PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

BLYVEIEN 2 C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

SIGNICAT

Egenerklæringsskjema H0603.pdf
Egenerklæringsskjema H0603.pdf
Egenerklæringsskjema H0603.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hagen, Oddbjørn	BANKID	2026-02-27 07:56
Honnemyr, Håkon	BANKID	2026-02-26 08:44
Skomedal, Tor	BANKID	2026-02-26 14:58

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kristiansand	Oppdragsnr.	131260083

Adresse	Blyveien 2 C		
Postnr.	4629	Sted	Kristiansand

Er det dødsbo? [X] Nei [ ] Ja
Salg ved fullmakt? [X] Nei [ ] Ja
Har du kjennskap til eiendommen? [ ] Nei [X] Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 28.10.2024 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 År 0 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [X] Nei [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Felles forsikring i borettslaget Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn	Håkon	Etternavn	Honnemyr
Selger 2 Fornavn	Tor	Etternavn	Skomedal
	Oddbjørn		Hagen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

[ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse

2.5 Er forholdet byggemeldt? [ ] Nei [ ] Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

[X] Nei [ ] Ja Beskrivelse

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hagen, Oddbjørn
Honnemyr, Håkon
Skomedal, Tor

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hagen, Oddbjørn
Honnemyr, Håkon
Skomedal, Tor

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hagen, Oddbjørn
Honnemyr, Håkon
Skomedal, Tor

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato Signeres digitalt med BankID		Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hagen, Oddbjørn
Honnemyr, Håkon
Skomedal, Tor

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hagen, Oddbjørn
Honnemyr, Håkon
Skomedal, Tor

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hagen, Oddbjørn
Honnemyr, Håkon
Skomedal, Tor

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hagen, Oddbjørn
Honnemyr, Håkon
Skomedal, Tor

Boligopplysninger:

Tinnheitoppen Borettslag	Vår ref.:	335/36	Fødselsdato eier: 20.08.1960
Blyveien 2 C	Type:	Borettslag	
4628 KRISTIANSAND	Eiere:	Håkon Honnemyr, Oddbjørn Hagen, Tor Skomedal	
Organisasjonsnr: 927 182 173	Andelsnr:	36	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 775

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 291
Tilleggsytelser:	Telia	484

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 17 499

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 291
	Renter felleslån	13 724
Tilleggsytelser:	Telia	484

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 3 180 000 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: 100 956 463 Klient gj. s. årsoppg.: 41 715 846

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28007275538, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 23.02.2026: 41 707 463

Andel av saldo: 0

Første termin: 25.06.2025Neste avdrag: 25.06.2040 (siste termin 25.03.2065)

Lånenummer: 28007524414, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 23.02.2026: 51 474 000

Andel av saldo: 3 180 000

Neste termin: 25.06.2026Neste avdrag: 25.06.2040 (siste termin 25.03.2065)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.06.2040 utgjøre ca kr 5 184,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole-Bjørn Langholm Aaltvedt
Adresse:	Blyveien 2 A
Postnr/-sted:	4629 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 95837457
E-post:	tinnheitoppen@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.02.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: Pålydende

Pålydende: 5 000 Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: 36 Partialobligasjonsnr:

Boligopplysninger:

Tinnheitoppen Borettslag	Vår ref.:	335/36	Fødselsdato eier:	20.08.1960
Blyveien 2 C	Type:	Borettslag		
4628 KRISTIANSAND	Eiere:	Håkon Honnemyr, Oddbjørn Hagen, Tor Skomedal		
Organisasjonsnr: 927 182 173				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 151/3025

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0006617871

VEDTEKTER

for Tinnheitoppen Borettslag org. nr. 927 182 173

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.4.2021, sist endret på ekstraordinær generalforsamling 14.12.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tinnheitoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansandkommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Kristiansand Kommune rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Særregel om forkjøpsrett ved lansering av Tinnheitoppen Borettslag
Skogen Borettslag har solgt tomten for bygging av Tinnheitoppen Borettslag. Ved lansering av prosjektet har andelseierne i Skogen Borettslag forkjøpsrett foran øvrige andelseiere i Sørlandet Boligbyggelag.

