

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983



Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppgradert, UBRUKT og superfin hjørneleilighet med nydelig havutsikt! 14kvm balkong | Ingen FG!

Innflytningsklar og helt ny 3-roms hjørneleilighet med nydelig havutsikt. Leiligheten ligger i et rolig og sentralt område på Tinnheia, med gangavstand til barnehage, skole og flotte tur- og badeområder. Her har du også kort vei til butikker, restauranter, UiA og gode kollektivforbindelser til sentrum.

Leiligheten har gjennomgående høy standard og er oppgradert med flotte tilvalg. Åpen stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig og sosial atmosfære, perfekt for både hverdag og selskap. Lekkert kjøkken fra Strai m/ integrerte hvitevarer og god skaplass. 2 romslige soverom og et ekstra rom som kan brukes til kontor eller TV-stue. Delikat og pent flislagt bad. Stor balkong på 14kvm er nydelig til varme dager. Mulighet for kjøp av p-plass. Heis i bygget og egen bod i kjeller.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 190 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 1 350,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 6 191 350,-	Gnr./bnr.	Gnr. 151, bnr. 124
Felleskostn.:	Kr 4 075,-	Andelsnr.:	8
Selger:	Mur I Sør	Oppdragsnr.:	1411250272
Eiendom AS			
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2025		
BRA-i/BRA Total	93/99 kvm		
Tomtstr.:	3177 m²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	68
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 5,5 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5,5 m²

3. etasje

BRA-i: 93 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3177 m²

Tomtebeskrivelse

Uteområdene opparbeides med grønne soner, sittegrupper under pergola, gangstier med betongheller samt rikelig med sykkelparkering. Området får en hensiktsmessig belysning og vil fremstå som svært tiltalende. Her skal du kunne bruke tiden sammen med naboer eller venner. Det er også opparbeidet med nedgravd avfallssystem.

Beliggenhet

Sentralt, solrikt og barnevennlig – nydelig beliggenhet på Tinnheia.

Leiligheten har en attraktiv og solrik beliggenhet i et rolig og trygt boligområde på Tinnheia. Her bor du sentralt, men tilbaketrukket, med kort gangavstand til både barnehage og Karl Johans Minne barneskole – perfekt for den lille familien.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter med gang- og sykkelsti rundt hele Tinnheia. Disse leder blant annet til populære turområder som Indre Eigevann, med badeplass og turstier, og idylliske Grønndalen rett i nabolaget.

For den aktive finnes et bredt aktivitetstilbud på Idda Arena, som tilbyr flerbrukshall, ishockeybane og curlinghall. Daglige gjøremål er enkelt løst ved nærliggende Tinnheia Torv, hvor du finner Rema 1000, tannlege og fritidssenter. Det er også kort vei til både frisør og spisested.

Med sykkel når du enkelt sentrumskjernen og Universitetet i Agder, mens gode bussforbindelser like utenfor gir enkel tilgang til resten av byen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Arealrapport

Innhold

Helt ny, ubrukt 3-roms hjørneleilighet med følgende innhold:

3.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, kontor, bad, wc/toalett, garderobe og gang.

Medfølger fast bod i kjeller på ca. 5,5kvm.

Mulighet for kjøp at garasjeplass til kr. 400.000,-. Kontakt megler for mer info.

Standard

Velkommen til en stilren og gjennomført leilighet som kombinerer funksjonalitet med høy komfort. Leiligheten har en gjennomgående god standard med moderne overflater og smarte planløsninger som passer både par, små familier eller deg som ønsker et ekstra rom til kontor eller gjester.

Entréen ønsker deg velkommen med malte gipsvegger og lekker 1-stavs parkett på gulv, og har god plass til garderobeløsning. Leiligheten har to romslige soverom med samme gjennomgående stil og kvalitetsgulv – hovedsoverommet har i tillegg egen walk-in garderobe og direkte adkomst til et elegant, flislagt bad med delikate fliser og praktisk nisje for vaskemaskin.

I tilknytning til stuen finner du et fleksibelt rom som kan brukes som kontor, TV-stue eller ekstra oppholdsrom – perfekt for hjemmekontor eller som lekeområde. Stuen er

lys og luftig med store vindusflater og en imponerende utsikt som gir en luftig og behagelig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gir en sosial og funksjonell sone for både hverdag og selskap. Kjøkkenet er levert av Strai og har integrerte hvitevarer, god skaplass og rikelig med benkeplass.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong på hele 14 kvm. Her kan du nyte fantastiske solforhold i skjermede omgivelser – et perfekt sted for å nyte hyggelige måltider eller avslapning året rundt.

Dette er en leilighet som bør oppleves.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i kjeller kan kjøpes i tillegg og koster 400.000,-.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0006617871

Radonmåling

Leiligheten befinner seg i 3.etasje og radon er derfor ikke relevant.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og wc. Bad leveres med elektriske varmekabler.

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 190 000

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: Driftskostnader som inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor. I tillegg kommer Telia TV/Internett som også er inkludert i fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 075

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 28007275538, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 19.05.2025: 47 957 463

Andel av saldo: 0

Borettslaget

Borettslagsnavn

Tinnheitoppen Borettslag

Organisasjonsnummer

927182173

Andelsnummer

8

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er individuell nedbetalingsordning i borettslaget. Ordningen er i oppstartsfasen, men andel fellesgjeld for denne leiligheten vil være nedbetalt iht avtale med selger slik at ny eier får kr. 0,- i andel fellesgjeld ved overtakelse.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 124 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 8 i

Tinnheitoppen Borettslag med orgnr. 927182173

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste heftelser utenom de som medfølger borettslaget.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (Blokk A) datert 02.04.2025.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for deler av parkeringskjeller datert 21.06.2024.

Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at en slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet.

Det forutsettes i så fall at det foreligger midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Plan under arbeid: Tinnheia bydel, plankontakt Haugen. Området er under utbygging.

Bygg B og C er under oppføring.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 11.04.25. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 191 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 199 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 202 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 960 Kommunale opplysninger

10 392 Markedspakke digital

7 992 Oppgjørshonorar

1 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 992 Tilretteleggingsgebyr

1 592 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 160

Alle beløp er eks mva.

