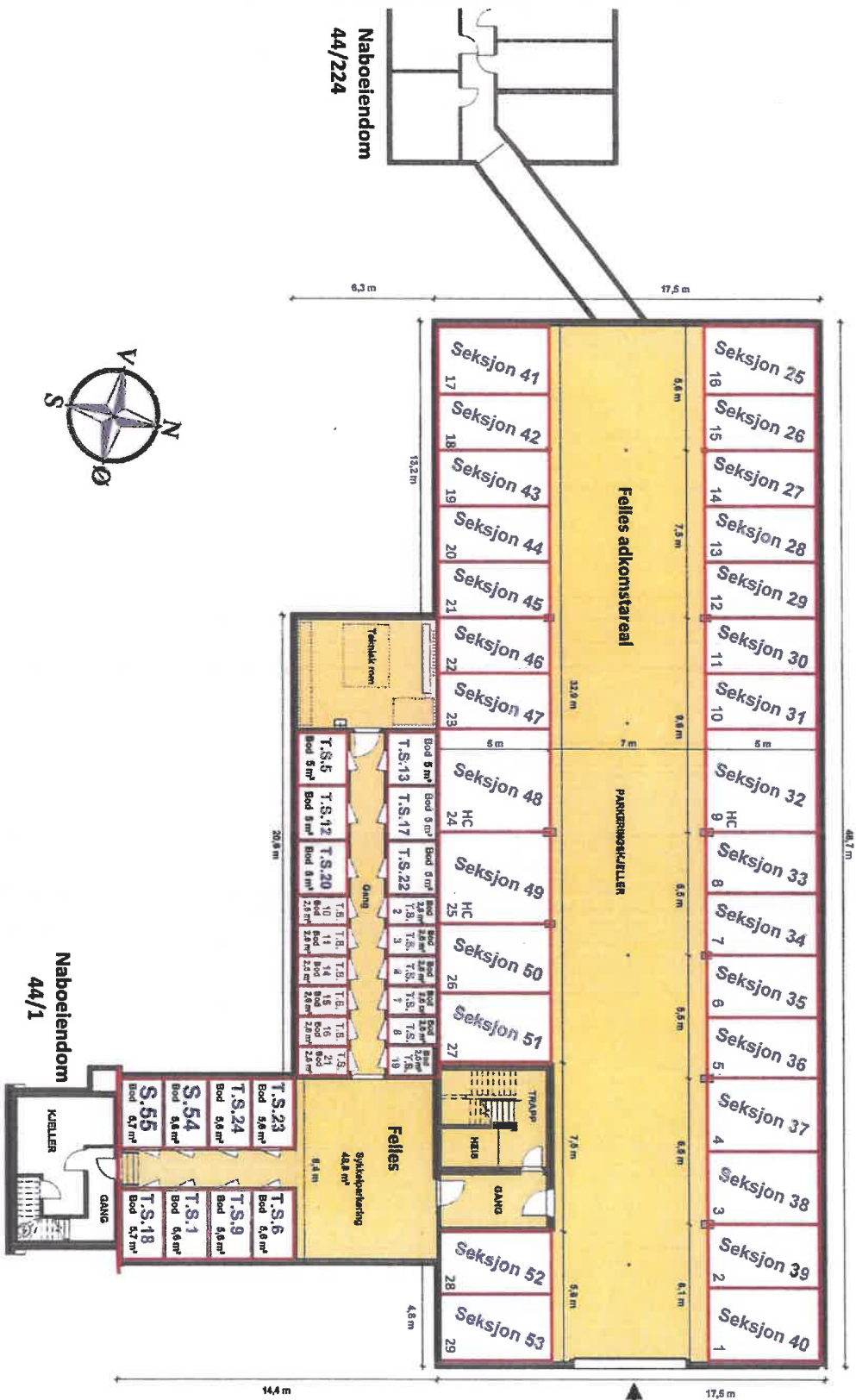


Vedlegg 1 av 5



Plantegning over kjelleretasjen ved seksjonering av Tryms vei 2B, 2C og 6,
Gnr 44, bnr 255 i Kristiansand kommune.
55 seksjoner i sameie.

