

Lumber brygge 40

Amalienborg Brygge



Prisantydning: **kr 15 900 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Klikk på video knappen i hjørnet av bildet - Sørmeglern / Jon A Røsstad presenterer Lumber brygge 40 (E601)



Klikk på video knappen i hjørnet av bildet - Her kan sol og sommer nytes!

NY EKSKLUSIV LEILIGHET M/UNIK BELIGGENHET-2 SOLRIKE TERRASSER M/ FANTASTISK UTSIKT OG "ALL SOL" - 2

OMRÅDE

Amalienborg Brygge

ADRESSE

**Lumber brygge 40 (E601), 4621
KRISTIANSAND S**

Prisantydning

kr 15 900 000,-

Omkostninger: **kr 18 720,-**

Totalpris: **kr 15 918 720,-**

Fellesutgifter: **kr 4 339,-**

BRA-i: 141 m²

BRA-e: 8 m²

BRA Total: 149 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Soverom: 3

Etasje: 6

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3925.1 m²



Jon Andreas Røstad

Eiendomsmegler

900 20 059

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Søgne

Sentrumsveien 27, 4640 Søgne

38 02 22 22

sormegleren.no

LUMBER BRYGGE 40 (E601)

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 2023, seksjonsnummer 38 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 141 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 149 m²

TBA: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i kjeller

6. etasje

BRA-i: 141 m² Leiligheten

BRA-e: 3 m² Sportsbod på terrasse med egen inngang

TBA fordelt på etasje

6. etasje

96 m² Begge terrasser

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

Leiligheten er oppmålt av takstmann Sven Bentsen. den 03.09.2024

Det foreligger ikke tilstandsrapport, da boligen er helt ny og ubebodd.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3925.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt som eies av seksjonseierne i fellesskap. Tomta er inndelt slik seksjoneringen viser.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser og nær sjø og turstier. Samtidig ligger butikker, kaféer, barnehager, skoler og helsetilbud rett i nabolaget.

Midt mellom skjærgården og Vågsbygds pulserende sentrum finner vi Amalienborg Brygge. Med sin unike beliggenhet på bryggekannten blir Amalienborg Brygge perlen i en moderne, urban bydel som nå trer fram i Vågsbygd.

Det er gåavstand til Vågsbygd senter med over 40 butikker. På halvveien finner du Coop Extra. Et kvarter på sykkel tar deg til Torvet i Kristiansand. Med båt bruker du 10 minutter til Fiskebrygga. Bussen går hvert 5. minutt fra Lumberkrysset.

Like utenfor leiligheten, kan du ta morgenbad hele året. Sjøkanten er kun en rusletur unna. Her finner du badebrygge og grønne områder hvor du kan finne ro til å møte dagens utfordringer. I synsranden lokker Byfjorden og skjærgården utenfor.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Sven Bentsen

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

NY EKSKLUSIV LEILIGHET M/UNIK BELIGGENHET - 2 SOLRIKE TERRASSER M/FANTASTISK UTSIKT OG "ALL SOL" - 2 P-PASSER VED INNGANG OG BÅTPASS

6.etasje: Gang, stue og kjøkken, soverom 1 og 2, tv-stue/ alternativt soverom 3, 2 bad, vaskerom. Bod på terrasse. Bod i kjeller. 2 p- plasser i parkeringskjeller like ved inngangen. Båtplass 3,5 meter bredde.

Midt mellom skjærgården og Vågsbygds pulserende sentrum finner vi Amalienborg Brygge. Med sin unike beliggenhet på bryggekanalen, blir Amalienborg Brygge perlen i en moderne, urban bydel som nå trer fram i Vågsbygd.

Denne leiligheten er den eneste i denne fløyen i 6. etasje, og det er gåavstand til Vågsbygd senter med over 40 butikker. På halvveien finner du Coop Extra. Et kvarter på sykkel tar deg til Torvet i Kristiansand. Med båt bruker du 10 minutter til Fiskebrygga. Bussen går hvert 5. minutt fra Lumberkrysset

To parkeringsplasser rett ved inngangspartiet gjør adkomsten ekstra enkel. Rett utenfor leiligheten kan du ta morgenbadet

Felles takterrasse

Standard

Tilstandsrapport foreligger ikke. Arealmåling utført av Sven Bentsen den 29.08.2024

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer AEG kjøleskap/ kombiskap, oppvaskmaskin, AEG stekeovn, Eelectrolux microbølgeovn, Røroshetta koketopp med benkeventilator.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser som har plass i garasjekjeller, plass nr. 56 og plass nr 57

Forsikringselskap

IF

Polisenummer

SP5770154

Diverse

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.

Iht. avhendingsloven § 2-11 er det plikt for selger som er næringsdrivende å stille garanti ved salg av nyoppførte, ferdigstilte boliger som selges innen seks måneder.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning. Lokalitetsnr: 3399. Lokalitetsnavn: Amalienborg kvatalslekeplass. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvikning, med dagens areal/resipientbruk. Myndighet: Kommune. På <http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

ENERGI

Oppvarming

Det er målerbaserte leveranser av varmt vann, kaldt vann og vannbårent varmeanlegg. Dette avregnes månedlig og kommer på egen faktura.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

I følge utbygger opplyses det at energimerking blir lagt ut på Viscenario når denne er klar i oktober. Bygg E som helhet oppnådde energimerke B i prosjekteringsfasen, men det kan være litt ulikt hva den enkelte leilighet lander på avhengig av diverse forhold. Dette avklares når man gjør den endelige evalueringen i september.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier (ikke utregnet enda). Renovasjon fra Avfall Sør kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt for denne leiligheten/eiendommen. Beløpet faktureres direkte til seksjonseier, og er ikke inkludert i felleskostnader. Eiendomsskatten er p.t. ikke fastsatt av Kristiansand kommune.

Formuesverdi primær

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Info formuesverdi

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

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

140/9080

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 3.500,-

Telia kr 439,-

Parkeringsplass nr 56 kr 200,-

Parkeringsplass nr 57 kr 200,-

Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), felles forsikring, vaktmestertjenester, strøm i fellesareal, serviceavtaler/vedlikehold bygg, styrehonorar, forretningsførsel samt øvrige kostnader.

Det er målerbaserte leveranser av varmt vann, kaldt vann og vannbårent varmeanlegg. Dette avregnes månedlig og kommer på egen faktura.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 339

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Amalienborg brygge 2

Organisasjonsnummer

933938670

Om sameiet

Styrets leder: Albert Veliqi mail: amalienborgbrygge2@sobopost.no

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Amalienborg Brygge 2. Adressen er Lumber Brygge 40-50, 4621 Kristiansand. Sameiet består av 98 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner for organisering av boder og P-plasser i kjelleren. Totalt 100 seksjoner i sameiet som er fordelt på 2 bygg - Bygg D og E, med en sammenheng garasjekjeller under disse 2 byggene.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, budsjett og referat fra siste årsmøte må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Det er ikke utarbeidet husordensregler.

Dyrehold

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

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:

4204/14/2023/38:

Heftelser som følger eiendommen:

29.09.1983 - Dokumentnr: 13039 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.2015 - Dokumentnr: 750972 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til å legge høyspent jordkabel.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2020 - Dokumentnr: 3308848 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215493 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215506 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2023 - Dokumentnr: 362507 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2016

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Overført fra: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:2023

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunddata:
31.07.2024 - Dokumentnr: 1754158 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 140/9080

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

Rettigheter som følger eiendommen:
Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 08.07.2024. Brukstillatelsen gjelder Bygg E (unntatt utvendig bod på tak til leilighet E703), deler av underetasje (P-kjeller mv.) samt deler av utomhusarealene. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Dette er oppgitt å være ferdigstilling av FDV-dokumentasjon, "som bygget"-tegninger, detaljarbeider samt utvendig beplantning/plen på uteområde. De gjenstående arbeidene er opplyst ikke å være til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeid skal være utført innen 08.01.2025.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Hjemmelshaver til vei: Lumber AS.
Eiendommen er tilknyttet vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1295" Detaljregulering Lumber", datert 23.01.2019. Det foreligger mindre vesentlige endringer av planen datert 12.05.2021 og 28.03.2022. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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.

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 bygningsfagkyndig 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 15 900 000

Totalpris

Kr 15 918 720

Omkostninger kjøpers beskrivelse

15 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

7 820,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

8 820,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

18 720,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

15 908 820,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

15 918 720,00 (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 avvike kundeforholdet.