Oppdragsansvarlig

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

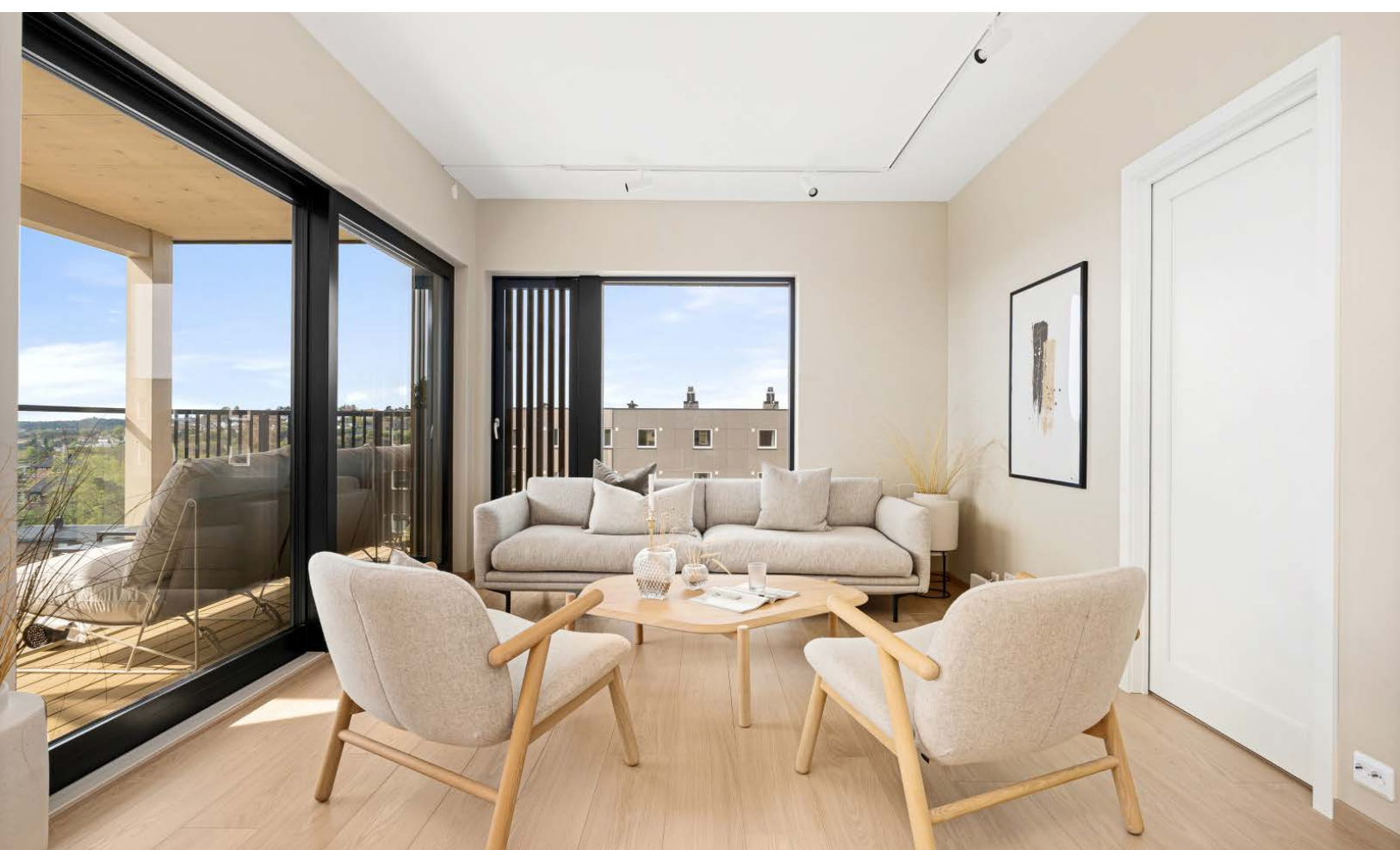
Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