3-1 A Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(4) Andelseier kan leie ut boligen i inntil 3 år fra innflytting. Leietaker skal godkjennes av styret i borettslaget, og kan ikke nektes uten saklig grunn. Andelseier i fullt ut ansvarlig for andelens forpliktelser mot borettslaget, selv om andelen er utleid.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-4 Innglassing av balkonger
Hver enkelt andelseier kan innglasse sine balkonger, for egen kostnad. Ny innglassing skal være av samme leverandør, lik farge som balkongrekkverket og utforming som de første av typen ABA-Tech, eller av tilsvarende type. Andre typer enn den opprinnelige må godkjennes av styret. Også for senere innglassinger vil det være mulig å finansiere dette via lån i borettslagets navn, individuelt for dem det gjelder. Men hvert enkelt låneopptak må vedtas på generalforsamling. Vedlikehold av innglassede balkonger er andelseiers plikt, og for andelseiers kostnad. Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, der innglassingen fremstår som farlig eller skjemmende, kan styret pålegge eier nødvendig vedlikehold eller fjerning, alternativt iverksette tiltak på eiers bekostning. Ved permanent solskjerming skal farger harmonere med resten av bygget og skal godkjennes av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på

tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Utbygger kan utpeke et av styremedlemmene så lenge det er usolgte andeler i borettslaget

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Onsdag 26.03.2025 Kl: 11:00
Lokalene til VEF

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Christian Pedersen foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Christian Pedersen velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Svein Akselsen foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Svein Akselsen velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Håkon Honnemyr foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Håkon Honnemyr velges til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

Resultatrapport klient 335 TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 250	8 750	9 500	9 500
Andre driftsutgifter	2	630	585	500	500
Sum driftskostnader		**9 880**	**9 335**	**10 000**	**10 000**
Driftsresultat		**-9 880**	**-9 335**	**-10 000**	**-10 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17	1	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**17**	**1**	**0**	**0**
Årsresultat	3, 4	**-9 863**	**-9 334**	**-10 000**	**-10 000**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		9 863	9 334	-10 000	-10 000
Sum disponering av resultat		**9 863**	**9 334**	**-10 000**	**-10 000**

Balanserapport klient 335 TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		257	869
Sum omløpsmidler	3	**257**	**869**
SUM EIENDELER		**257**	**869**

Balanserapport klient 335 TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-12 881	-12 881
Årets resultat		-9 863	0
Sum egenkapital	4	**-22 743**	**-12 881**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		5 000	5 000
Sum langsiktig gjeld		**5 000**	**5 000**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		18 000	8 750
Sum kortsiktig gjeld	3	**18 000**	**8 750**
Sum gjeld		**23 000**	**13 750**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**257**	**869**

TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

26/3-2025, Kristiansand

Christian Pedersen
Styreleder

Vidar Aamodt
Styremedlem

Rune Carlsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Borettslaget ble stiftet i 2021. Pr. 31.12.23 var det ikke ervervet tomt eller bygd bygninger.

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	9 250	8 750
Sum	**9 250**	**8 750**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7770 BANKOMKOSTNINGER	630	585
Sum	**630**	**585**

Note 3 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**-7 881**	**1 454**
Årets resultat	-9 863	-9 334
B. Årets endringer i disponible midler	**-9 863**	**-9 334**
C. Disponible midler UB	**-17 743**	**-7 881**
Omløpsmidler	257	869
- Kortsiktig gjeld	18 000	8 750
Disponible midler 31.12	**-17 743**	**-7 881**

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler.
Utbygger vil dekke inn negative midler inntil eiendommen er bygd og andelene er solgt.

Note 4 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	-12 881	-3 547
Årets resultat	-9 863	-9 334
Sum egenkapital 31.12	**-22 743**	**-12 881**

Note 5 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Utbygger vil dekke inn negativ egenkapital inntil eiendommen er bygd og andelene er solgt.

Til generalforsamlingen i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for TINNHEITOPPEN BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 28. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 335

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-28 14:24

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Torsdag 27.03.2025 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. Vedtekter

Vedtekter ligger vedlagt

Forslag til vedtak: Vedtekter ble lest gjennom og tatt til orientering.