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.950,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 278 750,00,- 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

Vavikbakken 22 AS

Oppdragsansvarlig

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Ansvarlig megler

Jon Andreas Røsstad

Eiendomsmegler

Jon.Rosstad@SorMegleren.no

Tlf: 900 20 059

Sørmegleren AS, avd. Søgne, Sentrumsveien 27

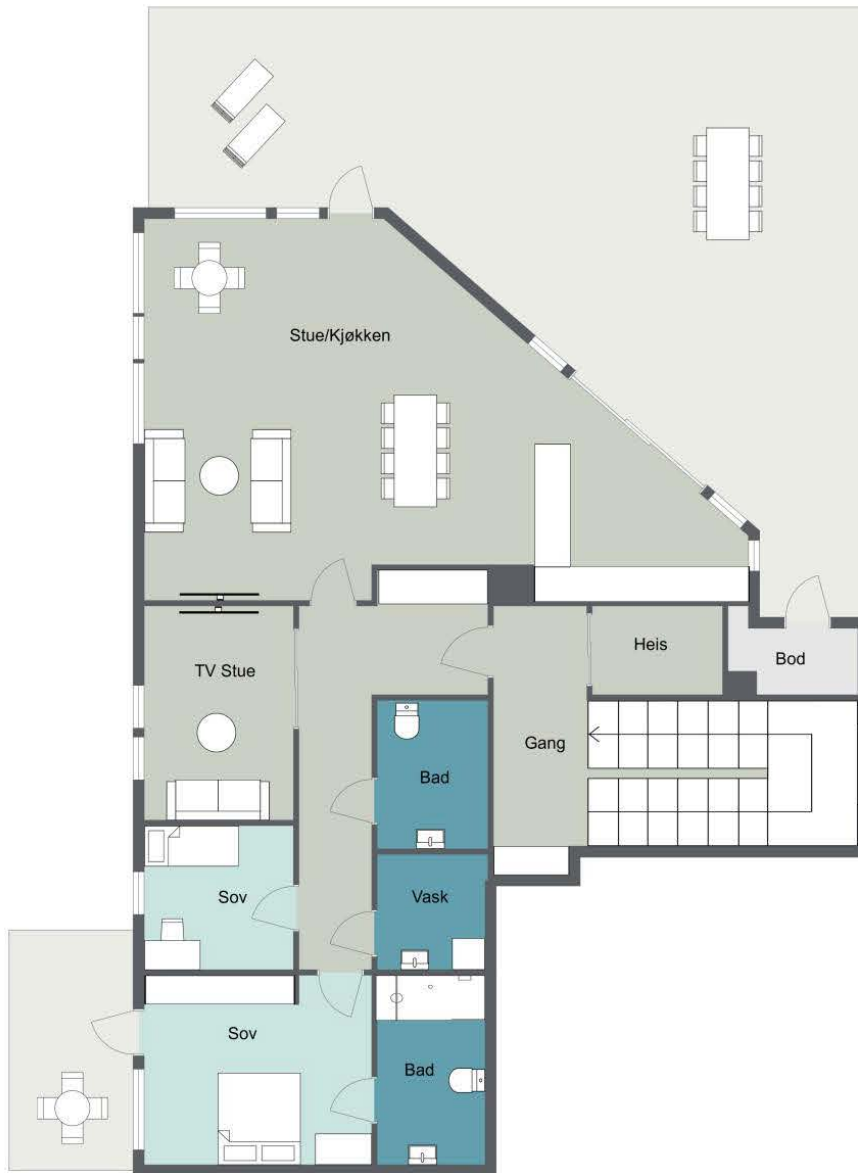
4640 Søgne

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.10.2024



t



Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

SØRMEGLER







Klikk på video knappen i hjørnet av bildet - Dette må oppleves!



















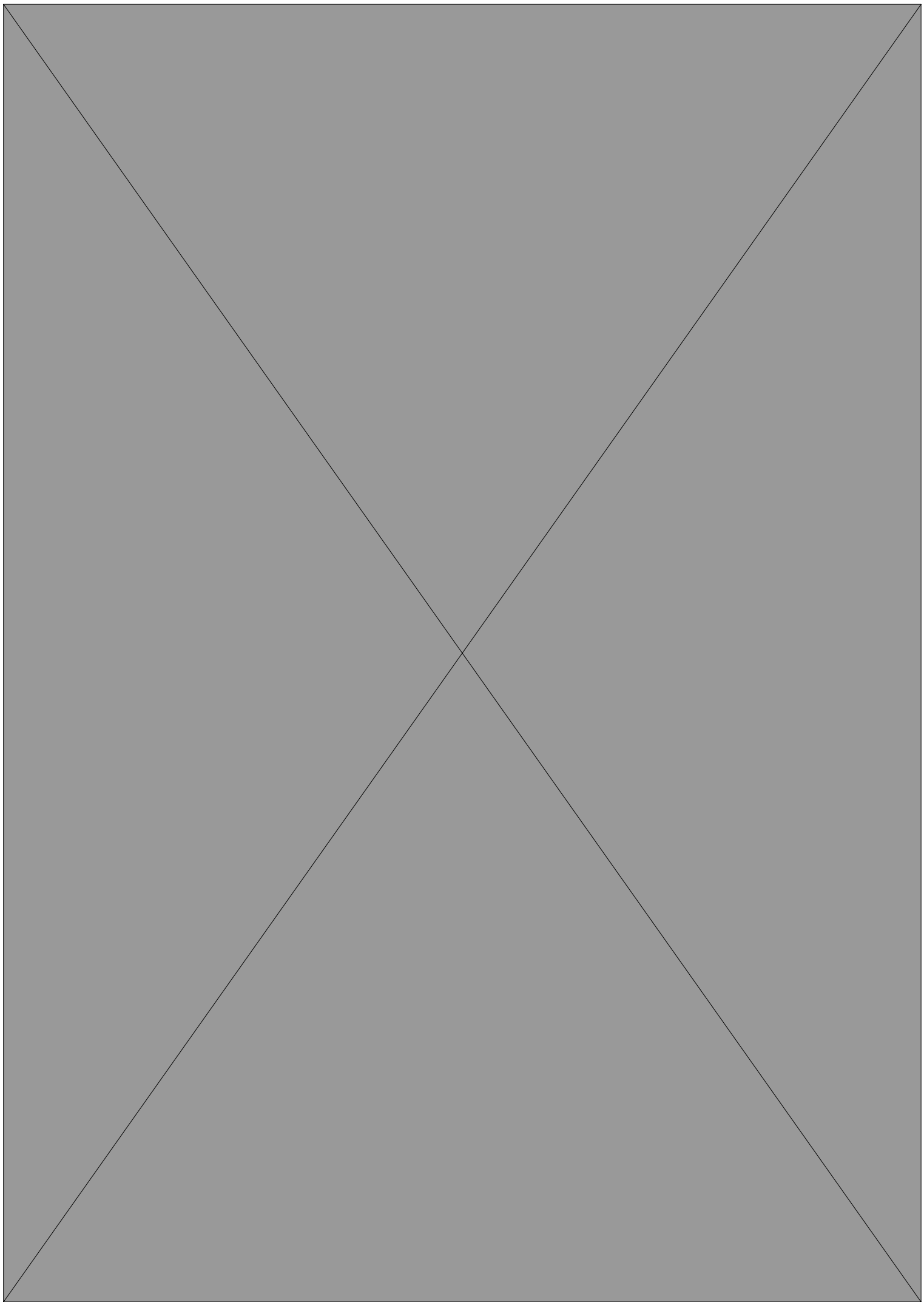


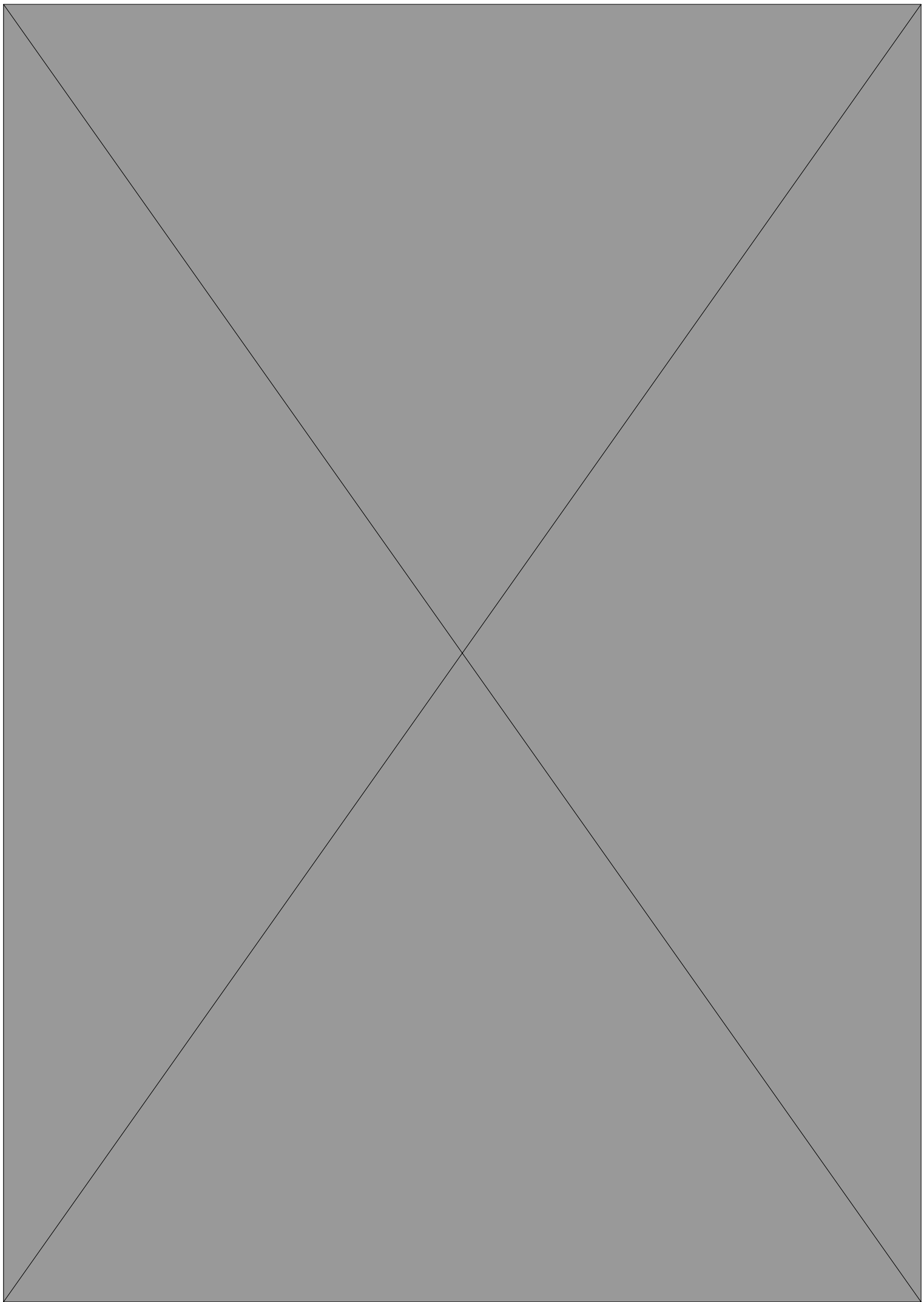
Klikk på video knappen i hjørnet av bildet - Utsikten fra leiligheten er formidabel