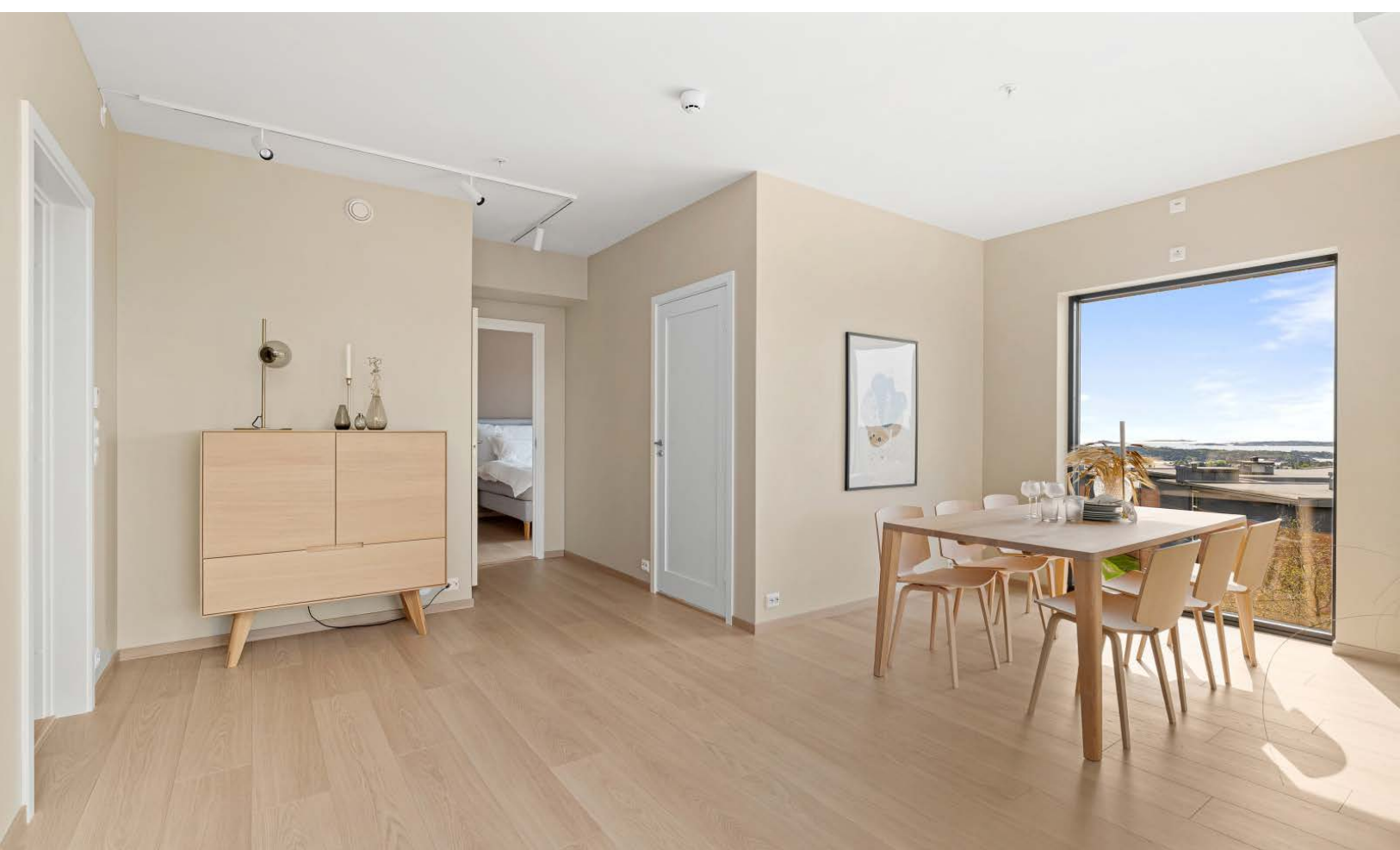
Salgsoppgavedato

22.05.2025

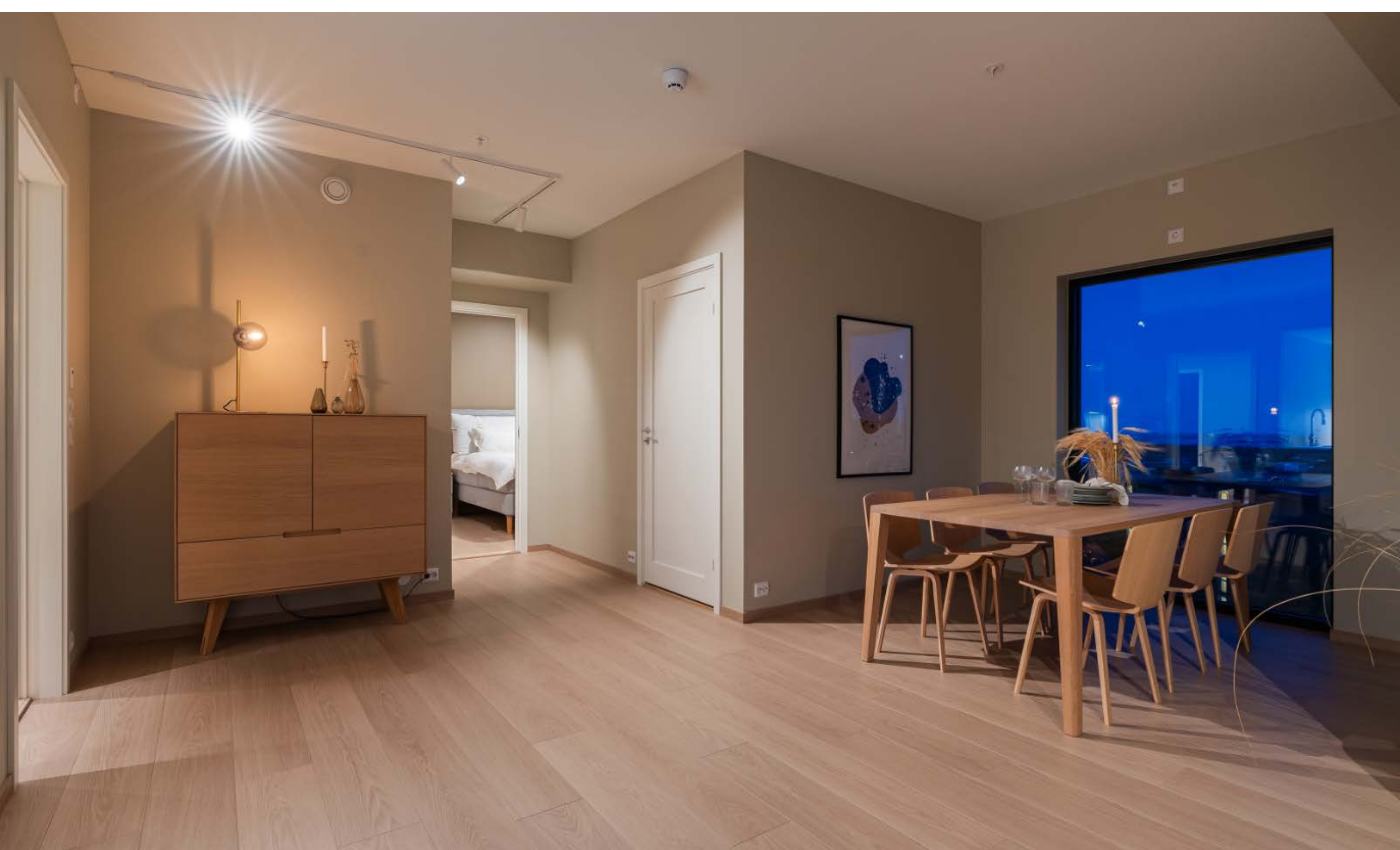












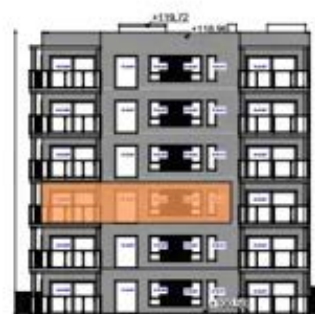
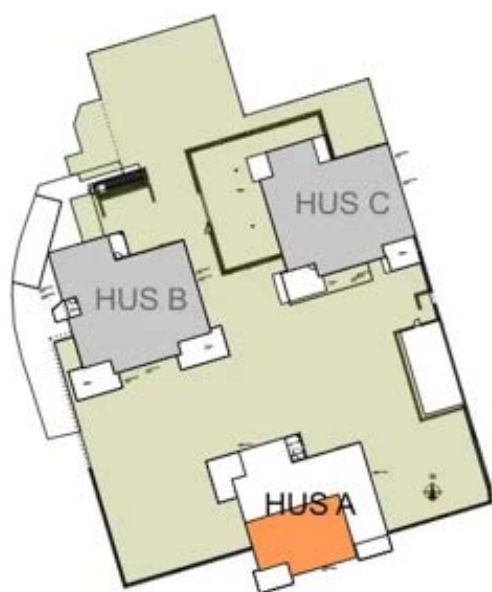