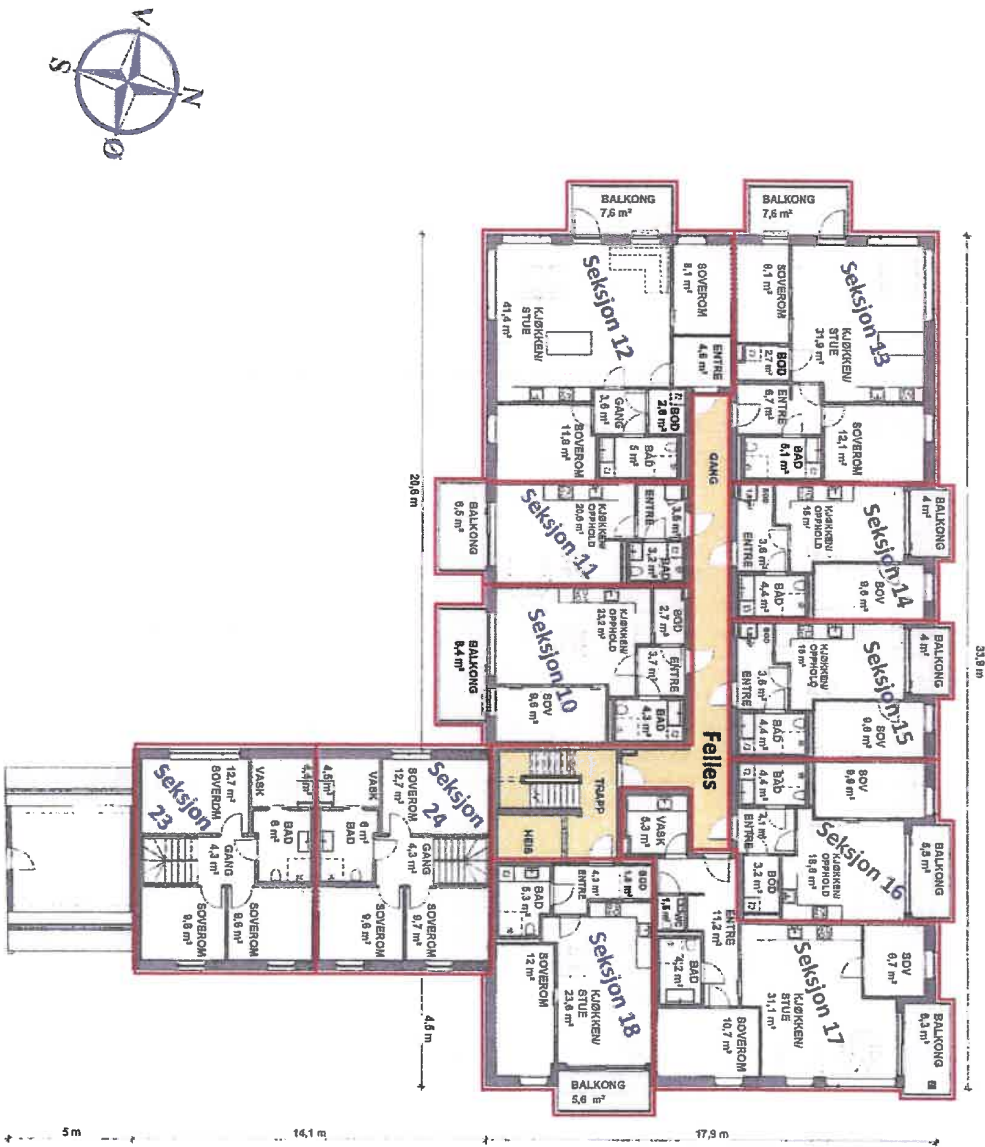
Vedlegg 2 av 5



Prosjekt	Tryms vei 2B, 2C og 6
Utgivelsesdato	18.11.2024
Utgiver	BNW
Oppdragsleder	123
Dokumentnummer	A20-001

WINCON

Plantegning over 2. etasje ved seksjonering av Tryms vei 2B, 2C og 6,
Gnr 44, bnr 255 i Kristiansand kommune.
55 seksjoner i sameie.



Vedlegg 4 av 5

Tittel		Kart	
Kartnummer		K02030	
Karttype		Kart	
Kartskala		1:200	
Kartdato		12.3	
Kartforfatter		WINCON	
Kartkontrollant		WINCON	
Kartgodkjent		Kart	
Kartgodkjent dato		12.3	
Kartgodkjent av		WINCON	
Kartgodkjent for		Kart	
Kartgodkjent for dato		12.3	
Kartgodkjent for av		WINCON	
Kartgodkjent for for		Kart	
Kartgodkjent for for dato		12.3	
Kartgodkjent for for av		WINCON	

Doknr: 1393836 Tinglyst: 07.12.2022
STATENS KARTVERK**AVTALE**

Tobienborg Låve AS

Org.nr. 924 596 376

Eier av gnr 44 bnr 255 og gnr 44 bnr 224

Heretter omtalt som

«44/255» og «44/224»

og

Marianne Lund

P.nr 140360

Johan Otto Weisser

P.nr 110561

Eier av gnr 44 bnr 1

Heretter omtalt som

«44/1»

Somlykkes til tinglysing, kr sendt 28/9-2022

1. Bakgrunn

44/255 og 44/1 skal ha sambruk av hverandres uteareal i forbindelse med at 44/255 er regulert til og bygges ut med et leilighetsbygg med 22 leiligheter. 44/224 skal ha mulighet til å få adkomst til egen kjeller via 44/255 og under 44/1. I den forbindelse har partene inngått følgende sambruksavtale:

2. Avtalens innhold - bruksretter

2.1

44/255 og 44/1 skal ha gjensidig bruksrett på areal på begge eiendommene som er markert blått på vedlagte situasjonskart. Bruken av arealet følger utomhusplanen og den bruksutnyttelse som denne angir, hage, opphold og gangvei. Den delen av arealet som er kjørbart med bil kan fritt benyttes av 44/1 som kjøreareal i sin alminnelighet. 44/255 kan kun benytte dette arealet med bil i enkeltstående tilfeller begrenset til flytting eller transport av store ting som gjør det uhensiktsmessig å bruke annen adkomst

2.2

Areal merket med rødt på 44/1 skal 44/255 ha bruksrett til i tråd med arealenes bruksutforming som vei/adkomst og opphold. Bruken deles med 44/1 og 44/225. Arealet skal kun benyttes som gang og sykkelveg av 44/255 og 44/225. 44/255 kan likevel benytte dette arealet med bil i enkeltstående tilfeller begrenset til flytting eller transport av store ting som gjør det uhensiktsmessig å bruke annen adkomst. Den delen av arealet som er kjørbart med bil kan fritt benyttes av 44/1 som kjøreareal i sin alminnelighet.

2.3

Øvrigt areal på 44/1, herunder areal merket med lilla, har 44/255 ingen rettigheter på og er eksklusiv for 44/1 eget bruk.

2.4

Allmennheten gis anledning til gjennomgang på veg/sti beliggende på 44/1 og 44/255 som sikrer gjennomgang fra Sleipnersvei til Trymsvei. Denne adkomsten/adkomstveien kan ikke 44/255 stenge eller hindre.

2.5

44/224 gis med dette en vederlagsfri rett til å etablere en kulvert mellom egen eiendom og 44/255 under bakken som vist på vedlagte situasjonskart markert med grønn. Kulverten skal muliggjøre gangadkomst via 44/255 sin parkeringskjeller under 44/1 og inn i kjelleren til 44/224. 44/224 bærer alle kostnadene med etablering og alt fremtidig drift og vedlikehold av

kulverten. 44/1 og 44/255 skal holdes skadesløs for alle kostnader etableringen av kulverten medfører. Kulverten konstrueres og prosjekteres med sikte på dagens bruk av overflaten på 44/1 og 44/255.

3. Drift og vedlikehold – kostnadsdeling

3.1

44/255 har rett og plikt til å utføre alt løpende drift og vedlikehold på areal markert med blått og lilla, uavhengig av om det ligger på 44/1 eller 44/255. All etablering av hage og utomhus innretninger på areal markert med blått og lilla utover utomhusplan, må godkjennes av 44/1

3.2

44/255 bærer 27,5% av vedlikeholdet på arealet markert med rødt. Det øvrige vedlikeholdet bekostes av 44/225. 44/255 plikter å utføre drift- og vedlikehold av området markert med rødt i samarbeid med 44/225.

3.3

44/1 sin bruksrett på 44/255 sin eiendom etter denne avtalen er vederlagsfri, herunder skal ikke 44/1 ha noen drift og vedlikeholdskostnader på arealer merket blått, lilla eller rødt.

4. Varighet og tinglysing


Bruksrettene beskrevet i denne avtalen er tidsbestemt og kan ikke avlyses uten enighet og ny avtale mellom eierne av eiendommene.

Denne avtalen skal tinglyses på 44/1, 44/224 og 44/255.

Kristiansand, den 23.6.2022

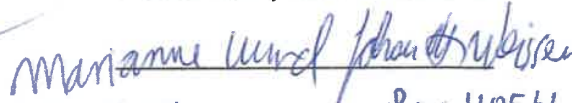
RUNE MESEL

Tobienborg Låve AS

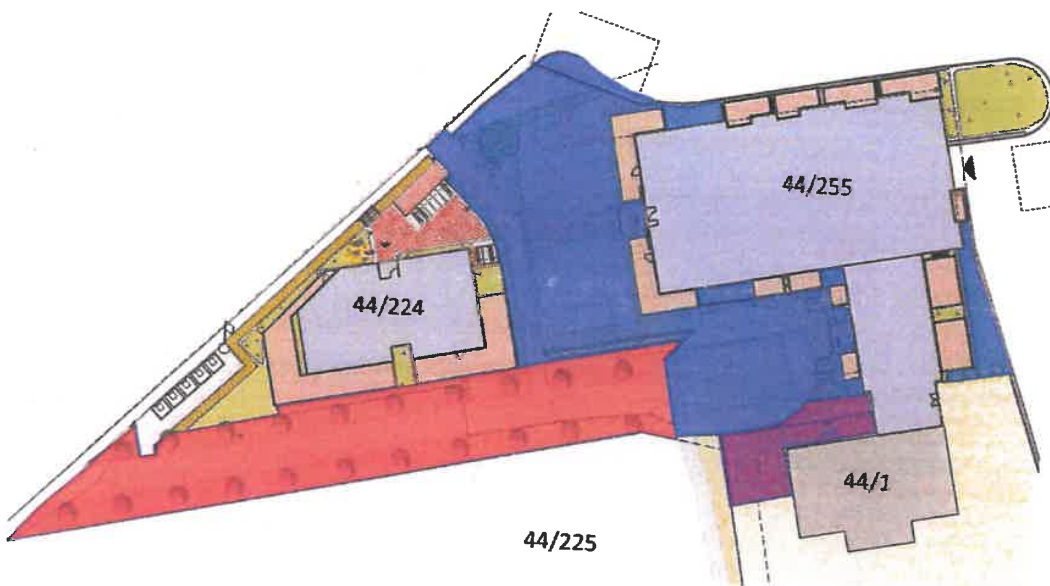


RUNE MESEL

Hjemmelshaver gnr. 44 bnr. 1
Marianne Lund, Johan Otto Weisser



p.nr. 140360 p.nr. 110561



Innsender iht. følgebrev/
Innsender ikke oppgitt:

974904934

org.nr./fødselsnr.

Doknr: 952161 Tinglyst: 04.09.2023
STATENS KARTVERK

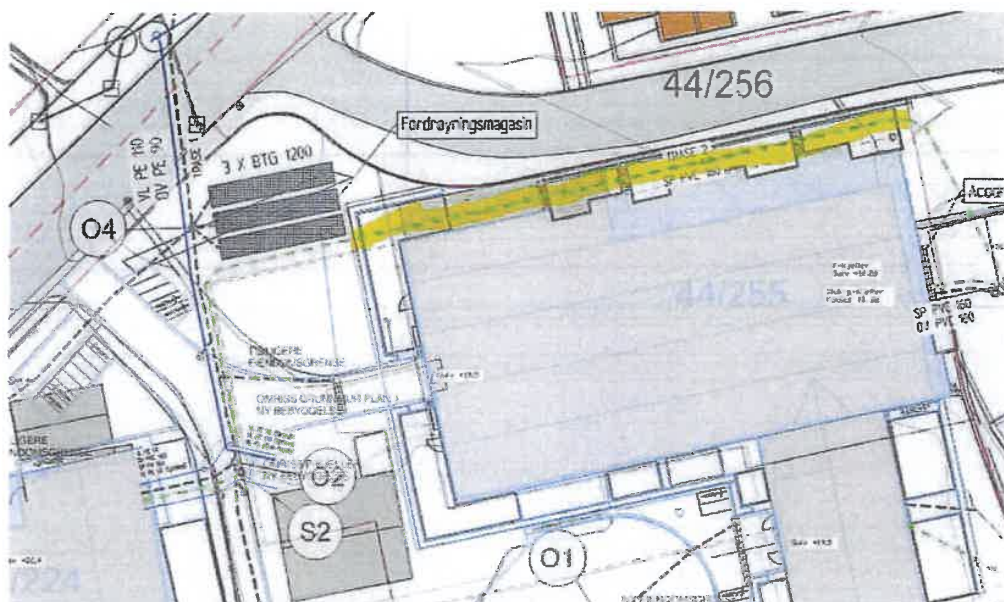
Avtale om stikkledninger over annen eiers grunn

Denne avtalen gjelder for eierne av:

Gnr. 44 Bnr. 255 Trymsvei 6 snr. 1-55 (grunneier)

Gnr. 44 Bnr. 224 Trymsvei 4 (ledningseier)

Gnr. 44 bnr. 224 gis rett til å legge og ha liggende avløpsledning med nødvendige kummer over eiendommen til gnr. 44 bnr. 255. Ledningene legges i følgende trasé: Trase 2. Se vedlagte tegning H001.



Figur 1: Viser trase 2 (markert gult) over eiendom 44/255.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder utskiftning av ledningene i eksisterende trasé. Om ledningseieren ønsker å øke dimensjonene på stikkledningene, må dette avtales særskilt med grunneieren. Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen tilbake i den stand det var før arbeidet ble satt i gang, så langt dette er mulig.

Grunneieren forplikter seg til ikke å utføre tiltak på eiendommen som kan skade stikkledningene eller gjøre dem utilgjengelige. Eksempler på tiltak er oppføring av bygning og støttemur, oppfylling av terreng og utgravinger.

Dersom grunneieren ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte (legge ledningene i varerør eller kanal) eller flytte stikkledningene, plikter grunneieren i samråd med ledningseieren å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger. Kostnadene forbundet med beskyttelse eller flytting av ledningene skal dekkes av grunneieren. Dersom flyttingen av ledningene medfører total utskiftning av

ledningene, skal ledningseieren dekke den delen av kostnadene som tilsvarer fordelen ved å få ny ledning. Kostnadene for nye ledninger fordeles på følgende måte:

- a) Hvis stikkledningen er funksjonsdyktig og under 20 år gammel, skal grunneieren bekoste flyttingen i sin helhet.
- b) Hvis stikkledningen er funksjonsdyktig og over 20 år gammel, skal ledningseieren bære en andel av kostnadene, beregnet slik:
 - a. Kostnadsramme: Kostnaden ved å fornye ledningen i den gamle traseen.
 - b. Ledningseierens andel: 5 % av kostnaden for hvert år over 20 år, maksimalt 85%.
- c) Er stikkledningen ikke funksjonsdyktig, skal ledningseieren bære en andel tilsvarende kostnaden med å fornye ledningen i den gamle traseen. Grunneieren skal betale det overskytende.

Både grunneieren og ledningseieren blir erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsregler for eventuelle skader de måtte påføre hverandres eiendom (herunder vann- og avløpsanlegg og løsøre).

En eventuell tvist om avtalen avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av Sameiet 'LÅVEN PÅ LUND'

Denne avtalen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på grunneiers eiendom.

Sletting og endring av avtalen kan ikke skje uten samtykke fra Kristiansand kommune, org.nr. 820852982

Kristiansand S, 30.08.2023

Underskrifter:

For eiendom Gnr. 44 Bnr.255 snr. 1-55

Tobienborg Låve AS



Rune Mesel

Org.nr 924 596 376



Espen Solheim

For eiendom Gnr. 44 Bnr. 224:

Tobienborg Låve AS

Org.nr 924 596 376


Rune Mesel
Espen Solheim

Vedlegg: Tegning H001

Jorunn Engebretsen Hagen

Fra: Christeen Aavitsland <aavitsland@advkjaer.no>
Sendt: mandag 4. september 2023 15:00
Til: Jorunn Engebretsen Hagen
Emne: Tinglysing av avtaler om stikkledning

VARSEL: Avsenderen er fra utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IT Servicedesk.

Hei,

Viser til telefonsamtale angående henvisning til «vedlagte tegninger H001» på dokumentene i «Avtale om stikkledning over annen manns eiendom».
Dette er klippet inn i dokumentene.

Beklager at dette fremkom uklart!

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET KJÆR DA
Christeen Aavitsland
Advokatassistent DNA

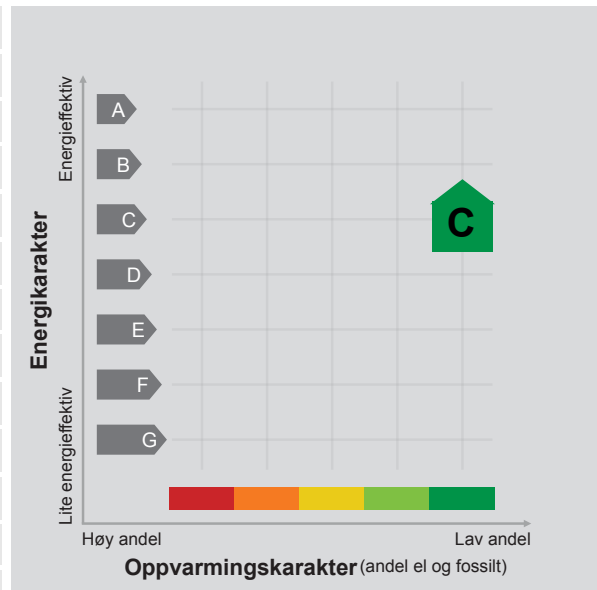
Handelens Hus, Rådhusgata 3 4611 Kristiansand | Phone: +47 38 100 600 | www.advkjaer.no

Vi oppgraderer lokalene våre og har midl. besøksadr. i Slottet, Tordenskjolds gate 9, 5. etg.

This e-mail and the information it contains is confidential and intended for the addressee only. It may contain legally privileged and confidential information. If you are not the person or organisation to whom it is addressed, you must not copy, distribute or take any action in reliance to it. If you have received this email in error, please notify the sender immediately by telephone or e-mail and delete it from your system.

ENERGIATTEST

Adresse	Tryms vei 6
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	255
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300901483
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	bc391eb5-e4c4-48f8-8525-b3cae70d41f3
Dato	08.08.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ RICKARD KURT INGE TÅLLBERG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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”

Retts 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. **PLUS**-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 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Tryms vei 6, 4631 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JOHAN ROGGE ELIESON | Eiendomsmegler | **464 73 135**

johan.elieson@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22