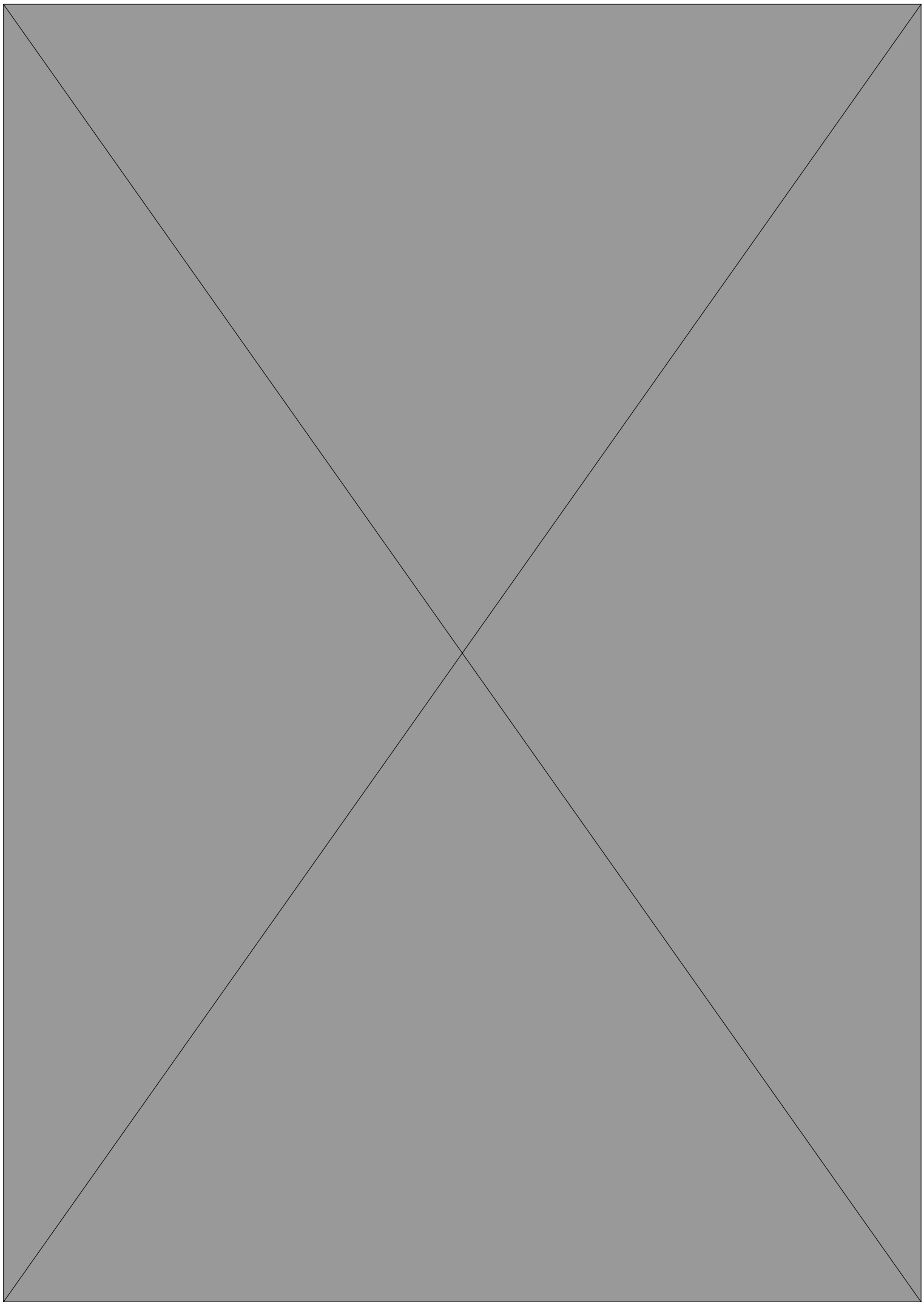


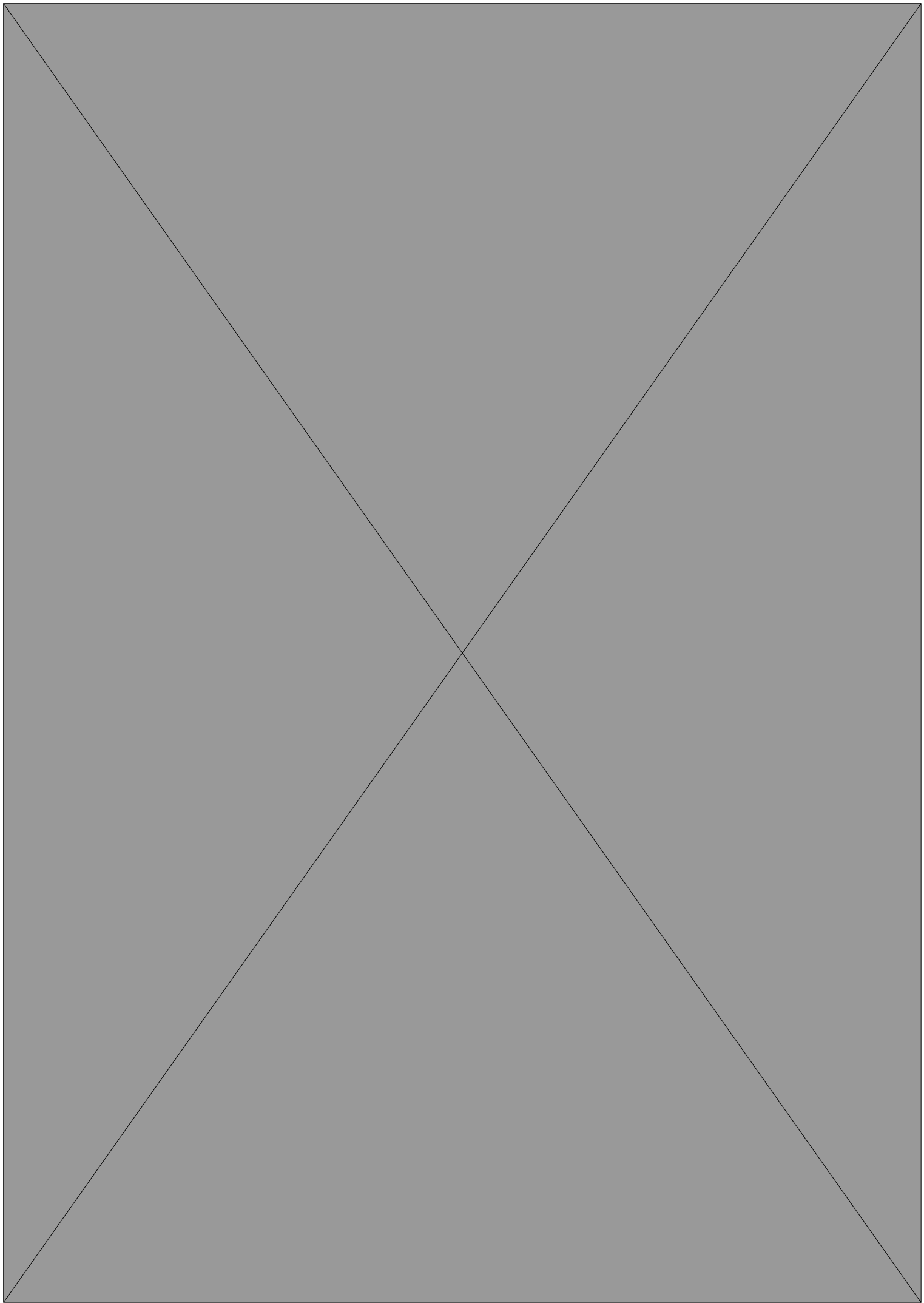
Velkommen til Amalienborg brygge

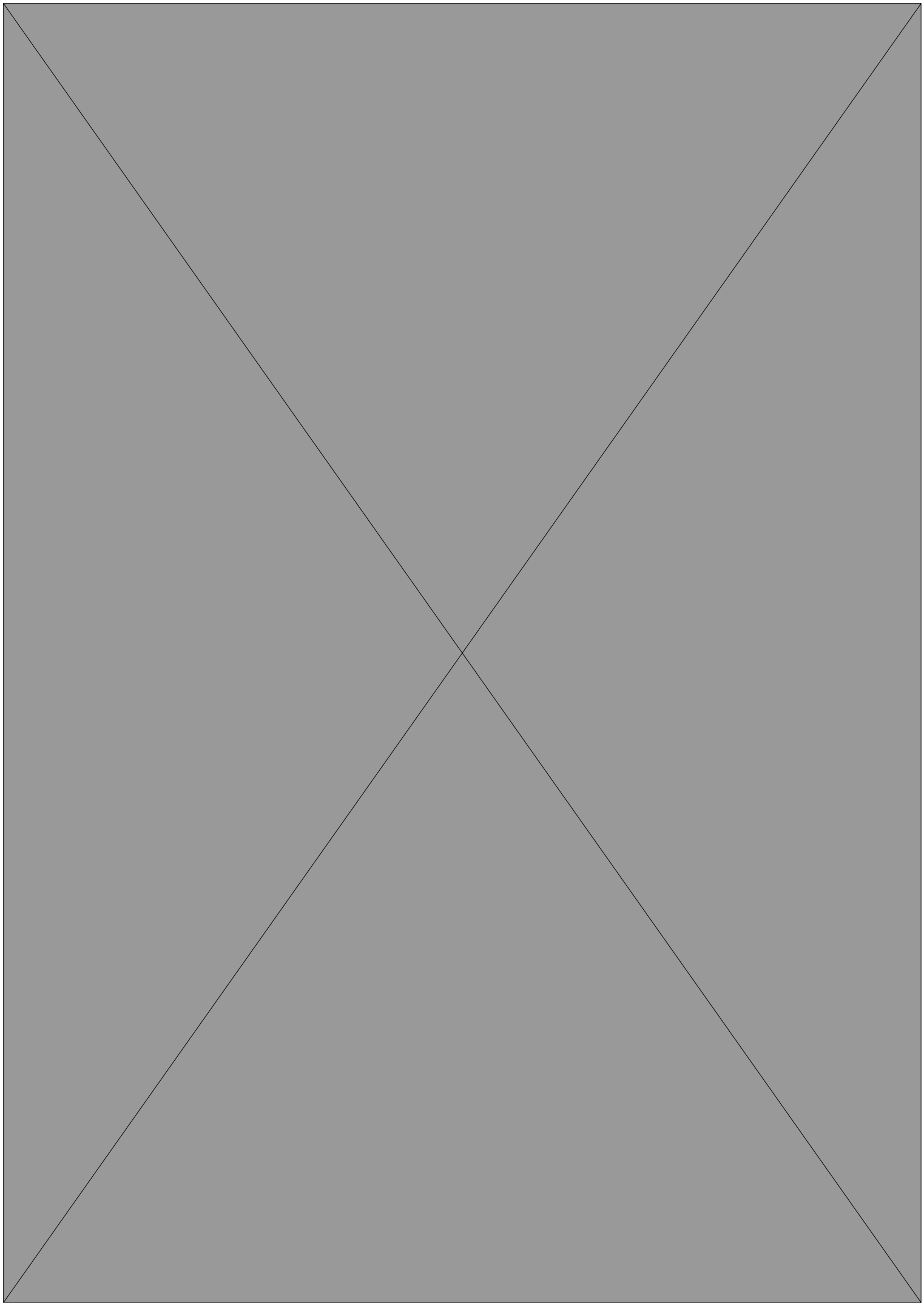












Egenerklæring

Lumber brygge 40 , 4621 KRISTIANSAND S

03 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lumber brygge 40

Postadresse

Lumber brygge 40

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Aug 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Leire, Kjell Terje



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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger 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

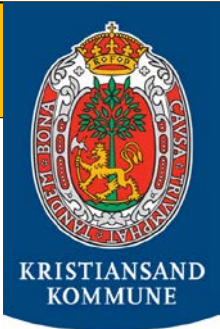
32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 14 Bnr.: 2023 Fnr.: Snr.:
Adresse: Lumber brygge 40
Areal i m2: 3925,1
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

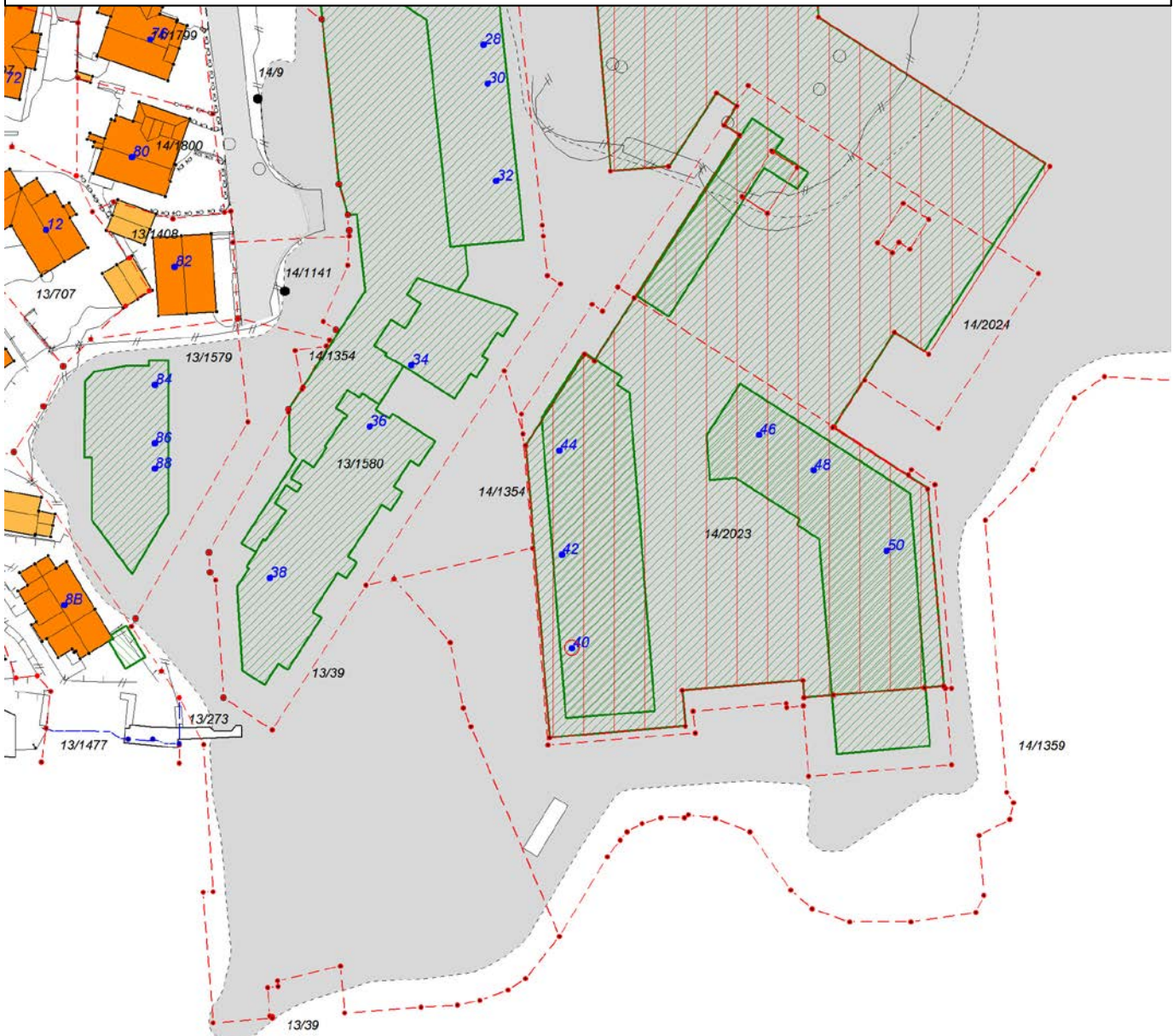
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 02.09.2024

Sign.: Anita Raustøl



VEDTEKTER

For Sameie Amalienborg Brygge 2 - i Kristiansand kommune

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18.6.2024

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Amalienborg Brygge 2. Adressen er Lumber Brygge 40-50, 4621 Kristiansand. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av gnr. 14, bnr. 2023 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Sameiet består av 98 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner for organisering av boder og P-plasser i kjelleren. Totalt 100 seksjoner i sameiet som er fordelt på 2 bygg - Bygg D og E, med en sammenheng garasjekjeller under disse 2 byggene. Sameiet er oppdelt iht disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som bl.a viser areal og sameiebrøk etc. per seksjon:

Seksjons nr.	Leilighets nr.	Adresse	Bolig nr.	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameie-brøk
BYGG E							
1	E-105	Lumber brygge 42	H0101	Bolig	1. etg	79,9	80
2	E-104	Lumber brygge 42	H0102	Bolig	1. etg	88,7	89
3	E-103	Lumber brygge 40	H0101	Bolig	1. etg	85,4	85
4	E-102	Lumber brygge 40	H0102	Bolig	1. etg	107,3	107
5	E-101	Lumber brygge 40	H0103	Bolig	1. etg	75,4	75
6	E-207	Lumber brygge 44	H0201	Bolig	2. etg	75,2	75
7	E-206	Lumber brygge 44	H0202	Bolig	2. etg	82,8	83
8	E-205	Lumber brygge 42	H0201	Bolig	2. etg	108,9	109
9	E-204	Lumber brygge 42	H0202	Bolig	2. etg	93,5	94
10	E-203	Lumber brygge 40	H0201	Bolig	2. etg	85,8	86
11	E-202	Lumber brygge 40	H0202	Bolig	2. etg	108,1	108
12	E-201	Lumber brygge 40	H0203	Bolig	2. etg	79,3	79
13	E-307	Lumber brygge 44	H0301	Bolig	3. etg	75,7	76
14	E-306	Lumber brygge 44	H0302	Bolig	3. etg	82,8	83
15	E-305	Lumber brygge 42	H0301	Bolig	3. etg	108,8	109
16	E-304	Lumber brygge 42	H0302	Bolig	3. etg	93,5	94
17	E-303	Lumber brygge 40	H0301	Bolig	3. etg	85,8	86
18	E-302	Lumber brygge 40	H0302	Bolig	3. etg	108,1	108
19	E-301	Lumber brygge 40	H0303	Bolig	3. etg	79,3	79
20	E-407	Lumber brygge 44	H0401	Bolig	4. etg	75,7	76
21	E-406	Lumber brygge 44	H0402	Bolig	4. etg	82,8	83
22	E-405	Lumber brygge 42	H0401	Bolig	4. etg	108,9	109
23	E-404	Lumber brygge 42	H0402	Bolig	4. etg	93,5	94
24	E-403	Lumber brygge 40	H0401	Bolig	4. etg	85,8	86
25	E-402	Lumber brygge 40	H0402	Bolig	4. etg	108,1	108
26	E-401	Lumber brygge 40	H0403	Bolig	4. etg	79,3	79
27	E-507	Lumber brygge 44	H0501	Bolig	5. etg	75,7	76
28	E-506	Lumber brygge 44	H0502	Bolig	5. etg	82,8	83

29	E-505	Lumber brygge 42	H0501	Bolig	5. etg	108,9	109
30	E-504	Lumber brygge 42	H0502	Bolig	5. etg	93,5	94
31	E-503	Lumber brygge 40	H0501	Bolig	5. etg	85,8	86
32	E-502	Lumber brygge 40	H0502	Bolig	5. etg	108,1	108
33	E-501	Lumber brygge 40	H0503	Bolig	5. etg	79,3	79
34	E-605	Lumber brygge 44	H0601	Bolig	6. etg	75,7	76
35	E-604	Lumber brygge 44	H0602	Bolig	6. etg	82,8	83
36	E-603	Lumber brygge 42	H0601	Bolig	6. etg	117	117
37	E-602	Lumber brygge 42	H0602	Bolig	6. etg	127,2	127
38	E-601	Lumber brygge 40	H0601	Bolig	6. etg	140,1	140
39	E-703	Lumber brygge 42	H0701	Bolig	7. etg	111,1	111
40	E-702	Lumber brygge 42	H0702	Bolig	7. etg	105,0	105
41	E-701	Lumber brygge 40	H0701	Bolig	7. etg	140,1	140
BYGG D							
42	D-108	Lumber brygge 46	H0102	Bolig	1. etg	77,4	77
43	D-107	Lumber brygge 46	H0101	Bolig	1. etg	67,3	67
44	D-106	Lumber brygge 48	H0103	Bolig	1. etg	63,4	63
45	D-105	Lumber brygge 48	H0102	Bolig	1.etg	56,0	56
46	D-104	Lumber brygge 48	H0101	Bolig	1.etg	106,7	107
47	D-103	Lumber brygge 50	H0103	Bolig	1. etg	96,7	97
48	D-102	Lumber brygge 50	H0102	Bolig	1. etg	64,4	64
49	D-101	Lumber brygge 50	H0101	Bolig	1. etg	103,2	103
50	D-208	Lumber brygge 46	H0202	Bolig	2. etg	77,7	78
51	D-207	Lumber brygge 46	H0201	Bolig	2. etg	78,1	78
52	D-206	Lumber brygge 48	H0203	Bolig	2. etg	63,8	64
53	D-205	Lumber brygge 48	H0202	Bolig	2.etg	67,1	67
54	D-204	Lumber brygge 48	H0201	Bolig	2.etg	107,5	108
55	D-203	Lumber brygge 50	H0203	Bolig	2. etg	97,3	97
56	D-202	Lumber brygge 50	H0202	Bolig	2. etg	65,1	65
57	D-201	Lumber brygge 50	H0201	Bolig	2. etg	108,5	109
58	D-309	Lumber brygge 46	H0302	Bolig	3. etg	77,7	78
59	D-308	Lumber brygge 46	H0301	Bolig	3. etg	78,1	78
60	D-307	Lumber brygge 48	H0303	Bolig	3. etg	63,8	64
61	D-306	Lumber brygge 48	H0301	Bolig	3.etg	67,8	68
62	D-305	Lumber brygge 48	H0302	Bolig	3.etg	106,7	107
63	D-304	Lumber brygge 50	H0304	Bolig	3. etg	97,3	97
64	D-303	Lumber brygge 50	H0303	Bolig	3. etg	65,1	65
65	D-302	Lumber brygge 50	H0301	Bolig	3. etg	116,5	117
66	D-301	Lumber brygge 50	H0302	Bolig	3. etg	113,6	114
67	D-409	Lumber brygge 46	H0402	Bolig	4. etg	77,7	78
68	D-408	Lumber brygge 46	H0401	Bolig	4. etg	78,1	78
69	D-407	Lumber brygge 48	H0403	Bolig	4. etg	63,8	64
70	D-406	Lumber brygge 48	H0401	Bolig	4.etg	67,1	67
71	D-405	Lumber brygge 48	H0402	Bolig	4.etg	107,5	108
72	D-404	Lumber brygge 50	H0404	Bolig	4. etg	97,3	97
73	D-403	Lumber brygge 50	H0403	Bolig	4. etg	65,1	65
74	D-402	Lumber brygge 50	H0401	Bolig	4. etg	116,8	117
75	D-401	Lumber brygge 50	H0402	Bolig	4. etg	114,0	114
76	D-509	Lumber brygge 46	H0502	Bolig	5. etg	77,7	78
77	D-508	Lumber brygge 46	H0501	Bolig	5. etg	78,1	78

78	D-507	Lumber brygge 48	H0503	Bolig	5. etg	63,8	64
79	D-506	Lumber brygge 48	H0501	Bolig	5. etg	67,1	67
80	D-505	Lumber brygge 48	H0502	Bolig	5. etg	107,5	108
81	D-504	Lumber brygge 50	H0504	Bolig	5. etg	97,3	97
82	D-503	Lumber brygge 50	H0503	Bolig	5. etg	65,1	65
83	D-502	Lumber brygge 50	H0501	Bolig	5. etg	116,8	117
84	D-501	Lumber brygge 50	H0502	Bolig	5. etg	114,0	114
85	D-609	Lumber brygge 46	H0602	Bolig	6. etg	77,7	78
86	D-608	Lumber brygge 46	H0601	Bolig	6. etg	78,1	78
87	D-607	Lumber brygge 48	H0603	Bolig	6. etg	63,8	64
88	D-606	Lumber brygge 48	H0601	Bolig	6. etg	67,1	67
89	D-605	Lumber brygge 48	H0602	Bolig	6. etg	107,5	108
90	D-604	Lumber brygge 50	H0603	Bolig	6. etg	125,6	126
91	D-603	Lumber brygge 50	H0602	Bolig	6. etg	66,5	67
92	D-601	Lumber brygge 50	H0601	Bolig	6. etg	209,5	210
93	D-706	Lumber brygge 48	H0703	Bolig	7. etg	112,9	113
94	D-705	Lumber brygge 48	H0701	Bolig	7. etg	67,1	67
95	D-704	Lumber brygge 48	H0702	Bolig	7. etg	107,5	108
96	D-703	Lumber brygge 50	H0703	Bolig	7. etg	125,6	126
97	D-702	Lumber brygge 50	H0702	Bolig	7. etg	90,6	91
98	D-701	Lumber brygge 50	H0701	Bolig	7. etg	183,1	183
KJELLER ETASE							
99	P-plasser og boder i kjelleretasjen						36
100	P-plasser og boder i kjelleretasjen						20
100 Stk.						9015,7 m ²	9080/9080

Alle seksjoner skal ha bruksrett til 1 bod i garasjekjelleren. Disse plassene blir organisert som tilleggsarealer til seksjonene. P-plasser blir organisert enten som tilleggsdeler eller som en andel av en seksjon. P-plassene og bodene tildeles av utbygger før overtakelse. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det. En seksjon kan ha flere boder og p-plasser.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom det er opparbeidet HC plasser og vilkårene i punkt 2.5 er til stede.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameie. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameie Amalienborg Brygge BT2, ved Lumber brygge 40-50, er regulert til boligformål. Styret skal orienteres om utleie og kan nekte utleie dersom det er saklig grunn. Det vil bl.a være saklig grunn dersom utleien har karakter av hotellvirksomhet og /eller utleien er av kortere og hyppigere varighet. Sameiet tillater korttidsleie i maks 60 dager. Skille mellom korttids- og langtidsutleie er 30 dager..

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

De boligseksjoner som har et privat uteareal i 1. etasje, opp på garasjekjelleren er organisert som en del av seksjonen. Hekker og annen beplantning i 1. etasje er felles for alle boligseksjoner. Klipping av hekker og plen inngår i sameiets vedlikeholdsplan og er sameiets ansvar. Styret skal utarbeide retningslinjer for blant annet høyder på hekker, beplantning og plener.

Parkeringsplasser i kjeller skal nyttes til bilparkering/motorkjøretøy og ikke lagring av annet løstøre.

Det blir utarbeidet system for ladning av el. biler.

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

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det skal utarbeides eget regnskap for garasjekjeller med formål å fordele alle kostnader med drift av alle p-plasser og boder. Styret utarbeider budsjett/regnskap på hvor mye den enkelte eier/bruker av hver p-plass og/eller bod skal betale per måned/kvartal.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD MV

Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold mv. reguleres av eierseksjonsloven (p.t) §§ 34- 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) Godkjenne innkalling
- b) behandle styrets årsberetning
- c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- d) behandle og godkjenne budsjett for inneværende år
- e) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av fire til fem – 4 til 5 medlemmer, en av disse skal være styreleder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

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

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

8.3. Styremøter

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Styre signerer for sameie med to styremedlemmer i sammen.

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

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Kristiansand den / - 2024

Hjemmelshaver: LUMBER AS, Org.nr 960 799 976

For Amalienborg Brygge AS

Aud Henny Skeie
Styrets leder

Tom Christian Bredesen
Styremedlem

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET AMALIENBORG BRYGGE 2 tirsdag 18.06.2024 kl. 18:00 - Caledonien Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen fra Søbo ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gert Holgersen fra Søbo ble valgt til å føre protokollen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Tor Even Kristensen fra Sørmeqleren ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

33 seksjoner var representert

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Gjennomgang av sameiets vedtekter

Vedtektene følger vedlagt

Vedtak:

Vedtektene ble gjennomgått.

3. Felleskostnader

Gjennomgang av budsjett og fordeling av felleskostnadene.

Vedtak:

Budsjett gjennomgått og det er enighet om felleskostnadene.

4. Forretningsfører - valg av revisor

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører

PwC foreslås valgt som sameiets revisor

Vedtak:

Sørlandet Boligbyggelag er sameiets valgte forretningsfører.

PwC valgt som sameiets revisor.

5. Val av styre

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder:

Albert Veliqi - valgt for 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlemmer:

Anne Margrethe Hartung

Hans Jarl Lohne

Geir Bjørke

Rune Terjesen

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer:

Brita Flornes

Torleif Albert Lunde

Budsjett for drift av Sameiet Amalienborg Brygge 1

Inntekter:

Sum Inntekter	<u>2 700 000</u>
---------------	------------------

Utgifter:

Serviceavtaler / vedlikehold bygg	500 000
Lys og varme i fellesareal	300 000
Leie vaktmester	400 000
Styrehonorar	130 000
Forretningsfører og revisjon	150 000
Forsikringspremie	320 000
Kommunale avgifter	500 000
Øvrige kostnader	<u>300 000</u>
Sum utgifter	<u>1 200 000</u>

Resultat	<u>100 000</u>
----------	----------------

Basert på 98 boenheter og til sammen boareal på 9024 kvm vil felleskostnadene utgjøre ca. kr 300,- pr kvm pr år kr 25 pr. mnd.

I tillegg kommer kr 200 pr måned pr parkeringsplass. Vil føres eget underregnskap for parkeringskjelleren

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 Telia som TV og bredbånd leverandør på kr xxx,- pr mnd vil komme i tillegg til felleskostnadene.

Til dekning av 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.

Den enkelte seksjonseier vil bli direktekunde av Avfall Sør. Fakturaen for renovasjon sendes til den enkelte seksjonseier.

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

Sameiet vil fra starten være forsikret i If med polisenummer

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	
Amalienborg Brygge AS V/Tom Christian Bredesen	918 318 593		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Skeie Eiendom AS, Rådhusgata 3, Postboks 503	4662	KRISTIANSAND S	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festnr
4204	Kristiansand kommune	14	2023	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
960 799 976	LUMBER 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			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	80	B	21	B	83	B	41	B	140	B	61	B	68	B	81	B	97	B
2	B	89	B	22	B	109	B	42	B	77	B	62	B	107	B	82	B	65	B
3	B	85	B	23	B	94	B	43	B	67	B	63	B	97	B	83	B	117	B
4	B	107	B	24	B	86	B	44	B	63	B	64	B	65	B	84	B	114	B
5	B	75	B	25	B	108	B	45	B	56	B	65	B	117	B	85	B	78	B
6	B	75	B	26	B	79	B	46	B	107	B	66	B	114	B	86	B	78	B
7	B	83	B	27	B	76	B	47	B	97	B	67	B	78	B	87	B	64	B
8	B	109	B	28	B	83	B	48	B	64	B	68	B	78	B	88	B	67	B
9	B	94	B	29	B	109	B	49	B	103	B	69	B	64	B	89	B	108	B
10	B	86	B	30	B	94	B	50	B	78	B	70	B	67	B	90	B	126	B
11	B	108	B	31	B	86	B	51	B	78	B	71	B	108	B	91	B	67	B
12	B	79	B	32	B	108	B	52	B	64	B	72	B	97	B	92	B	210	B
13	B	76	B	33	B	79	B	53	B	67	B	73	B	65	B	93	B	113	B
14	B	83	B	34	B	76	B	54	B	108	B	74	B	117	B	94	B	67	B
15	B	109	B	35	B	83	B	55	B	97	B	75	B	114	B	95	B	108	B
16	B	94	B	36	B	117	B	56	B	65	B	76	B	78	B	96	B	126	B
17	B	86	B	37	B	127	B	57	B	109	B	77	B	78	B	97	B	91	B
18	B	108	B	38	B	140	B	58	B	78	B	78	B	64	B	98	B	183	B
19	B	79	B	39	B	111	B	59	B	78	B	79	B	67	B	99	N	36	B
20	B	76	B	40	B	105	B	60	B	64	B	80	B	108	B	100	N	20	B
Sum tellere:		9080			Nevner =		9080												

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand / - 2024	for Amalienborg Brygge AS, V/Tom Christian Bredesen

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) det er fastsatt vedtekter

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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



boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig


Dato: Kristiansand 28 / 8 - 2024
Innsenderens underskrift: 
for Amallemborg Brygge AS, V/Tom Christian Bredeesen

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 bruksenhete
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete 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, tingyste 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	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 22/5 - 2024	For <u>LUMBER AS</u> Org.nr: 960799 976, INT FIRMAARTIST  Aud Henny Skele Styrets leder
	 Tom Christian Bredeesen Styremedlem

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):				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensnr.
4204	KRISTIANSDAND	14	2023	
Dato	Underskrift	Stempel		
14/6 2024		Kristiansand kommune Plan og bygn		

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

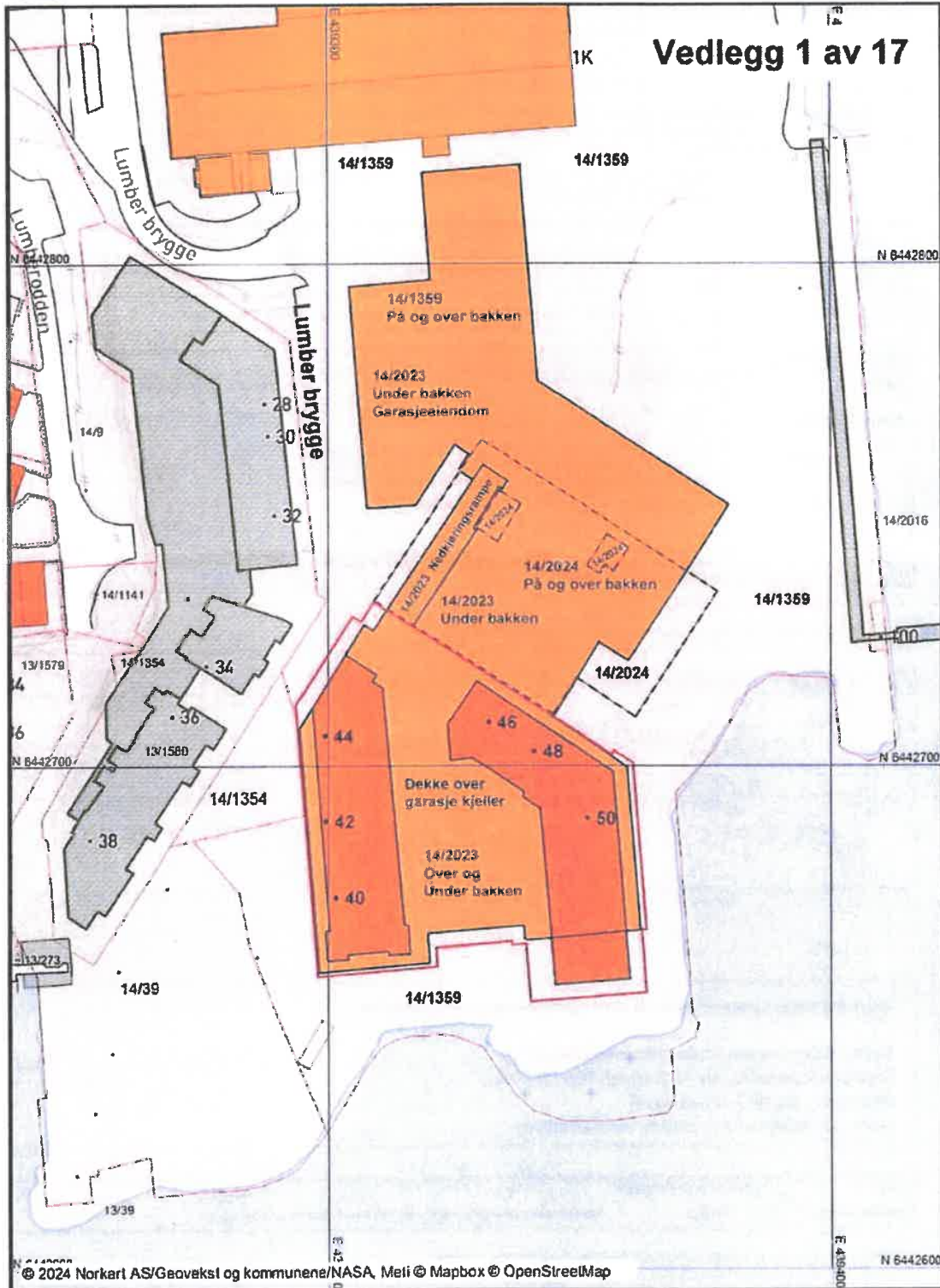
Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 22/5 - 2024	 for Amalienborg Brygge AS, V/Tom Christian Bredeesen



Situasjonskart ved seksjonering av Lumber brygge 40-50,
Gnr 14, bnr 2023 i Kristiansand kommune.
100 seksjoner i sameiet.

Dato: 26.04.2024

Målestokk: 1:1000





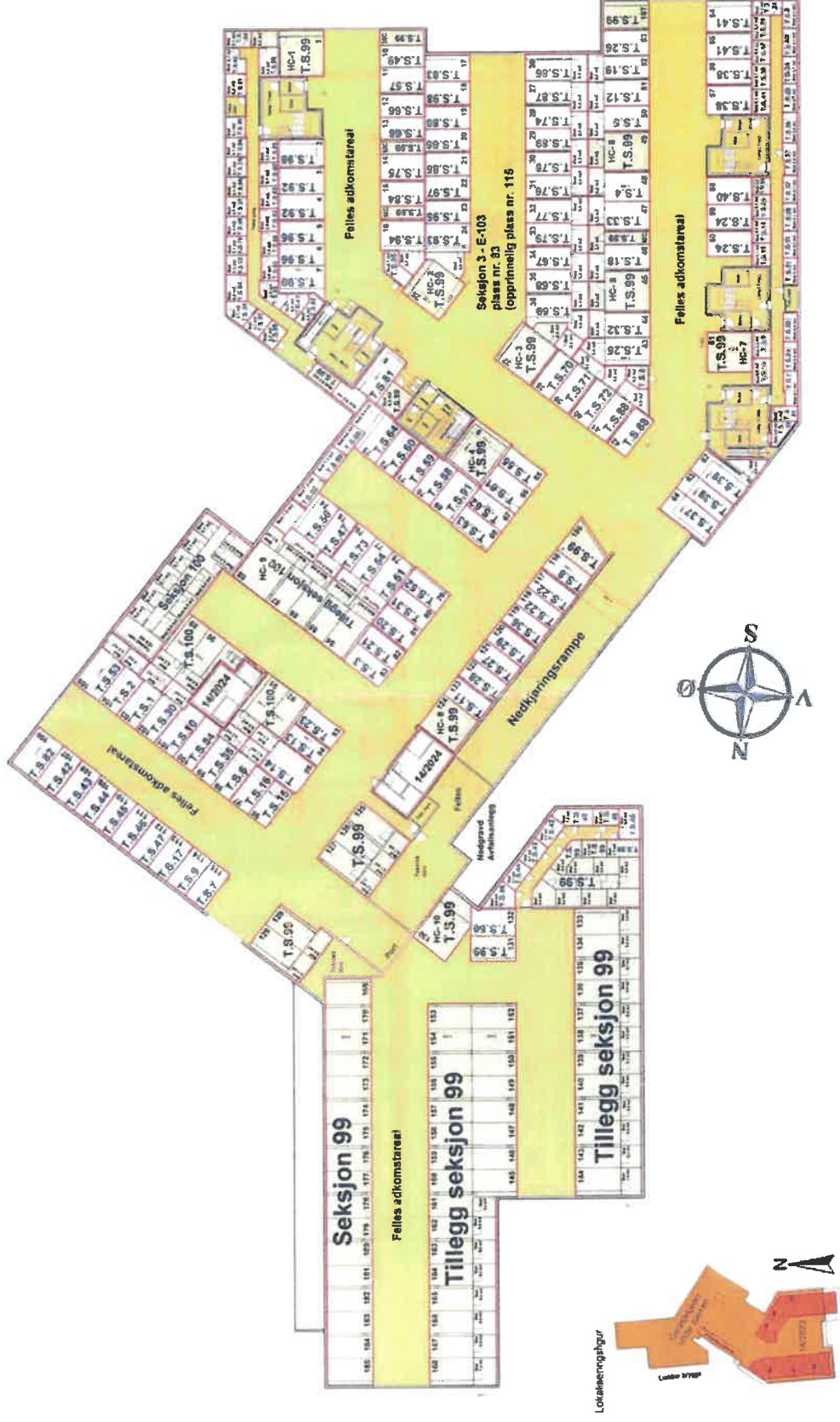
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1754158/200
Uthentet 2024-08-02 12:53

Side 11 av 26

Plantegning over garasjekjeller ved seksjonering av Lumber brygge 40-50,
Gnr 14, bnr 2023 i Kristiansand kommune.
100 seksjoner i sameiet.

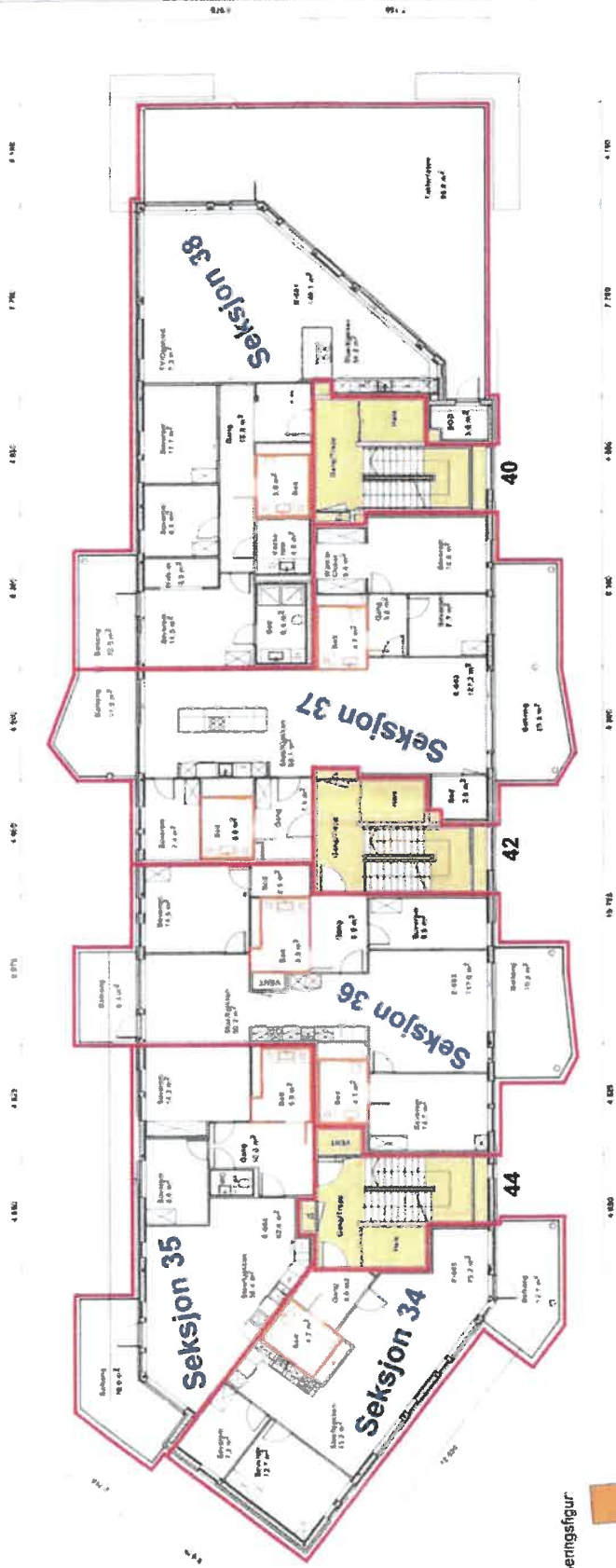
Vedlegg 2 av 17





Vedlegg 8 av 17

Plantegning over 6. etasje ved seksjonering av Lumber brygge 40 til 44,
 Gnr 14, bnr 2023 i Kristiansand kommune.
 100 seksjoner i sameiet.



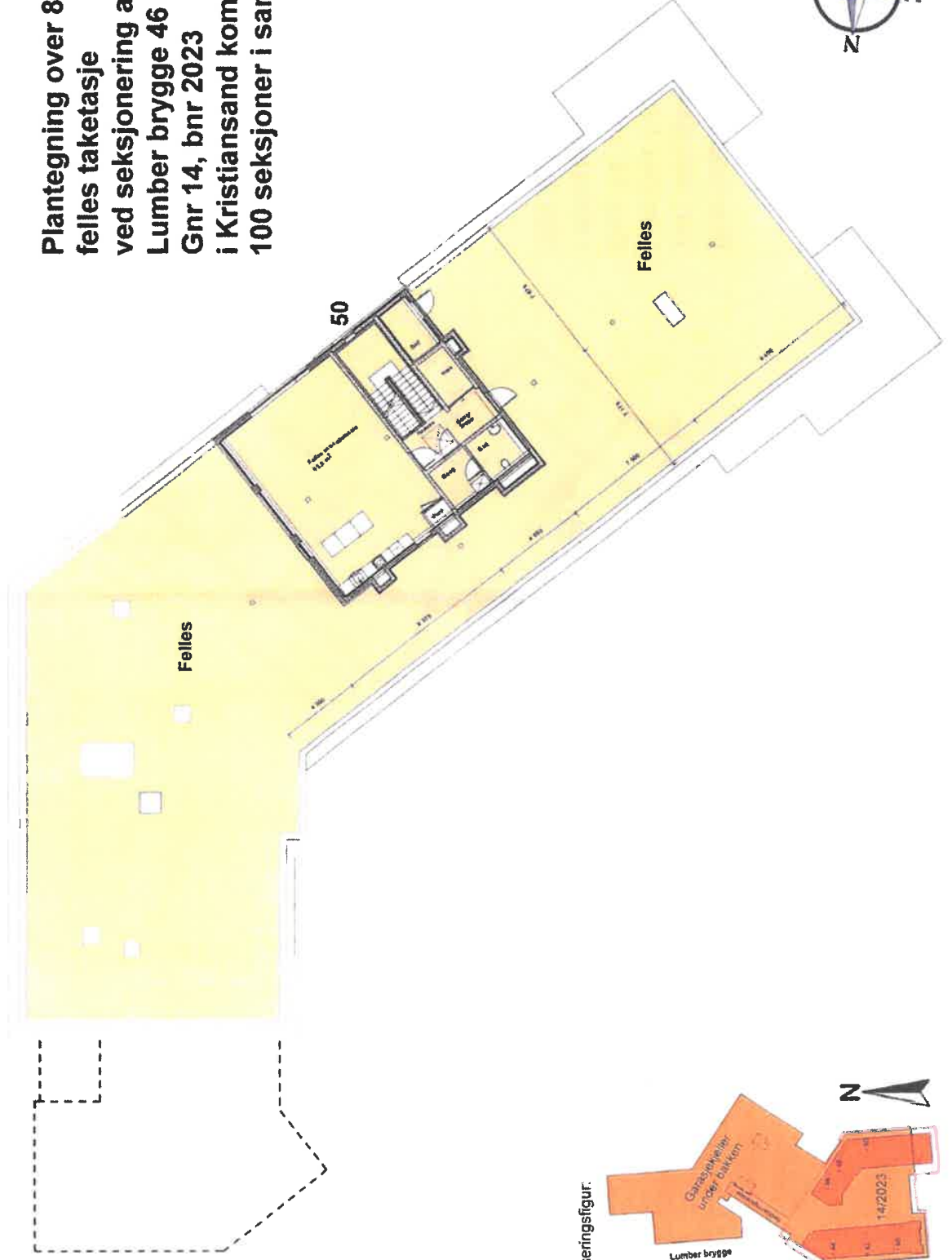
Lokaliseringsfigur



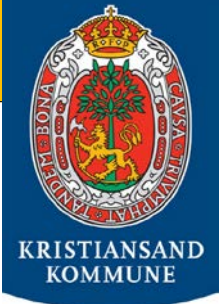


Vedlegg 17 av 17

Plantegning over 8. etasje,
felles taketasje
ved seksjonering av
Lumber brygge 46 til 50,
Gnr 14, bnr 2023
i Kristiansand kommune.
100 seksjoner i sameiet.



Lokaliseringsfigur.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Lumber brygge 40

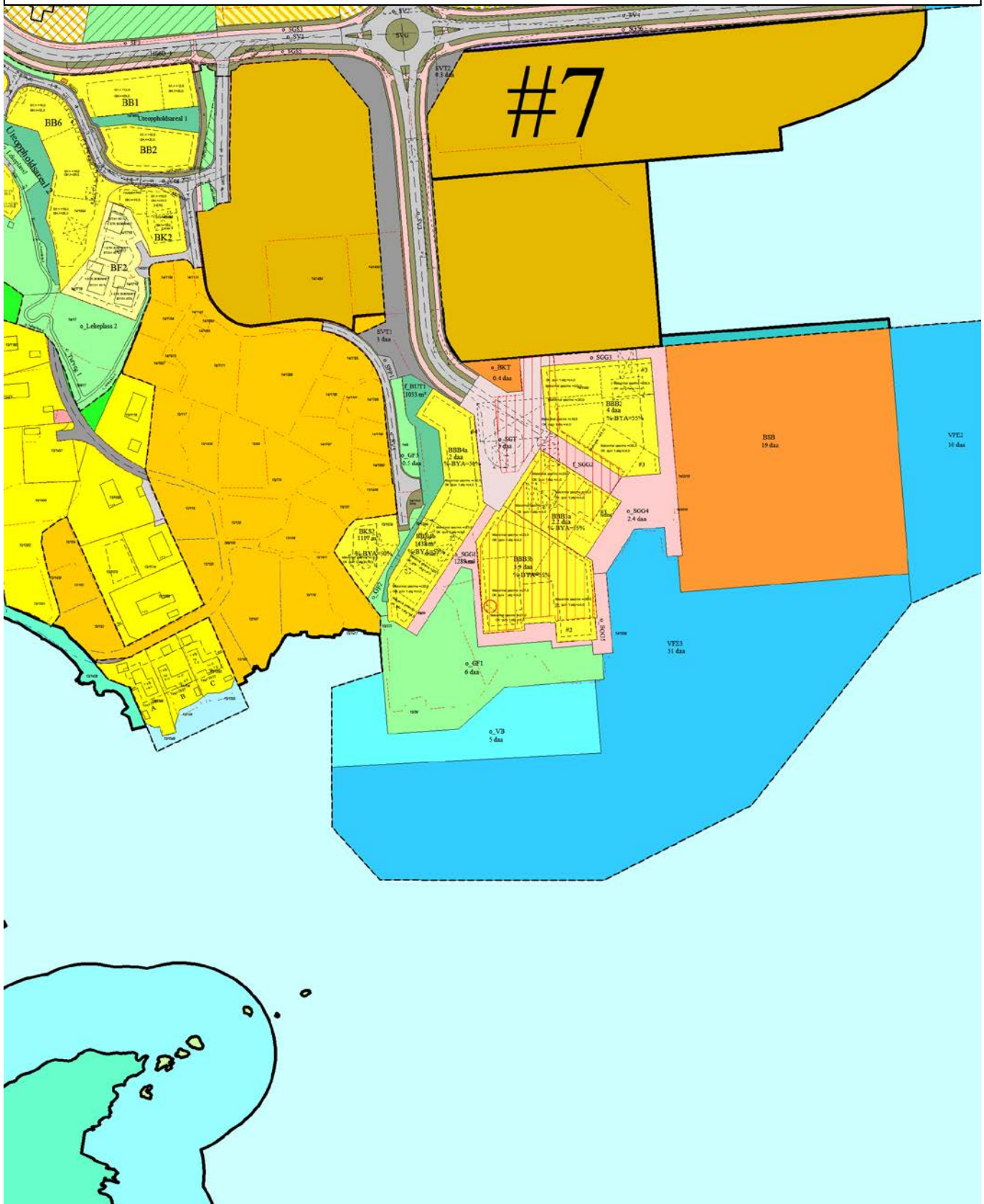
Målestokk: 1:3000

Dato: 02.09.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





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 kontraktsignering. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Lumber brygge 40 (E601), 4621 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

JON ANDREAS RØSSTAD | Eiendomsmegler | **900 20 059**

Jon.Rosstad@SorMegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SØGNE** | Sentrumsveien 27 | 38 02 22 22