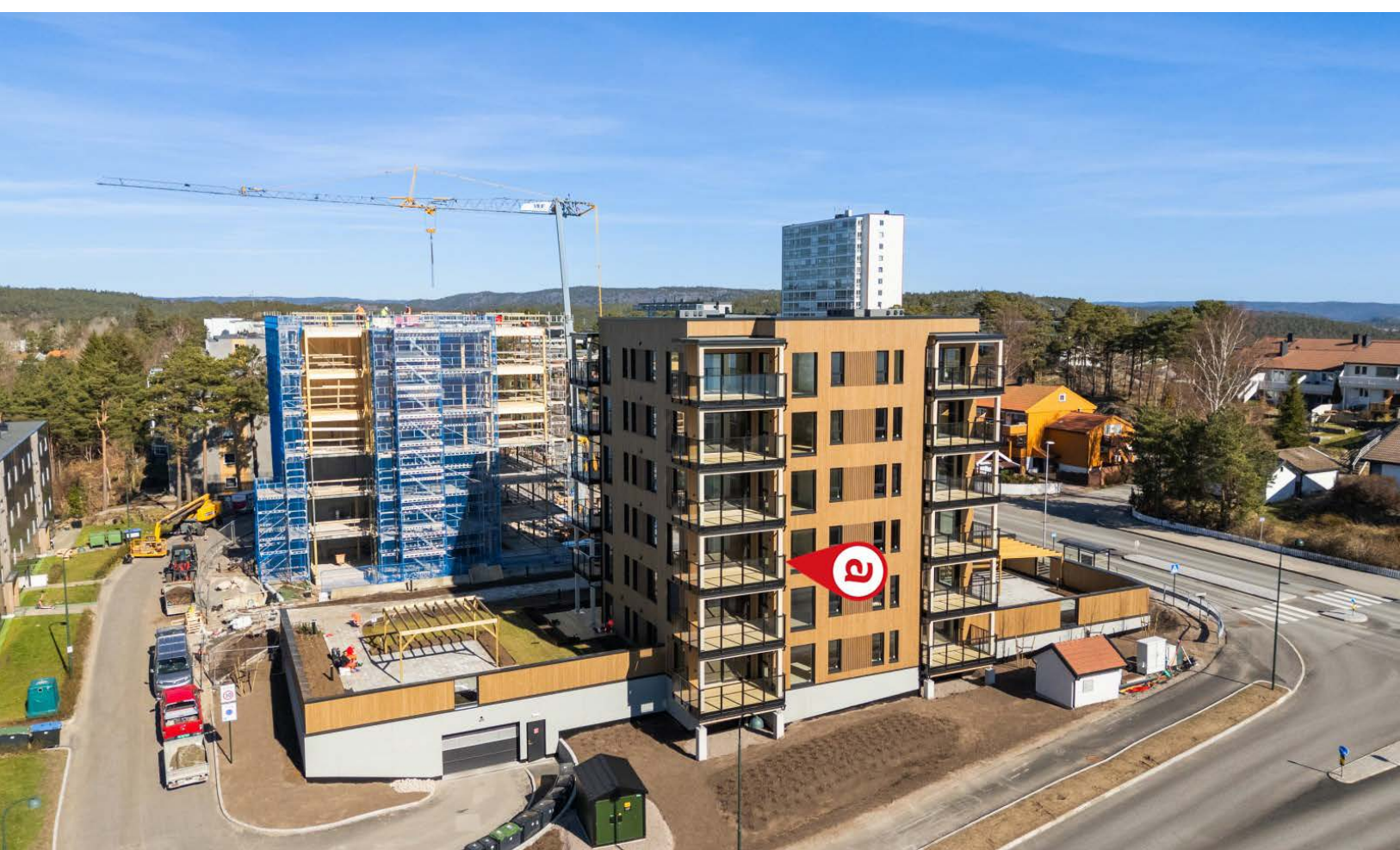
FASADE SYD HUS A

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Vedlegg



AREALMÅLING

Blyveien 2 Leilighet 302

Oppmålingsdato: 14.5.2025

Premisser

Målingene er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann som er medlem av Norsk Takst.

-Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

-Ved markedsføring av boliger skal BRA-e, BRA-i, BRA-b, TBA samt P-ROM/S-ROM oppgis.

-Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i de forskjellige kategorier. Fordelingen er basert på retningslinjene i NS3940:2023 og takstmannens eget skjønn.

-Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil takstmann ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelige for oppmåling. Innvendige sjakter skal som hovedregel medtas i areal. Vinduer som går helt til gulvet er areal målt til glasset/ramme.

Utdrag av Termer og definisjoner:

BRA - Bruksareal minus areal som opptas av yttervegger.

BRA-i Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

BRA-b Bruksareal av innglasset balkong eller altan.

TBA Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

ALH areal med lav himlingshøyde (opplyses alltid sammen med korrekt BRA)

GUA Ikke-måleverdige gulvareal (BRA + ALH = GUA).

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er ikke mottatt byggesak.

Arealer

Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-e	P-rom	S-rom	TBA	ALH	GUA	BRA Totalt
		m ²	m ²	m ²	m ²				
3. etg	Sov I sov II, stue/kjøkken, kontor, hall, bad/vaskerom, garderobe	93		93		14			
U.etg	Bod		6•						
	TOTALT	93	6						99 m ²

• Boden i u.etg er 5,56m²

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen

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 (enkelpersoner) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(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 unødige ulemper 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 sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende 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 besluttet 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.

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

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
Resultat	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			
Innest ³ ende p ³ 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
i rets 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 forretningsfjører		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

Iveland,

(Signert elektronisk)

Christian Pedersen
Styreleder

Vidar Aamodt
Styremedlem

Rune Carlsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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

Regnskapet 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 nedbetalings tid. 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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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 tillegg 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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
i rets resultat	-9 863	-9 334
B. i rets 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
i rets resultat	-9 863	-9 334
Sum egenkapital 31.12	-22 743	-12 881

Note 5 - Negativ egenkapital

Balansen i ³ sregnskapet viser negativ egenkapital. Utbygger vil dekke inn negativ egenkapital inntil eiendommen er bygd og andelene er solgt.

Orientering om klageadgang

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til Plan og bygg. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for Statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan og bygg vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Tegninger til rammesøknad