3. IN-ordning

Det skal legges til rette for at Tinnheitoppen Borettslag omfattes av ordningen knyttet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Forslag til vedtak: Det skal legges til rette for at Tinnheitoppen Borettslag omfattes av ordningen knyttet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

4. Valg av styre

Det skal velges et styre for sameiet bestående av styreleder, 2-3 styremedlemmer og opp til 2 varamedlemmer.
Utbygger kan utpeke et av styremedlemmene så lenge det er usolgte andeler i borettslaget

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

4.1 Valg av styreleder

Må velges en styreleder for borettslaget

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer og utbygger utpeker et styremedlem.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det kan velges inntil to varamedlemmer

4.4 Valg av representant til Tinnheitoppen garasjelag

Garasjekjelleren vil bli registrert som et egen garasjesameie. Tinnheitoppen Borettslag må velge en representant til å sitte i dette styret.

VEDTEKTER

for Tinnheitoppen Borettslag org. nr. 927 182 173

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 12.4.2021, sist endret på ekstraordinær generalforsamling 14.12.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tinnheitoppen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansandkommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har Kristiansand Kommune rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Særregel om forkjøpsrett ved lansering av Tinnheitoppen Borettslag
Skogen Borettslag har solgt tomten for bygging av Tinnheitoppen Borettslag. Ved lansering av prosjektet har andelseierne i Skogen Borettslag forkjøpsrett foran øvrige andelseiere i Sørlandet Boligbyggelag.

3-1 A Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(4) Andelseier kan leie ut boligen i inntil 3 år fra innflytting. Leietaker skal godkjennes av styret i borettslaget, og kan ikke nektes uten saklig grunn. Andelseier i fullt ut ansvarlig for andelens forpliktelser mot borettslaget, selv om andelen er utleid.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5-4 Innglassing av balkonger
Hver enkelt andelseier kan innglasse sine balkonger, for egen kostnad. Ny innglassing skal være av samme leverandør, lik farge som balkongrekkverket og utforming som de første av typen ABA-Tech, eller av tilsvarende type. Andre typer enn den opprinnelige må godkjennes av styret. Også for senere innglassinger vil det være mulig å finansiere dette via lån i borettslagets navn, individuelt for dem det gjelder. Men hvert enkelt låneopptak må vedtas på generalforsamling. Vedlikehold av innglassede balkonger er andelseiers plikt, og for andelseiers kostnad. Ved mislighold av vedlikeholdsplikten, der innglassingen fremstår som farlig eller skjemmende, kan styret pålegge eier nødvendig vedlikehold eller fjerning, alternativt iverksette tiltak på eiers bekostning. Ved permanent solskjerming skal farger harmonere med resten av bygget og skal godkjennes av styret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på

tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Utbygger kan utpeke et av styremedlemmene så lenge det er usolgte andeler i borettslaget

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ekstraordinært møte i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG.
Møtet foregår digitalt via Min Side, med stemmefrist onsdag 17.12.2025, kl. 10:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Hilde Møller-Hansen i Bosør foreslås til møteleder

Forslag til vedtak: Hilde Møller-Hansen i Bosør velges til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Hilde Møller-Hansen i Bosør foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: Hilde Møller-Hansen i Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder foreslås styreleder

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges styreleder.

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Hilde Møller-Hansen i Bosør foreslås som tellekorps.

Forslag til vedtak: Hilde Møller-Hansen teller opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Utvidelse av andeler i Tinnheitoppen Borettslag med trinn 2

I forbindelse med trinn 2 skal borettlaget utvides med 18 andeler

Forslag til vedtak: Det vedtas at Tinnheitoppen Borettslag utvides med 18 nye andeler.

3. IN-ordning

I forbindelse med trinn 2 i Tinnheitoppen Borettslag skal det tas opp lån tilknyttet fellesgjelden. Lånets pålydende er kr 51.474.000,-. Det skal legges til rette for at trinn 2 i Tinnheitoppen Borettslag, omfattes av ordningen knyttet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Forslag til vedtak: Totalt felleslån kr 51.474.000,-. Etableringsomkostningene ved oppstart av lån dekkes av driften. Lånet skal ha en samlet nedbetalingstid på 40 år hvor de 15 første årene skal være avdragsfrie.

Lånet skal etableres som IN lån. Borettslaget som kjøper eiendommen, har org. nummer 927 182 173

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Onsdag 29.10.2025 Kl: 18:00
1. etg ved heisen

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. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til TINNHEITOPPEN BORETTSLAG onsdag 29.10.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. …….....

SIGNATUR:…….....

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinær generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Protokoll ordinær generalforsamling, Tinnheitoppen Borettslag

Generalforsamlingen ble avholdt tirsdag 26.mars 2025 kl. 11.00 i lokalene til VEF.

Samtlige andeler var representert.

1. **Konstituering:**
   a. Innkalling og agenda enstemmig godkjent.
   b. Christian Pedersen ble valgt til møteleder.
   c. Svein Akselsen ble valgt til referent.
   d. Håkon Honnemyr ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

2. **Regnskap 2024**:
   Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

Kristiansand 26.03.2025

.....

Christian Pedersen (møteleder)

.....

Håkon Honnemyr

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG onsdag 29.10.2025 kl. 18:00 - 1. etg ved heisen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styrets forslag: Styreleder

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.2 Valg av protokollfører

Styrets forslag: Nicholas Sørensen

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Dorrit Svenning stilte seg til disposisjon som protkollvitne.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstede fra styret:

Styreleder og 3 styremedlem

Tilstede fra beboere: 9

Fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 11

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styrets forslag: Innkalling og dagsorden godkjennes

Vedtak:

Enstemmig godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

BoSør sin anbefaling om bruk av Deloitte Spinco AS enstemmig valgt.

Protokoll ekstraordinært møte for TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole-Bjørn Langholm Aaltvedt (sign.)	30.10.2025
Sekretær	Ivar Nicholas Sørensen (sign.)	31.10.2025
Protokollvitne	Ole-Bjørn Langholm Aaltvedt (sign.)	30.10.2025
Protokollvitne	Dorrit Svenning (sign.)	30.10.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 - Rådhusgata 14 B - SØBO sine lokaler.

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 protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ivar Sørensen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
10 stemmeberettigede tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent

2. Vedtekter

Vedtekter ligger vedlagt

Vedtak:
Vedtekter ble lest gjennom og tatt til orientering.

3. IN-ordning

Det foreslås at det tas opp et totalt felleslån på **kr 49 482 463**, etableringsomkostningene ved oppstart av lån dekkes av driften. Lånet skal ha en samlet nedbetalingstid på **40 år** hvor de **15 første** årene skal være avdragsfrie.

Lånet skal etableres som IN lån. Borettslaget som kjøper eiendommen, har org. Nummer 927 182 173

Vedtak:

Totalt felleslån **kr 49 482 463**, etableringsomkostningene ved oppstart av lån dekkes av driften. Lånet skal ha en samlet nedbetalingstid på **40 år** hvor de **15 første** årene skal være avdragsfrie.

Lånet skal etableres som IN lån. Borettslaget som kjøper eiendommen, har org. Nummer 927 182 173

4. Valg av styre

4.1 Valg av styreleder

Må velges en styreleder for borettslaget

Vedtak:

Ole-Bjørn Aaltvedt ble valgt til styreleder

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer og utbygger utpeker et styremedlem.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:
Ivar Sørensen
Ellen Margrethe Wennesland
Vidar Aamodt, representant for utbygger

4.3 Valg av varamedlemmer

Det kan velges inntil to varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlem:

Dorrit Svenning

4.4 Valg av representant til Tinnheitoppen garasjelag

Garasjekjelleren vil bli registrert som et egen garasjesameie. Tinnheitoppen Borettslag må velge en representant til å sitte i dette styret.

Vedtak:

Dorrit Svenning ble valgt til å sitte som borettslagets representant i garasjesameiet

Protokoll ekstraordinært møte for TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Ivar Nicholas Sørensen (sign.)	03.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG onsdag 17.12.2025 kl. 10:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Hilde Møller-Hansen i Bosør foreslås til møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Hilde Møller-Hansen i Bosør ble valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Hilde Møller-Hansen i Bosør foreslås som protokollfører.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Hilde Møller-Hansen i Bosør fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder foreslås styreleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble styreleder valgt.

1.4 Opptelling av avgitte stemmer

Hilde Møller-Hansen i Bosør foreslås som tellekorps.

Vedtak:

7 eiere var inne og avgav stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Utvidelse av andeler i Tinnheitoppen Borettslag med trinn 2

I forbindelse med trinn 2 skal borettlaget utvides med 18 andeler

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

Det vedtas at Tinnheitoppen Borettslag utvides med 18 nye andeler.