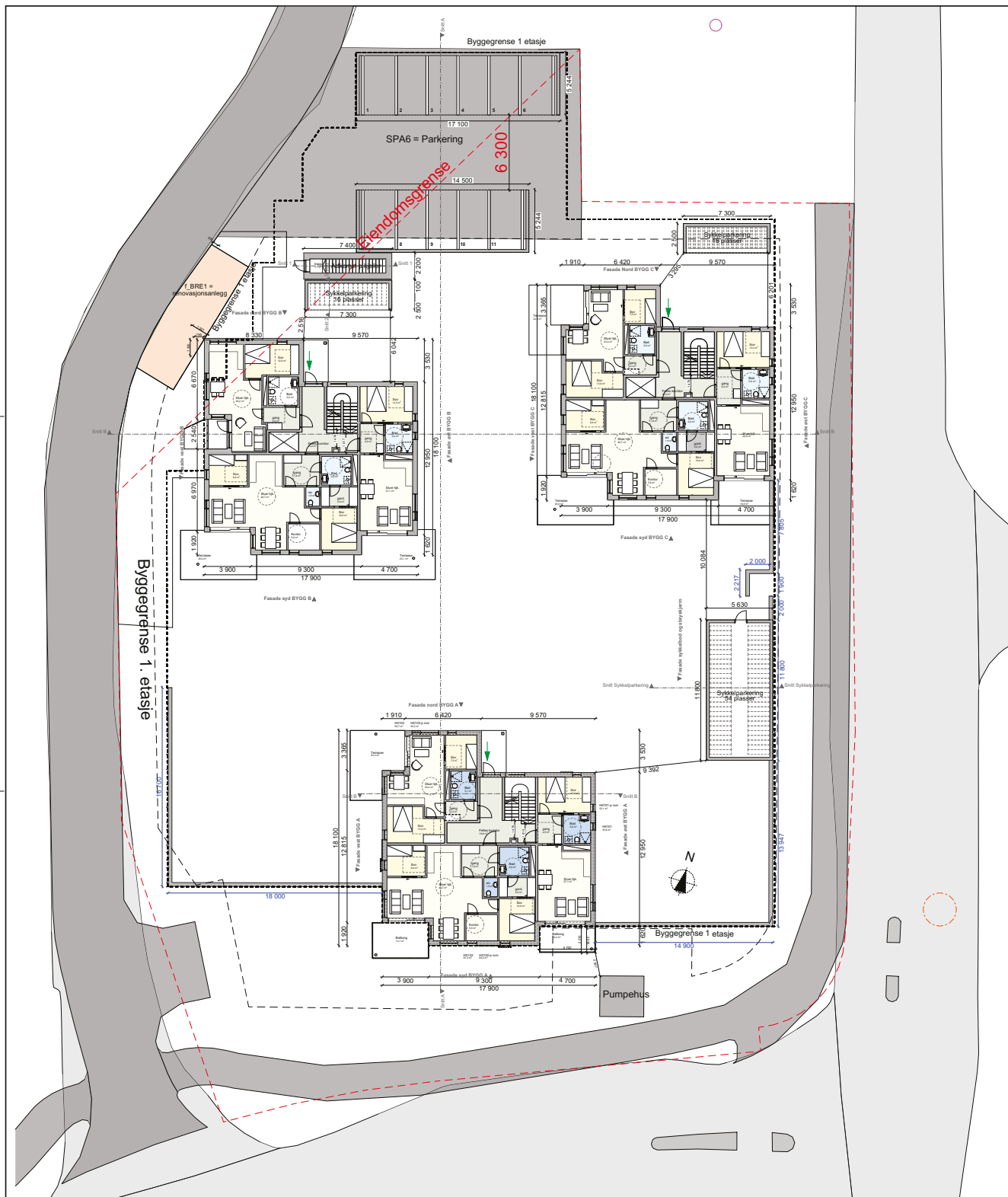
Rev.	Dato	Sign	Korreksjon
Tinnhei toppen GNr.: / BNr.: Gnr 151 / Bnr 124			
Oppdragsgiver Tinnheia Utvikling AS			
Tegnet MAG	Arkitekt MAG	Ark A3	Tegningsnr.: A20-04
Målestokk 1:300	Dato 01.04.22	Prosjekt 2404	Tegnings Tittel: Plan 3 etasje - oversikt
SPISS		Verne Spiss AS Postboks 131 - 4818 Strilandsund S Toll 447 18 00 - 050 00 00 00 00 post@spiss.no - www.spiss.no	

Drøvel Utv. mandag 19. juni 2023



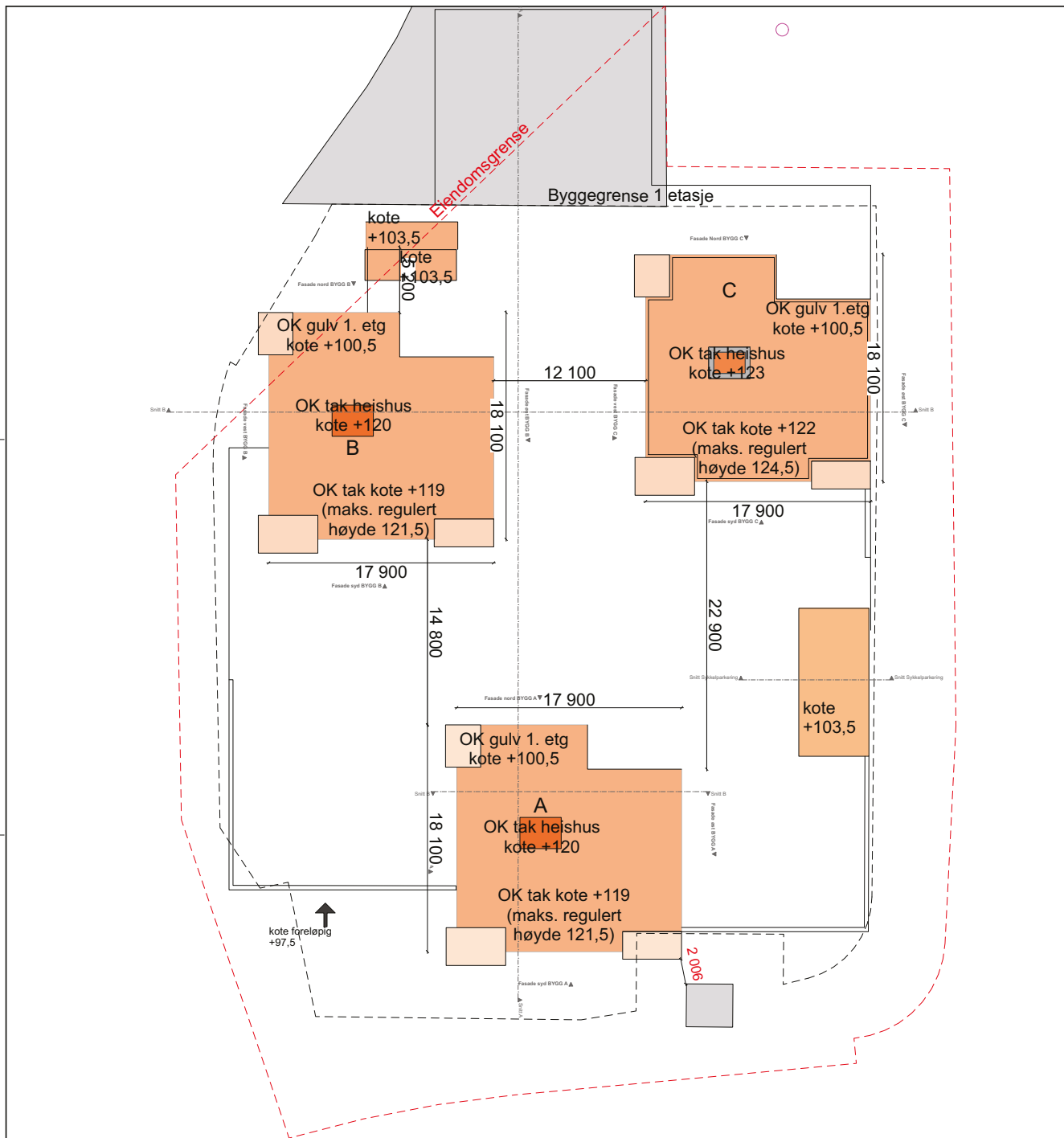
Tegninger til rammesøknad

Rev.	Dato	Sign	Korrekasjon
Tinnhei toppen Gnr.: / Bnr.: Gnr 151 / Bnr 124			
Oppdragsgever Tinnheia Utvikling AS			
Tegnet MAG	Arkitekt MAG	Ark A3	Tegningsnr.: A20-00
Målestokk 1:300	Dato 01.04.22	Prosjekt 2404	Tegnings Tittel: Parkeringskjeller
		Versjon: Skisseplan 06 Prosjekt: 151 - 0616 Kristiansund S Tegn: 04/22 06 Tegning: 04/22 06 Prosjekt: 151 - 0616 Kristiansund S Tegn: 04/22 06 Tegning: 04/22 06	



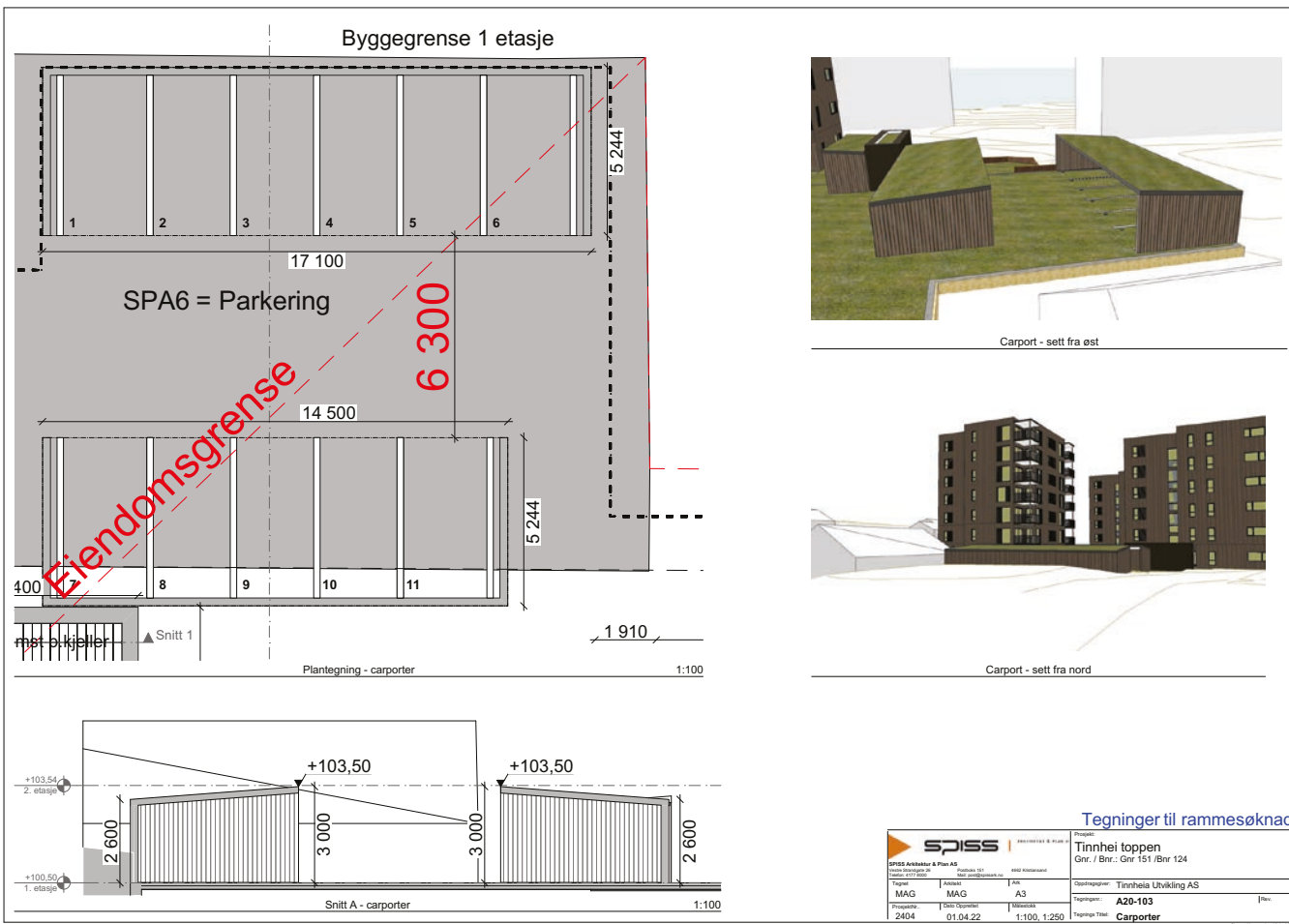
Tegninger til rammesøknad

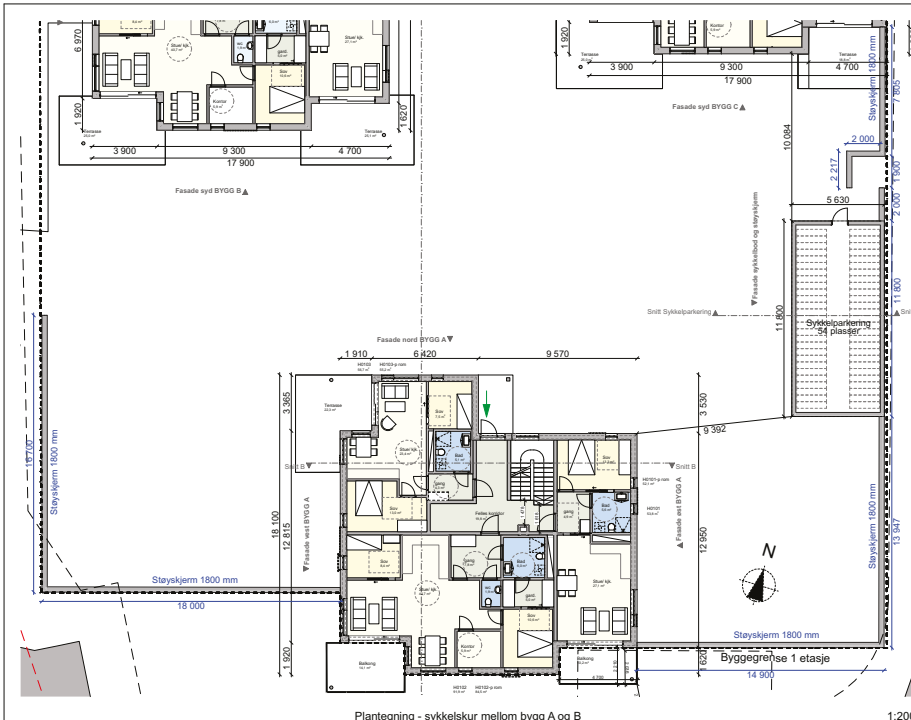
Rev	Dato	Sign	Korrekasjon
Tinnhei toppen			
GNr.: / BNr.: Gnr 151 / Bnr 124			
Oppdragsgiver: Tinnheia Utvikling AS			
Tegnet: MAG	Arkitekt: MAG	Ark: A3	Tegningsnr.: A20-02
Målestokk: 1:300	Dato: 01.04.22	Prosjektid: 2404	Tegnings Tittel: Plan 1. Etasje - oversikt
		Verne Spesialplan AS Postboks 131 - 4818 Kristiansund S Tlf: 487 08 000 E-post: info@spiss.no www.spiss.no	