3. IN-ordning

I forbindelse med trinn 2 i Tinnheitoppen Borettslag skal det tas opp lån tilknyttet fellesgjelden. Lånets pålydende er kr 51.474.000,-. Det skal legges til rette for at trinn 2 i Tinnheitoppen Borettslag, omfattes av ordningen knyttet til individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Totalt felleslån kr 51.474.000,-. Etableringsomkostningene ved oppstart av lån dekkes av driften. Lånet skal ha en samlet nedbetalingstid på 40 år hvor de 15 første årene skal være avdragsfrie.

Lånet skal etableres som IN lån. Borettslaget som kjøper eiendommen, har org. nummer 927 182 173

Protokoll ekstraordinært møte for TINNHEITOPPEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Hilde Møller-Hansen (sign.)	22.12.2025
Protokollvitne	Ole-Bjørn Langholm Aaltvedt (sign.)	22.12.2025



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKS — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BVA — Vann- og avløpsanlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SGS — Gang-/sykkelveg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- SPA — Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF — Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt
- H410 — Krav vedrørende infrastruktur

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Grense for sikringssone
- Grense for infrastruktursone

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkjørsel
- Vegstenging/fysisk sperre

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	www.infoland.no
Dato for basiskart:	November 2019
Koordinatsystem:	ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag:	
Ekvidistanse:	1m
Kartmålestokk:	1:1000

0 25.0 50m

N

Kristiansand kommune

Detaljregulering

Skogen borettslag

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 4204_1502

Forslagsstiller: Timbheia Utvikling AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 07.05.21	Revisjon	Revidert etter vedtak i BSU 22.04.21	73/21	22.04.21	
Dato 09.11.21	Revisjon	Revidert etter offentlig ettersyn			
Dato XXX	Revisjon	XXX			
Bystyret sitt vedtak			23/22	16.02.2022	
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til		14.05.2021 - 25.06.2021			
1. gangs behandling					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid					
Oppstartsmøte: 29.11.2019					

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	TEGNNR	DATO	SIGN
PLANFOLKET.		03.03.21	EPB

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyrets vedtak av

Dato Plansjef

Plan nr. 1502

Reguleringsbestemmelser for Skogen borettslag. Detaljregulering

Dato:03.03.21
Revidert 10.12.2021

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5)

1.1 Bebyggelsestype (pbl §12-7)
Innenfor BBB1-BBB2 skal det oppføres leiligheter i blokk.
Innenfor BBB3 – BBB6 skal eksisterende boligblokker videreføres.
Innenfor BKS skal eksisterende konsentrert småhusbebyggelse videreføres.

1.2 Krav til uteoppholdsareal (pbl §12-7)
For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal.

Minimum 50 % av uteoppholdsareal skal være på terreng.

Følgende arealer tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal: Areal brattere enn 1:3, arealer i gul eller rød sone for henholdsvis støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520).

For uteoppholdsarealer over parkeringsanlegg skal det sikres dekke med minst 1 m dybde fra påstøpt menbran. Oppbygging med drenering, masser, dekker og fundamentering over parkeringskjeller skal fremgå av situasjonsplan.

Uteoppholdsarealene skal utformes med en helhetlig og høy standard og være i tråd med illustrasjonsplan datert 08.08.2020. Uteoppholdsarealer skal fremgå av situasjonsplan.

1.3 Plassering av bebyggelse (pbl §12-7)
All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
Unntatt dette er: mindre bygg på inntil 50 m² BYA, som ikke anvendes til beboelse. Tiltak kan ha maks. mønehøyde på 4 meter og maks. gesimshøyde på 3 meter.

1.4 Utnyttelse (pbl §12-7)
BBB1
Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 57 boenheter tillates oppført.

Innenfor byggeområde skal det oppføres en nettstasjon. Plassering avgjøres i samråd med Agder energi.

BBB2
Bebygd areal (BYA) = 1600 m² BYA.

Eksisterende bebyggelse tillates revet og 3 blokker med til sammen inntil 45 boenheter tillates oppført.

BBB3-BBB6
Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

Innenfor delfeltene BBB3-BBB6 tillates til sammen 134 boenheter.

Funksjonsmessige oppgraderinger av fasader tillates.

Tilbygg for trapp-/heishus tillates oppført innenfor byggegrense, med høyde maks. 3 meter over eksisterende bebyggelses gesimshøyde.

BKS
Eksisterendes bebyggelses bruk, utnyttelse og høyder skal videreføres.

1.5 Høyder (pbl §12-7)
Bygningenes maksimale gesimshøyde (G = kote x) og topp grunnmur (TG = kote X) fremgår av plankartet.

1.6 Terrengtilpasninger (pbl §12-7)
Ved søknad om byggetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.7 Forstøtningsmur (pbl §12-7)
Forstøtningsmurer skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmurer skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmurer mot vei kan plasseres i formålsgrense når de er lavere enn 0,5 m og i en avstand tilsvarende murens halve høyde når de er mellom 0,5 m og 1,5 m.

1.8 Utforming av bebyggelsen (pbl §12-7)
Bygningene skal ha flatt tak/pulttak med vinkel mellom 0 og 10 grader.

Innenfor BBB1 og BBB2 skal bebyggelsen fordeles på tre volumer i hvert av feltene. Volumene skal være jevnt fordelt i fotavtrykk, og volumene skal harmonere i rytme og repetisjon.

Ny bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre, og det skal være klar overvekt av trematerialer i fasadene. Det stilles krav om at det gjennomføres livsløpsanalyse (LCA) for bebyggelse, analysen skal vektlegges ved valg av bygningenes hovedkonstruksjon og fasadesystem slik at bygningen får best mulig klimaprofil.

Ved fallende terreng skal fasademateriale føres ned til terreng for bebyggelse i BBB1 og BBB2. Med bebyggelse forstås leilighetsbygg og tilhørende parkeringskjeller.

Flate takarealer som ikke brukes til fordrøyning og fellesterrasser skal brukes til fornybar energiproduksjon som for eksempel solceller, solfanger etc.

1.9 Overvannshåndtering og blågrønne løsninger (pbl §12-7)
Overvann håndteres lokalt og føres til utslippspunkt i Grønndalen. Det etableres åpen grøft gjennom Grønndalen. Grøft skal fortrinnsvis ligge på vestsiden av Grønndalen.

Plassering og utforming av åpen grøft skal fremgå av situasjonsplan.

Flomvei gjennom felt BBB1 må håndteres og løsning skal fremgå av situasjonsplan og tekniske planer.

1.10 Tekniske installasjoner (pbl §12-7)
Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform.

Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3 m over tillatt maksimal gesims-/ mønehøyde.

Takoppbygg kan maksimalt ha en størrelse på 15 m^2.

Takoppbygg skal være inntrukket minimum 4 m fra veggliv/ innenfor en vinkel av 45 grader.

1.11 Støy (pbl §12-7 nr 4)
For hver boenhet skal minst ett soverom være på stille side.

Der det ikke er mulig å oppnå stille side skal minst ett soverom ha tilfredsstillende støyforhold.

Uteoppholdsarealer innenfor støysone skal sikres tilfredsstillende forhold og løsninger for støy skal fremgå av situasjonsplan.

1.12 Parkering (pbl §12-7 nr 7)
Parkering for BBB1-BBB6 skal etableres i felles parkeringsanlegg under delfelt BBB1 og BBB2, vist som BG1 og BG2 i plankartet for parkeringsjeller.

Parkeringskjellere skal etableres innenfor byggegrenser i delfeltet.

I hver parkeringskjeller skal det etableres min. 3 HC-parkeringsplasser, med bredde min. 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangsparti eller heis i parkeringskjeller.

Parkering for boenheter i delfelt BBB1 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB2 skal dekkes i parkeringskjeller BG2 og det skal avsettes min. 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Parkering for boenheter i delfelt BBB3-BBB6 skal dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 og det skal avsettes min. 0,98 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

For BBB1-BBB6 skal det etableres 0,18 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet. Gjesteparkering kan dekkes i parkeringskjeller BG1 og BG2 eller i avsatte arealer for parkering SPA1-6.

1.13 Sykkelparkering (pbl §12-7 nr 7)
Det avsettes areal til sykkelstativ(er) for 2 sykler per boenhet. Halvparten skal plasseres under tak.

1.14 Stiforbindelse (pbl §12-7 nr 7)
Eksisterende stiforbindelse gjennom BBB1 fra Blyveien til Tinnheiveien skal videreføres og offentlighetens adkomst sikres. Stiforbindelsen skal fremgå av situasjonsplan.

1.15 Urbant landbruk
Innenfor felt BBB1-BBB6 skal det tilrettelegges for lokal dyrking med frukttrær, bærbusker og andre spiselige vekster. Det kan etableres felles drivhus, pallekarmer og kjøkkenhager o.l. Drivhus kan plasseres utenfor byggegrense.

Bebyggelse og anlegg – renovasjon (pbl § 12-5, pbl §12-7)
Avfallshåndtering skal løses ihht. til en hver tids gjeldende avfallsteknisk norm.
Det skal etableres nedgravd løsning for BBB1-BBB6.

f_BRE1 er felles for BBB1 og BBB6
f_BRE2 er felles for BBB4 og BBB5
f_BRE3 er felles for BBB2 og BBB3

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med til en hver tid gjeldende kommunale normaler.

Teknisk plan skal vise skiltplan som hindrer gjennomkjøring av andre kjøretøy enn renovasjonsbil og brøytebil over o_SGS4.

Bruk av veigrunn (pbl § 12-7).
Felt/vei o_SKV1-o_SKV3, o_SF1-o_SF3 og o_SGS1-o_SGS3 skal være offentlig.

Felt o_SGS4 er offentlig og det tillates gjennomkjøring med renovasjonsbil og brøytebil.

Parkering (pbl § 12-7).
Områdene kan benyttes til parkering.

f_SPA1 er felles for beboere i BBB3.
o_SPA2 er offentlig.
f_SPA3 er felles for beboere i BBB4, BBB5 og BBB6.
o_SPA4 er offentlig.
o_SPA5 er offentlig.
o_SPA6 er privat.

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5, pbl § 12-7)

Det skal utarbeides utomhusplan for GF1- GF6. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og til en hver tid gjeldende "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Etablering av ny vegetasjon.
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser og friområder.
- Utforming av turveier og belysning.
- Ras- og fallsikring.
- Lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger.
- Støyskjermende tiltak for o_GF6.
- Flomveier.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grønnstruktur skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulert grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Friområde (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Innenfor o_GF1, f_GF2, f_GF3 og f_GF4 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares.

Kvartalslek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Felt o_GF1 skal opparbeides med kvartalslekfunksjoner og stiforbindelse og beblysning i tråd med konseptskisse for Grønndalen.

Sandlek (pbl § 12-5, pbl § 12-7)
Felt o_GF5 og o_GF6 skal opparbeides som sandlekeplass.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Infrastruktursone – H410
Titak innenfor H410 skal avklares med og godkjennes av kommunen. Hensynssone vist i plankart nivå 1 gjelder tiltak over og under bakken.

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

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7)

5.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge
a) godkjent utomhusplan med tiltaksplan for forurensede masser i Grønndalen.
b) plan for håndtering av overvann og vegetasjon som viser at alt overvannet er håndtert på det omsøkte området.
c) undersøkelser for eventuelle forurensninger i grunnen.
d) godkjente tekniske for planer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal
a) Grønndalen med turvei være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
b) bom i overgang o_SKV2 – o_SGS4 som vist i plankart være etablert.

5.3 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB1 skal
a) området o_GF5 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
b) snuhammer sør for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
c) f_BRE1 og f_BRE2 være etablert.
d) o_SGS1 og o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
e) midtrabbatt i krysset Tinnheiveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
f) flytting av busstopp og etablering av ventebu langs o_SGS2 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
g) sikt i krysset Tinnheieveien/Messingveien være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i BBB2 skal
a) området o_GF6 være tilgjengelig for allmennheten, og ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjent utomhusplan.
b) snuhammer som vist i plankartet nord for o_SGS4 være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
c) f_BRE3 være etablert.
d) fortau o_SF2 fra Molybdenveien inn Manganveien være forlenget og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

e) reetablering av fortau o_SF1 langs Tinnheiveien ved fotgjengerfelt være ferdig og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.
f) ras- og fallsikringstiltak være gjennomført og godkjent i henhold til godkjente tekniske planer.

5.5 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt BBB1 og BBB2 skal

a) parkeringsplasser for BBB3-BBB6 være opparbeidet.
b) det dokumenteres tilstrekkelig rensekapasitet for avløp i Bredalsholmen renseområde.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.02.2022 som sak nr.23/22

Plan- og bygningssjefen.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blyveien 2 C, 4629 Kristiansand S
Gnr. 151, Bnr. 3025, andelsnr. 36 i TINNHEITOPPEN BORETTSLAG,
Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