Tegninger til rammesøknad

Rev	Dato	Sign	Korrigasjon
Tinnhei toppen			
GNr.: / BNr.: Gnr 151 / Bnr 124			
Oppdragsgiver Tinnheia Utvikling AS			
Tegnet MAG	Arkitekt MAG	Ark A3	Tegningsnr.: A20-09
Målestokk 1:300	Dato 01.04.22	Prosjekt 2404	Tegnings Tittel: Takplan-oversikt
 SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS Veita Strandgata 46 Postboks 131 - 4816 Strilandsmønd 5 Tlf: 422 18 100 epost: spiss@spiss.no www.spiss.no			





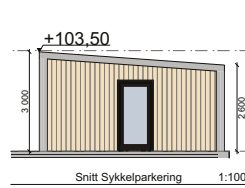
Plantegning - sykkelkur mellom bygg A og B 1:200



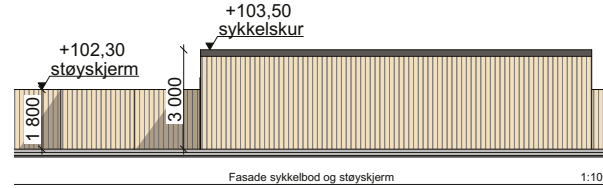
Støyskjerm og sykkelkur - sett fra nordvest



Oversiktsbilde



Snitt Sykkelparkering 1:100



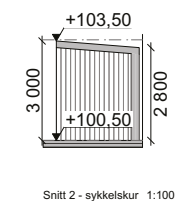
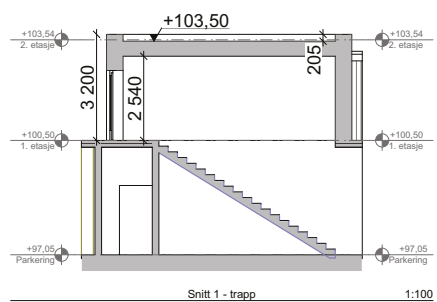
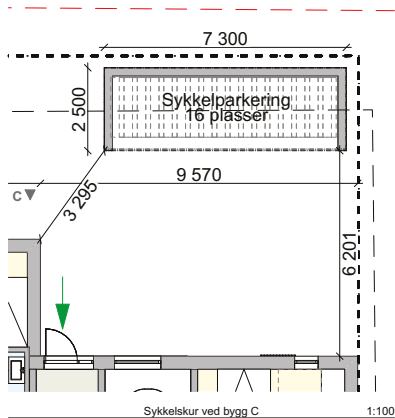
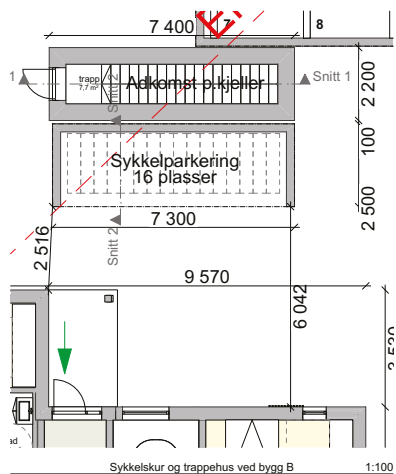
Fasade sykkelbod og støyskjerm 1:100

Tegninger til rammesøknad

SPISS | arkitektur & plan AS

Prosjekt: Tinnhei toppen
 Grn. / Bnr.: Grn 151 / Bnr 124

Oppdragsgiver: Tinnheia Uthvikling AS
 Tegningsnr.: A20-102
 Prosjekt: Tinnhei toppen
 Dato: 01.04.22
 Skala: 1:100, 1:200, 1:277/778



Sykkelskur og trappehus ved bygg B



Sykkelskur og trappehus ved bygg B



Sykkelskur ved bygg C

SPISS				Tegninger til rammesøknad	
SPISS Arkitektur & Plan AS Løvefjellveien 10 4012 Kvernberget Tlf: 911 11 111 E-post: spiss@spiss.no				Prosjekt Tinnhei toppen Gnr. / Bnr.: Gnr 151 / Bnr 124	
Tegner MAG		Arkitekt MAG		Oppdragsleder Tinnheia Uthvikling AS	
Tegningsnr. 2404		Tegningsdato 01.04.22		Tegningssett A20-101	
				Tegnings tittel Sykkelskur og trappehus	

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/3023/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 15.5.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



KRISTIANSD
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Blyveien 2A

Dato: 16.05.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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 ($G = \text{kote } x$) og topp grunnmur ($TG = \text{kote } X$) 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)

Forstøtningsmur skal ha maksimal høyde på 1,5 meter. Natursteinsmur skal ikke ha en brattere helning enn 3:1.

Forstøtningsmur 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 m².

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 parkeringskjeller.

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, pallekarmen 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 kvartalslektfunksjoner 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 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 Tinnheiveien/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.

Nabolagsprofil

Blyveien 2 - Nabolaget Tinnheia sør-øst - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



Offentlig transport

Gullveien Linje 15	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 3 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	20 min 1.8 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	21 min 1.9 km
Hellemyr skole (1-7 kl.) 393 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 4.4 km

«Nær bysentrum, nær skole og barnehage, kort avstand til dagligvarebutikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

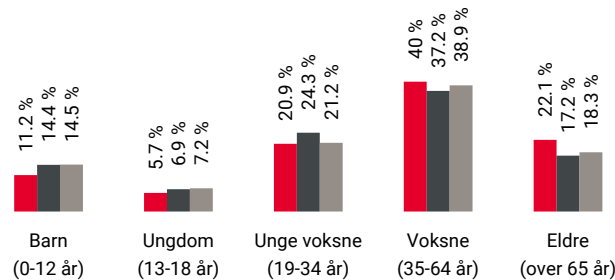
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tinnheia sør-øst	1 328	728
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tinnstua barnehage (0-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km
Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1.1 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Tinnheia	4 min
Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



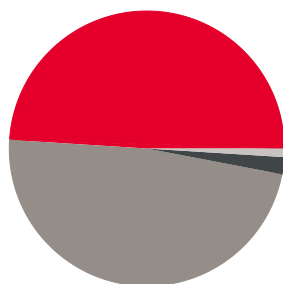
Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Nikkelveien balløkke/akebakke	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Manganveien	4 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	0.4 km	
🚴	SKY Fitness Tinnheia	4 min	🚶
🚴	Friskis & Sveltis	19 min	🚶

Boligmasse



49% enebolig
2% rekkehus
48% blokk
1% annet

Varer/Tjenester



Slotts Quartalet

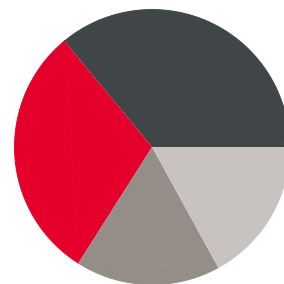
7 min 🚗



Apotek 1 Grim

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



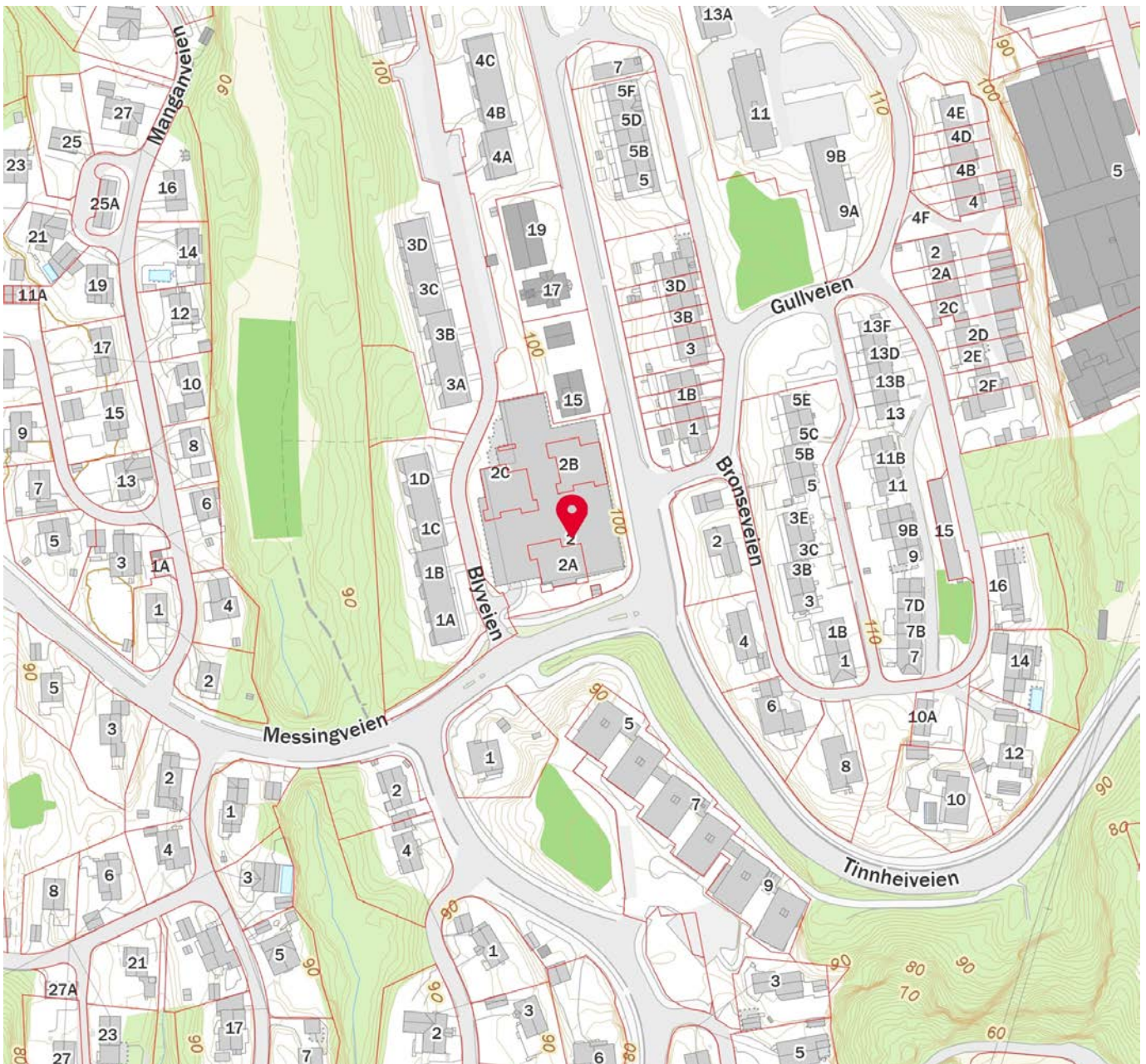
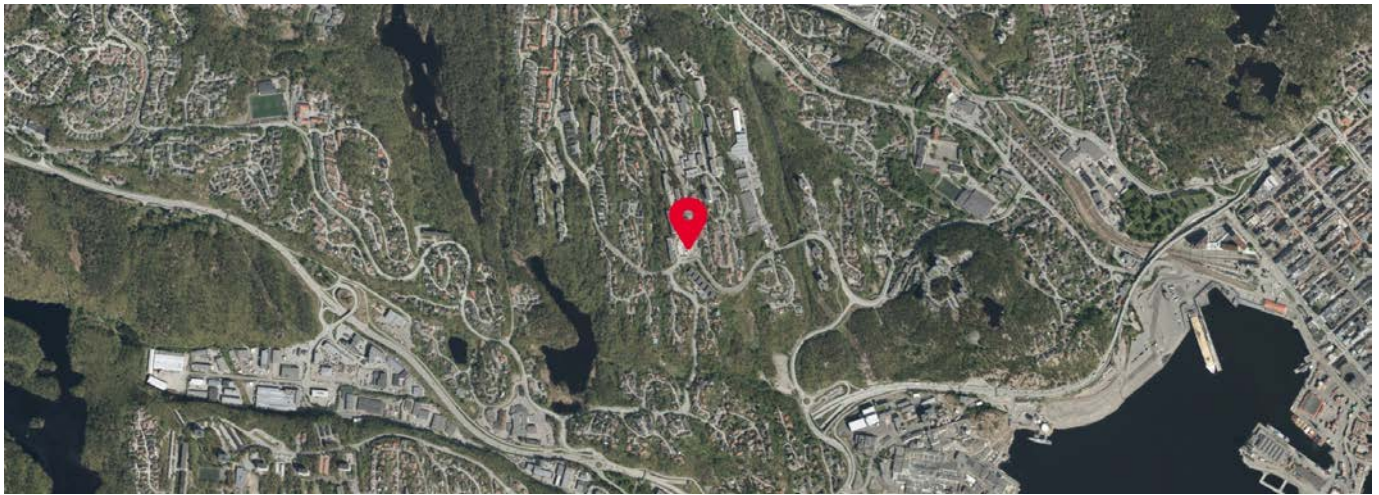
0%

50%

Tinnheia sør-øst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Blyveien 2
4629 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre