

PROAKTIV

3-roms med
stor balkong



SØDALSVEIEN 111





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



KOKLEHEIA AMFI

Flott 3-roms leilighet med stor balkong | Utsikt utover elva | Påkostet |
Garasje plass | Kan overtas raskt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sødalsveien 111, 4630 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 33, bnr. 495, andelsnr. 54, org.nummer 933295109 i KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

Prisantydning: 3.550.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 2.795.000,-

Totalpris: 6.346.090,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 3/2

BRA: 81 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: 1 stk innendørs parkeringsplass i parkeringskjeller medfølger. Port kan åpnes med ordinær portåpner eller via app. Mulighet for å installere el-bil lader ved egen parkeringsplass.

Tomt: 8243 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 15.397,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader inkluderer:
Driftskostnader kr 3 157
Renter felleslån kr 11 718
Målerdata Techem kr 28
Telia kr 494

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
13	30	35	108
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

LETTSTELT OG SENTRALT!

Proaktiv Kristiansand v/ eiendomsmegler Asbjørn Svaland har gleden av å presentere denne flotte 3-roms andelsleiligheten i Sødalsveien 111 for salg.

Leiligheten ligger i det nyere boligprosjektet Kokleheia Amfi, flott plassert i 3.etasje, med en nydelig utsikt utover elva.

Leiligheten var ny i 2025, og er meget pent brukt. Ved bygging ble det gjort oppgraderinger utover standard leveranse på både kjøkken og elektrisk anlegg med downlights og app-styring av lys.

Leiligheten inneholder entre, toalett, bad/vaskerom, innvendig bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Stort vindu i stuen som gir en fantastisk utsikt og utgang til balkong på hele 18 kvm. Avdragsfrihet på andel felleslån frem til juni 2045. Parkeringsplass og bod i kjeller som medfølger.

Velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



KOKLEHEIA AMFI

Kommune: KRISTIANSAND S / Område: KOKLEHEIA AMFI

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger luftig og flott til i byggets 3. etasje, med en nydelig utsikt utover elva. Nærområdet Skaugo / Kokleheia / Gimlevang er et rolig og flott område, men samtidig i kort avstand enten med bil eller sykkel til sentrum av Kristiansand. Bruker man bilen er man i sentrum på bare 5 minutter. Fra leiligheten er det kort avstand til Jegersberg, med et av Kristiansands aller flotteste turområder. Her kan man bl.a ta seg en fin tur til "Den omvendte båt" og ellers nyte de fine tur- og rekreasjonsområdene man finner i Jegersberg. Den flotte beliggenheten langs østsiden av Otra gjør at man kan sitte på balkongen og nyte en utsikt mot elva som hele tiden beveger på seg, samtidig som det er grønt og frodig rundt.

Bebyggelse

Blokkbebyggelse.

Adkomst



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Sødal v/kalkovn Linje 590T	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 🚗 3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	19 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Gimlevang Post i butikk	11 min 🚶 1 km
Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	18 min 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Slotts Quartalet	6 min 🚗
📷 Vitusapotek Markens	5 min 🚗

SPORT

🏓 Gimlemoen bordtennisbaner Bordtennis	12 min 🚶 1 km
⚽ Gimlevang balløkke Ballspill	12 min 🚶 1 km
🏊 Spicheren Treningssenter	19 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	5 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hokus Pokus Kristiansand - UiA	15 min 🚶
----------------------------------	----------



Nabolaget ditt!

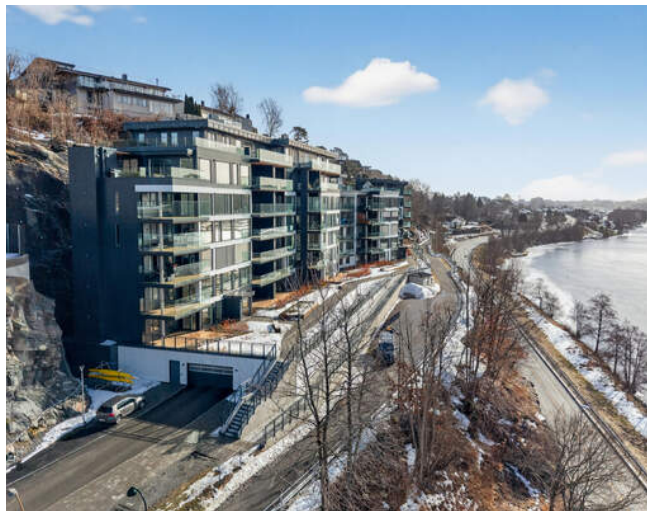
Stedet du bor blir en del av deg



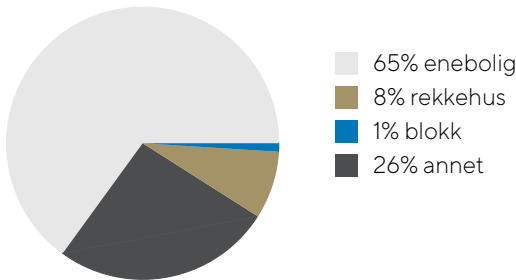
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



BOLIGMASSE



SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	20 min 1.8 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	4 min 2.6 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	5 min 2.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 3.1 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min 3.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	21 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	6 min 2.6 km

BARNEHAGER

Hokus Pokus barnehage Kristiansand (0-5... 113 barn	16 min 1.3 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 2.6 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 2.3 km



VELKOMMEN TIL SØDALSVEIEN 111

Parkering

1 stk innendørs parkeringsplass i parkeringskjeller medfølger. Port kan åpnes med ordinær portåpner eller via app. Det er også gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Mulighet for å installere el-bil lader ved egen parkeringsplass.

Tomtestørrelse

8 243 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for borettslaget.

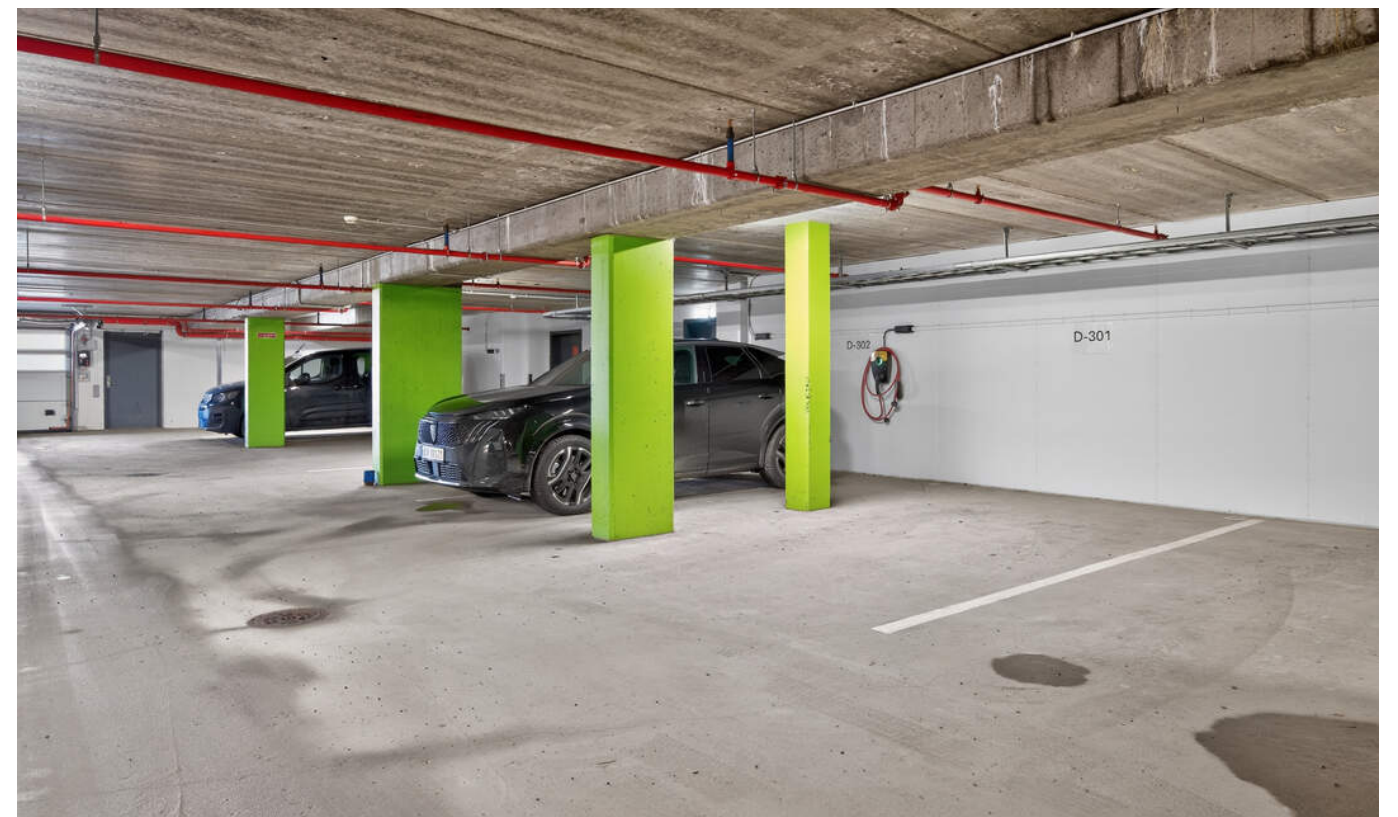
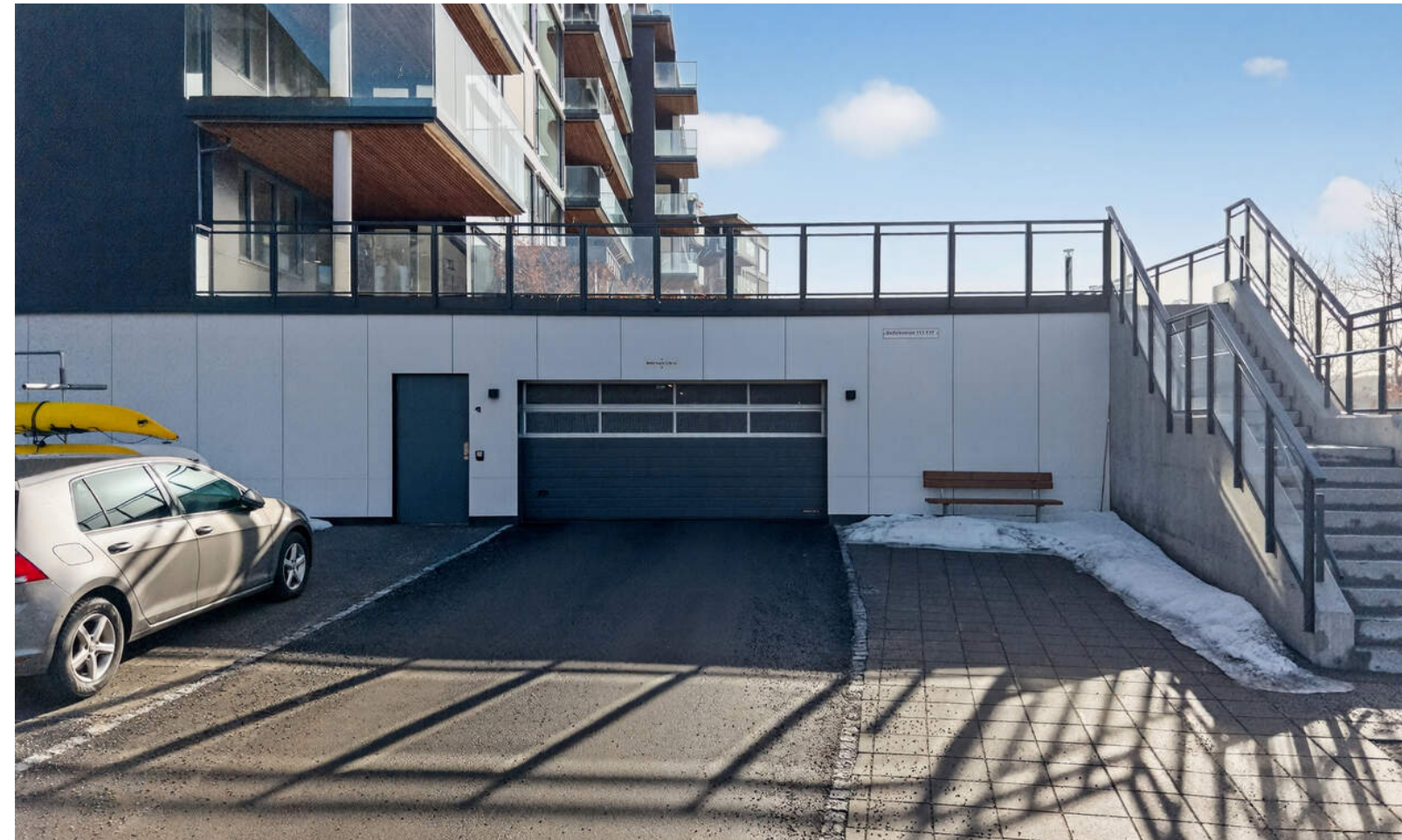
TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås før budgivning.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

3.etg: Entre, toalett, bad/vaskerom, innvendig bod, 2 soverom og stue/kjøkken.
Kjeller: Bod

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 4 kvm
Total BRA: 4 kvm

3. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 18 kvm

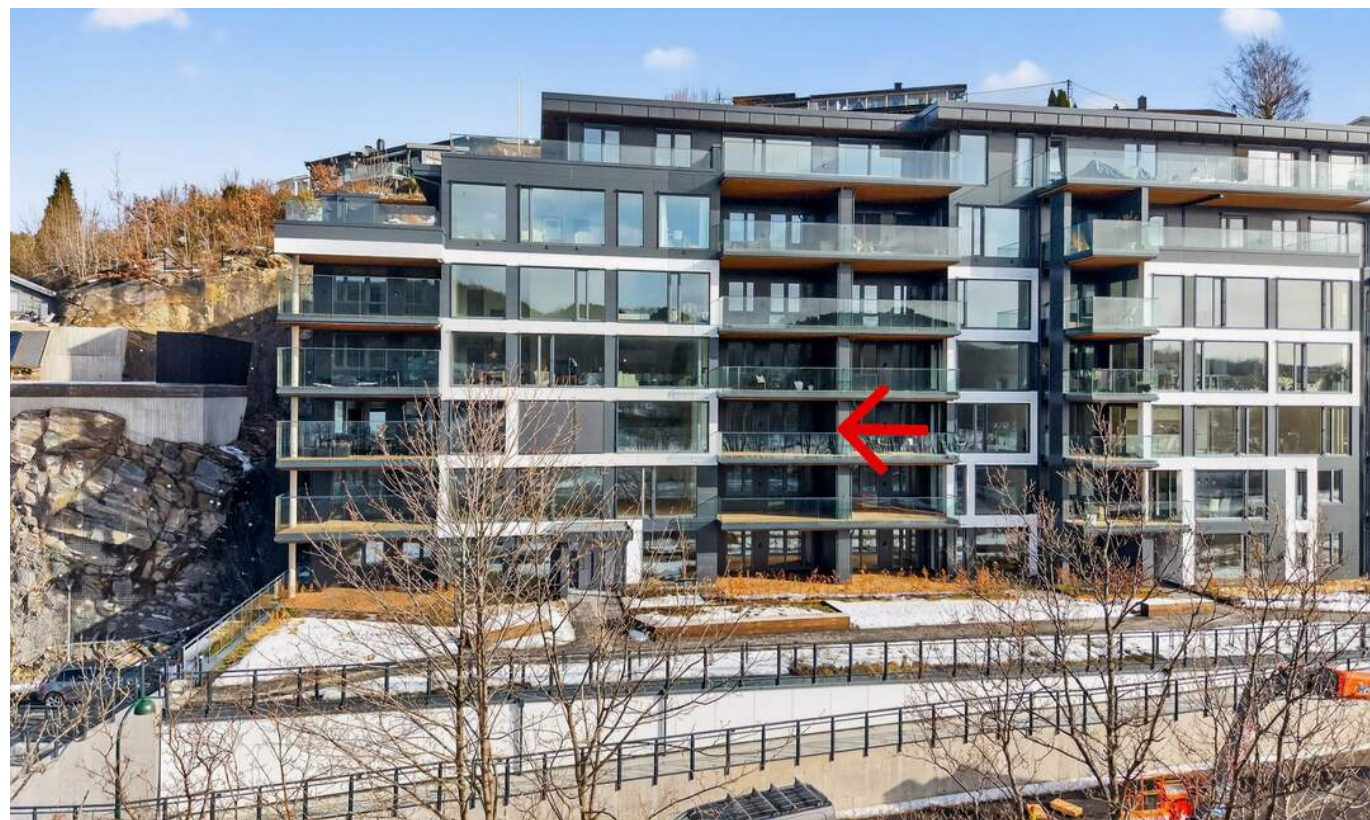
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Vi ønsker velkommen til en lettstelt botilværelse i Sødalsveien 111. Her kan man kjøre bilen direkte inn i parkeringsanlegget, parkere på egen parkeringsplass og ta heisen direkte opp til leilighetsetasjen sin. Her er det også god standard på fellesarealene.

Inne i leiligheten er det en flott entre med skyvedørgarderobe. I entre er det dør til separat toalettrom,

som er praktisk som gjestetoalett. Man kommer videre inn i stuen der det store stuevinduet som dekker hele veggen mot vest åpenbarer seg. Her ser man direkte ned på elva, og over på sykehusområdet på Eg med de gamle erværdige bygningene. Stuen har utgang til stor balkong med nydelig utsikt. På balkongen sitter man helt uten innsyn fra naboer og kan nye både utsikt og et godt måltid med dempet belysning i spile-taket over balkongen. Det er tak over balkongen, og strømuttak for belysning, varmeovn, vaffeljernet eller elektrisk grill om man ønsker. Lekker himling utvendig med spiler! Kjøkkeninnredningen er fra anerkjente Strai kjøkken, og er betydelig oppgradert utover standard leveranse i prosjektet, der det er lagt vekt på lett tilgjengelighet og praktisk bruk. Hvitevarene i leiligheten, inkludert vaskemaskin på bad medfølger om ønskelig. Solskjerming på vinduet i stuen som kan styres via fjernkontroll. Det er også gjort oppgraderinger på det elektriske anlegget i leiligheten utover standard leveranse med bl.a innfelte og dimbare downlights i himling og app-styring av lys, varme og ventilasjon. Oppvarming skjer ved vannbåren gulvvarme i 3 soner (gang/totalettrom, stue/kjøkken og bad/vaskerom). Varmtvann fra sentral varmtvannsbereder. En meget pen leilighet av god standard man kan flytte rett inn i!





Bildet er 3D-animert / KI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i 3 soner (gang/totalettrom, stue/kjøkken og bad/vaskerom).

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven

Energimerke

Rød B

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca 3300 kw/t pr år. Strømforbruk kan variere ut fra antall personer i husstanden og forbruk. Kostnader til forbruk av vannbåren gulvvarme, varmt og kaldt vann, samt ventilasjon kommer i tillegg.

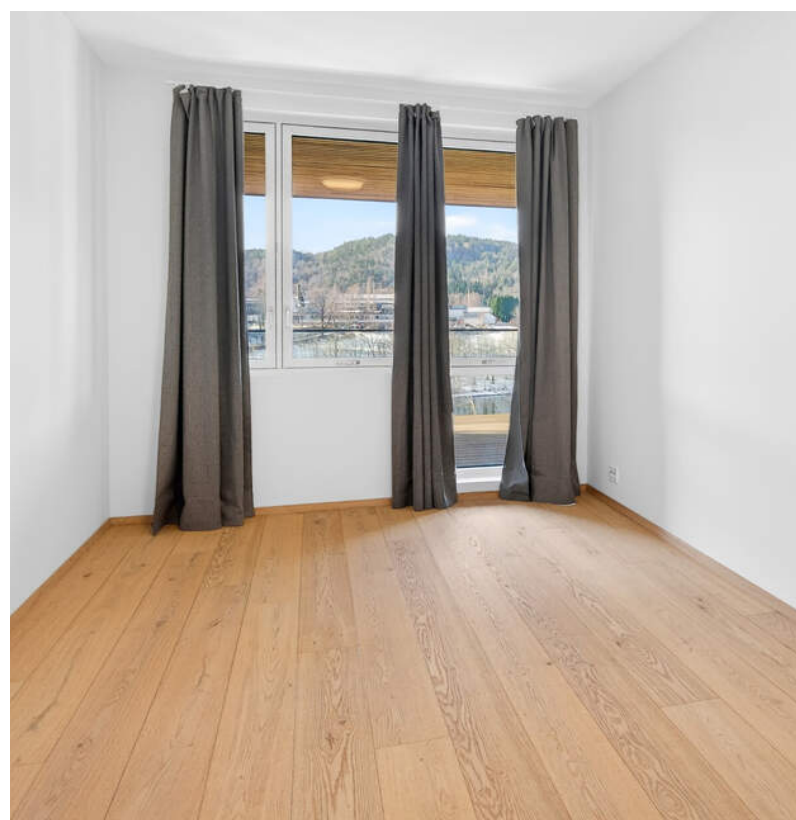
STUE MED FANTASTISK UTSIKT

Bildet er 3D-animert / KI



FANTASTISK BALKONG!
BILDET ER 3D-ANIMERT /
KI





SOVEROM MED UTSIKT!

Bildet over er 3D-animert / KI











PLANTEGNINGER



Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk møblering og er bare ment som illustrasjon



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bosør Bbl

Felleskostnader pr. mnd

15.397,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer:

Driftskostnader kr 3 157

Renter felleslån kr 11 718

Målerdata Techem kr 28

Telia kr 494

Driftskostnader inneholder bl.a:

revisjonshonorar, styrehonorar, forretningsførerhonorar,

kontingent boligbyggelag, vaktmestertjenester,

vedlikehold/serviceavtaler, kabel-tv, forsikring, kommunale

avgifter, strøm, renhold fellesarealer m.v.

Forbruk av varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres

månedlig etter forbruk og kommer i tillegg til

felleskostnadene.

Andel fellesgjeld

2.795.000,- per torsdag, 19. februar 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Innkalling og protokoll fra ordinær generalforsamling 2025

ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgå før

budgivning.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og

boligbyggelagets medlemmer og denne utlyses etter

budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig

kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor

selger bortfaller. Vær oppmerksom på at det påløper et gebyr

til den som benytter forkjøpsrett, som her utgjør kr 8 212,-

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å

ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning

blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko

dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli

gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke

nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være

andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men styret kan 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.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF

PolisenummerSP0005643906

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap

borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder

betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i

sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av

boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget

har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at

dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må

borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige

andelseierne.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betjenes via felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt for den enkelte leilighet er pt. ikke fastsatt,

borettslaget har pr 2025 kun blitt fakturert for eiendomsskatt

som tomt. Det er eiendomsskatt i Kristiansand kommune og

det må påregnes eiendomsskatt påløper for leiligheten.

Skatten er ikke kjent pr nå.

Info formuesverdi

Formuesverdi er rekvirert men ikke mottatt. Grunnlaget for

beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret

2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i

eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere.

Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig

høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr.

10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte

formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og

det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig

fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 28007228998, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.02.2026: 5,1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 157

Saldo per 19.02.2026: 84 906 930

Andel av saldo: 2 795 000

Første termin: 25.06.2025

Neste avdrag: 25.06.2045 (siste termin 25.03.2065)

Borettslaget har også felleslån med lånenummer

3000760836, men her har denne leiligheten ikke noe andel av

dette felleslånet.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til

betaling 25.06.2045 utgjøre ca kr 6 767,00 per måned for

denne boligen

Rentekostnader fellesgjeld

11.718,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse

er gitt for hele tiltaket 15.07.2025. Iflg brukstillatelsen er det

Kjerneinformasjon

registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til

hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider

skal være utført innen 15.10.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 15. juli 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/33/495:

16.12.1916 - Dokumentnr: 900399 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:4204 Gnr:33 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2022 - Dokumentnr: 1109151 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:33 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2022 - Dokumentnr: 1109178 - Bestemmelse om

jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:33 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2024 - Dokumentnr: 1139810 - Bruksrett

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshaver allmennheten

03.06.2024 - Dokumentnt: 15089 - Registerenheten kan ikke

disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler Krogsveen AS

Org nr: 950 007 613

30.07.2024 - Dokumentnr: 1749422 - Registerenheten kan ikke

disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sparebanken Sør

Org.nr: 937 894 538

18.09.2025 - Dokumentnr: 1111209 - Bruksrett

Rettighetshaver allmennheten

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for Kokleheia, med

reguleringsbestemmelser vedtatt 22.06.2009, sist revidert

27.10.2020 og er godkjent utnyttet til boligformål.

Kommuneplanens arealdel 2024-2035, PlanID 1600,

oppdert under vedtak 28.02.2024.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 4. februar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 550 000,00 (Prisantydning)
2 795 000,00 (Andel av fellesgjeld)

6 345 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

6 346 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne

sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avggi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Kjerneinformasjon

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Årstein Tjørn

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for

eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Sødalsveien 111, 4630 KRISTIANSAND S

13 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sødalsveien 111

Sødalsveien 111

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse april 2025Besiktelse januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

1.4.25 til nå

Informasjon om selger

Selger

Tjorn, Årstein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Side 2



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Tjørn, Årstein

Date

2026-02-13

Identification

 bankID

Tjørn, Årstein

VEDTEKTER

for Kokleheia Amfi borettslag org. nr. 933 295 109

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag,
vedtatt på stiftelsesmøtet den 28.02.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kokleheia Amfi 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 har forretningskontor i Kristiansand kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

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

(3) I borettslag med fem eller flere andeler kan staten, en fylkeskommune eller en kommune likevel eie til sammen minst en andel og inntil ti prosent av andelene, jf. 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.

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. Dette gjelder ikke erverk som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(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.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse

av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

(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. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli 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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølging av bruksoverlatingen dekket av andelseier.]

(8) 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.

4-3 Enerett til fellesarealer

Andelene får tildelt hver sin eksklusive bod til enerett. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke boder og hvilke boder som leies ut og til hvem.

4-4 Parkering

(1) I borettslaget er det 69 antall parkeringsplasser. Av disse ligger 69 på borettslagets fellesareal.

(2) Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke andeler som har enerett til hvilke parkeringsplasser og hvilke parkeringsplasser som leies ut og til hvem.

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(4) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til anvist parkeringsplass. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen.

(5) Krav om ladepunkt etter (4) må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(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.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader i borettslaget skal fordeles mellom andelseierne etter areal, slik det går frem av bygge- og finansieringsplanen av 05.02.24.

Følgende kostnader skal likevel fordeles etter forbruk: oppvarming, varmtvann og kaldtvann

(2) Fordelingen av felleskostnadene skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, kan det fastsettes en annen fordeling enn etter (1), (2) og (3).

(5) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(6) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(7) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 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 på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Oppfører andelseieren eller brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdeleslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

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) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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, gjelder det møtelederen stemte for. 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 og vedlikehold, 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. Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen. Forretningsfører må ha særskilt fullmakt for å representere laget i saker om tvangssalg, salgspålegg, fravikelse og lignende.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

- (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.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. 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) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. 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 disse skriftlig innen fristen i (1).
- (4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.
- 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
 - Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
 - Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
 - Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
 - Eventuelt valg av revisor
 - Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Eventuelt krav om granskning
 - Andre saker dersom alle andelseierne samtykker
- 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 over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.
- 9-6 Stemmerett og fullmakt**
- Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- 9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
- (1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4
- (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) Stemmeliikhet 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 klar personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme 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 kan ikke gi opplysninger til 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 gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 495 i 4204 KRISTIANSDAND kommune		
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	13.02.2026 kl. 09.55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	13.02.2026 kl. 09.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Kokleheia 57**
 Gatenr: **14260**
 Kommune: **KRISTIANSAND**
 Postkrets: **4630 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Sødalsveien 111**
 Gatenr: **20267**
 Kommune: **KRISTIANSAND**
 Postkrets: **4630 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Sødalsveien 113**
 Gatenr: **20267**
 Kommune: **KRISTIANSAND**
 Postkrets: **4630 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Sødalsveien 115**
 Gatenr: **20267**
 Kommune: **KRISTIANSAND**
 Postkrets: **4630 KRISTIANSAND S**

Gateadresse: **Sødalsveien 117**
 Gatenr: **20267**
 Kommune: **KRISTIANSAND**
 Postkrets: **4630 KRISTIANSAND S**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1486603-1/200 28.05.2024 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 372 190 460
Omsetningstype: Fritt salg
KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG
ORG.NR: 933 295 109

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1508949-2/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
2024/1749422-1/200	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.02.2026 09:55 - Sist oppdatert 13.02.2026 09:54
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 4

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 495 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1916/900399-1/93 16.12.1916 **BESTEMMELSE OM VEG**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 23

2022/1109151-1/200 04.10.2022 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**
21:00
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 23

2022/1109178-1/200 04.10.2022 **BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG**
21:00
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 23

2024/1139810-1/200 26.02.2024 **BRUKSRETT**
21:00
Rettighetshaver: KRISTIANSAND KOMMUNE
ORG.NR: 820 852 982
Rettighetshaver allmennheten

2024/1497059-1/200 30.05.2024 **PANTEDOKUMENT**
13:31
Beløp: NOK 85 954 300
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/494732-1/200 05.05.2025 **** ENDRING VED FUSJON**
15:39
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1508949-1/200 03.06.2024 **PANTEDOKUMENT**
10:35
Beløp: NOK 350 000 000
Panthaver: EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS
ORG.NR: 950 007 613
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/385965-1/200 04.04.2025 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/319306-1

2024/1508949-2/200 03.06.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
10:35
Rettighetshaver: EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS
ORG.NR: 950 007 613
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/385965-1/200 04.04.2025 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/319306-1

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 495 i 4204 KRISTIANSAND kommune

2024/1555351-1/200 12.06.2024 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
21:00
Beløp: NOK 85 955 090
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,
jf brl § 2 - 11. 1. ledd
LØPENR: 15828788

2024/1555351-2/200 12.06.2024 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00

2024/1555351-3/200 12.06.2024 **VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2023/1382461-1**
21:00 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**

2025/1567736-1/200 23.12.2025 **VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2024/1497059-1**
21:00 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2025/319306-1

2024/1749422-1/200 30.07.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00
Rettighetshaver: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538

2025/319306-1/200 20.03.2025 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 100 141 930
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332

2025/494497-1/200 05.05.2025 **** ENDRING VED FUSJON**
15:17
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1111209-1/200 18.09.2025 **BRUKSRETT**
21:00
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1567718-1/200 23.12.2025 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 100 141 930
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,
jf. lov om burettslag §2-11, 1.ledd
LØPENR: 20051555

GRUNNDATA

2011/329017-1/200 02.05.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4204 GNR: 33
BNR: 26

2020/554161-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 33 BNR: 495

2022/1331662-1/200 23.11.2022 **SAMMENSLÅING**
21:00
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 23
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 33
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 173

Gårdsnummer 33, Bruksnummer 495 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 269

2024/1135018-1/200 23.02.2024 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT TIL : KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 412

2024/1135083-1/200 23.02.2024 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 419

2024/1135272-1/200 23.02.2024 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 480 000
Omsetningstype: Uoppgitt
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4204 GNR: 299 BNR: 70

2024/1135327-1/200 23.02.2024 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 184

2024/1135455-1/200 23.02.2024 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 984 000
Omsetningstype: Uoppgitt
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4204 GNR: 209 BNR: 8

2024/1135580-1/200 23.02.2024 21:00 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 4204 GNR: 33 BNR: 159

2024/1135660-1/200 23.02.2024 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4204 GNR: 33
BNR: 542

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 54 i KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 933295109			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	04.02.2026 kl. 13.46	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	04.02.2026 kl. 13.44	

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/357324-1/200 31.03.2025 10:54	HJEMMEL TIL ANDEL
	VEDERLAG: NOK 2 645 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg TJØRN ÅRSTEIN FØDT: 26.10.1962 IDEELL: 1/1 ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2025/372233-1/200 02.04.2025 21:00	PANTEDOKUMENT
	BELØP: NOK 3 100 000 PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA ORG.NR: 937 895 321 PANTHAVER : SR-BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 915 174 388

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2024/1466234-2/200 23.05.2024 21:00	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL
-------------------------------------	---

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

m² Takst AS

25 FEB 2026

Arealmåling

Undertegnede har foretatt oppmåling av arealer Sødalsveien 111, leil 301

Følgende arealer er gjeldende:

Leilighet	Bruksareal/BRA- I	BRA-E	Innglasset BRA-B	Åpent areal/terrasse TBA
Kjeller/bod i fellesareal	77 m ²		4 m ²	18 m ²

Rømløsning:

Leilighet: Gang, bod, 2 soverom, toalett, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

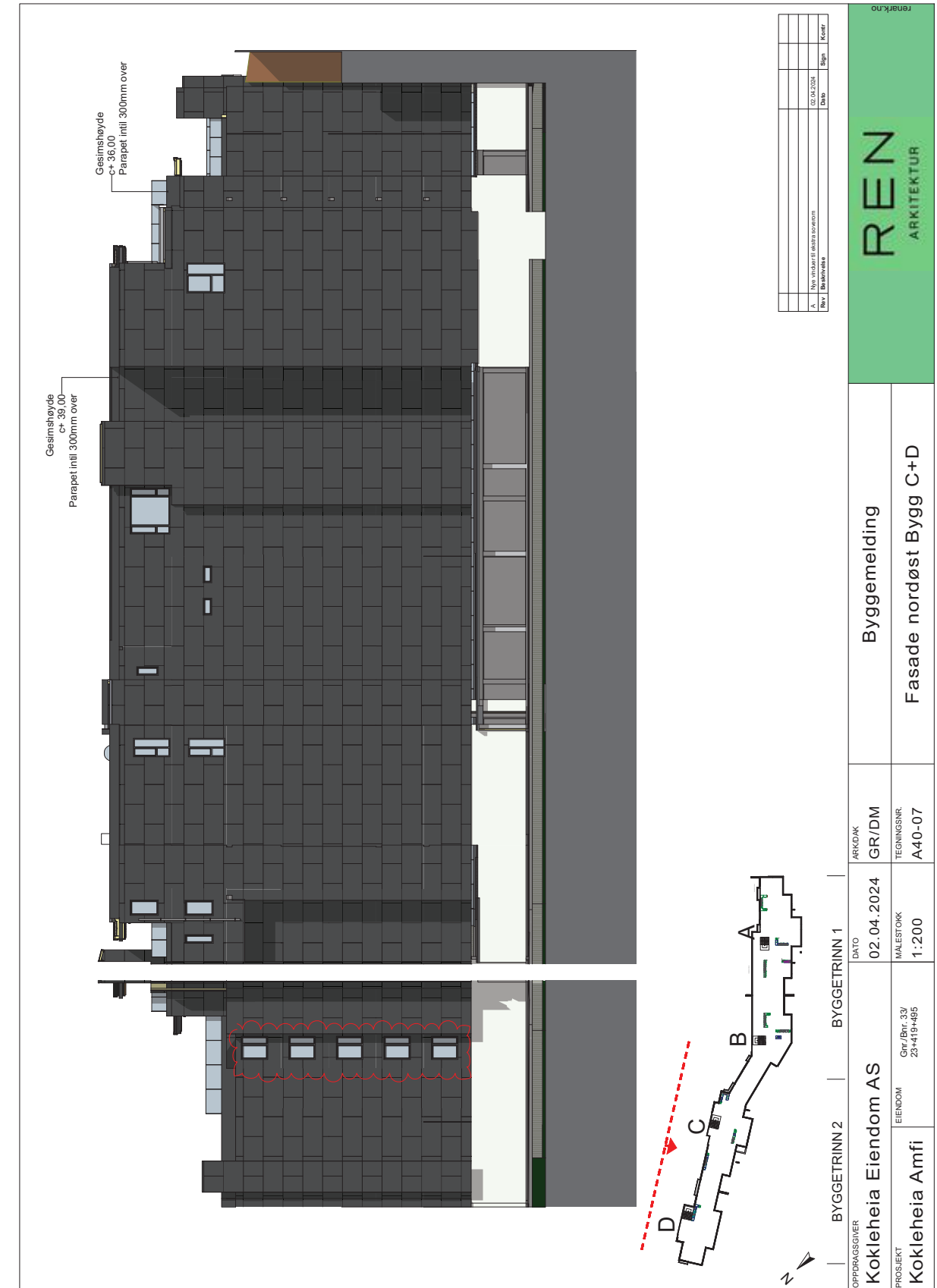
P-rom er 73 m^2

S-rom er 8 m² Bod og bod i felles areal

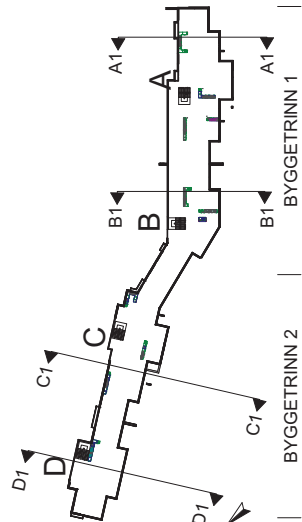
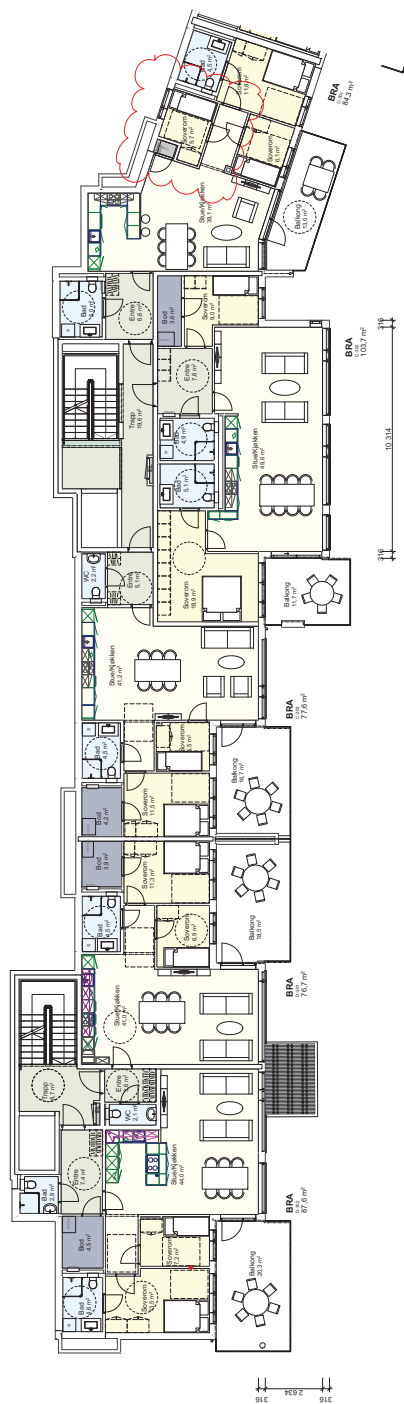
Takstmann Andreas Natvig

m² Takst AS

Side 1

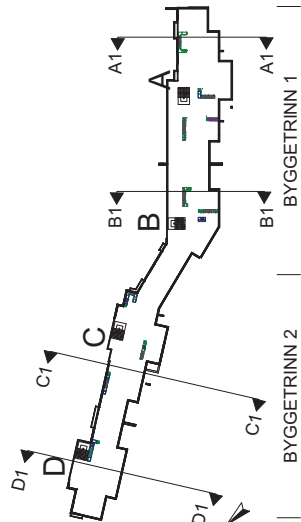
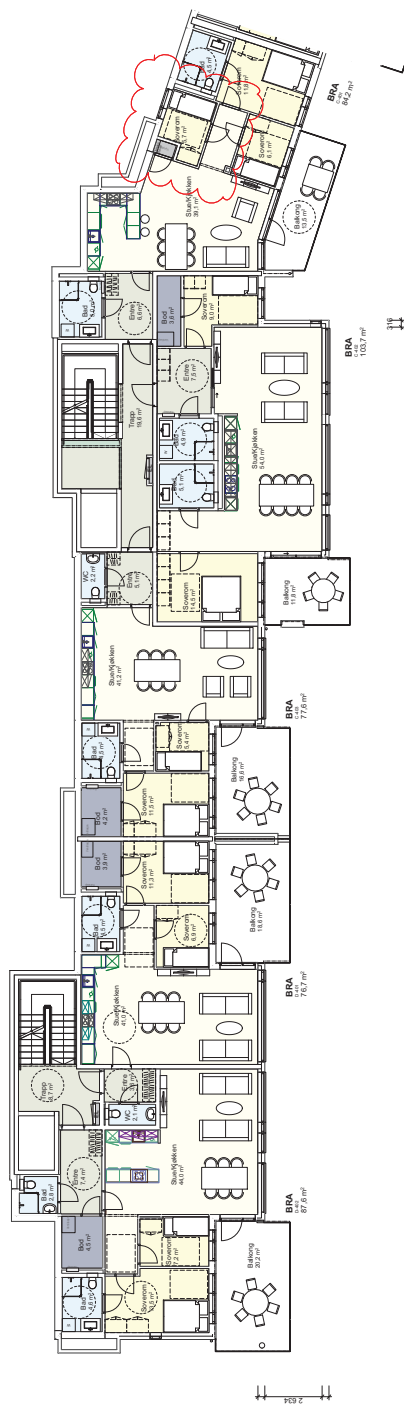


Vedlegg E-9



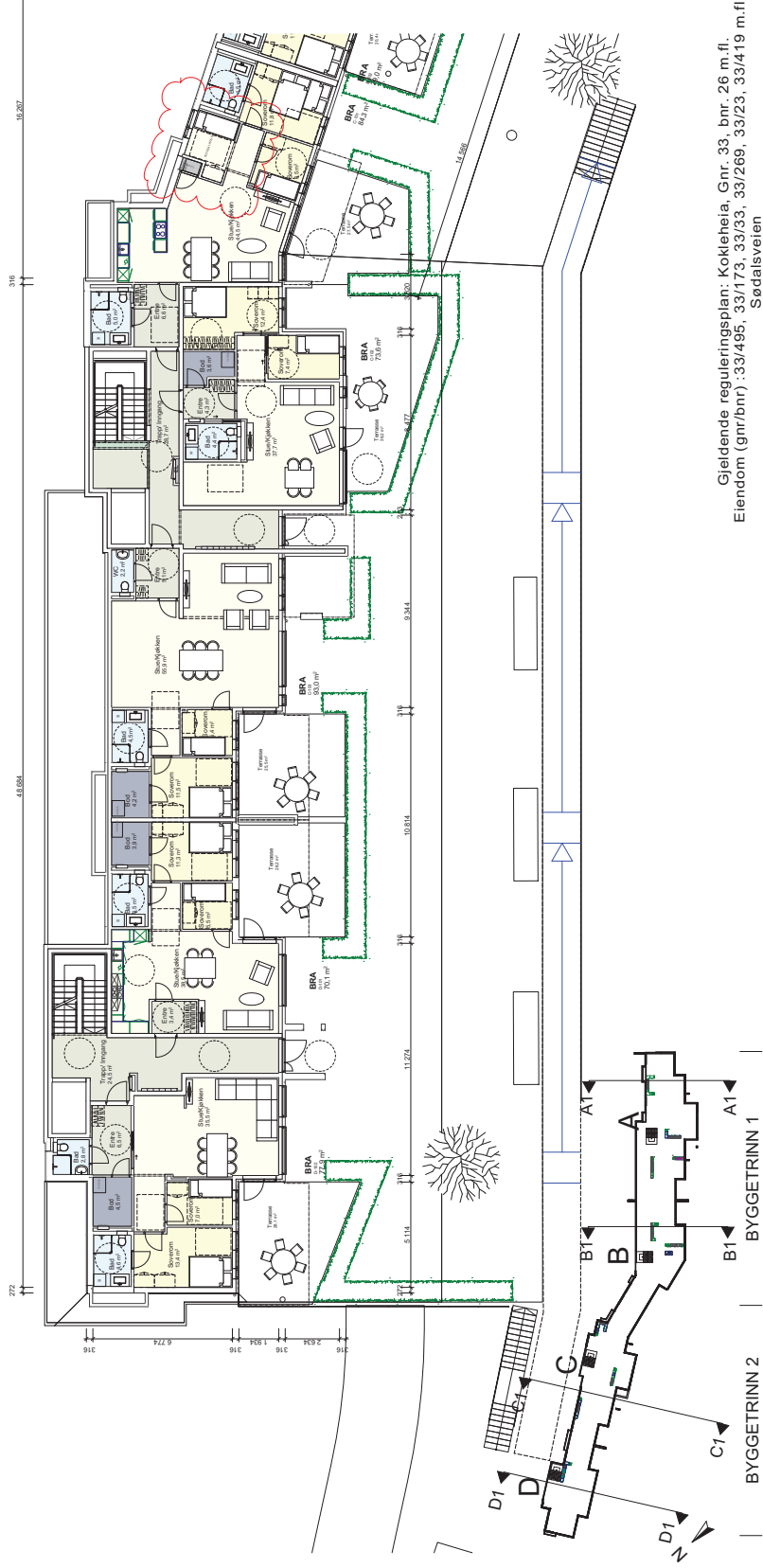
OPPDRAGSGIVER		DATO	ARKIVK	Byggemelding
Kokleheia Eiendom AS		08.07.2024	GR/DM	
PROSJEKT	EIENDOM	MALESTOKK	TEGNINGSNR.	Byggetrinn 2 - Plan 3. etg.
Kokleheia Amfi Lelighetsbygg	Gnr/Bnr. 33/ 23+419+485	1:200	A20-BT2-3	

Vedlegg E-10



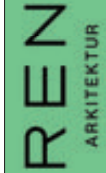
OPPDRAGSGIVER		DATO	ARKDOK	Byggemelding
Kokleheia Eiendom AS		08.07.2024	GR/DM	
PROSJEKT	EIENDOM	MALESTOKK	TEGNINGSNR.	Byggetrinn 2 - Plan 4. etg.
Kokleheia Amfi Lelighetsbygg	Grt/Bnr. 33/ 23+419+485	1:200	A20-BT2-4	

Vedlegg E-7

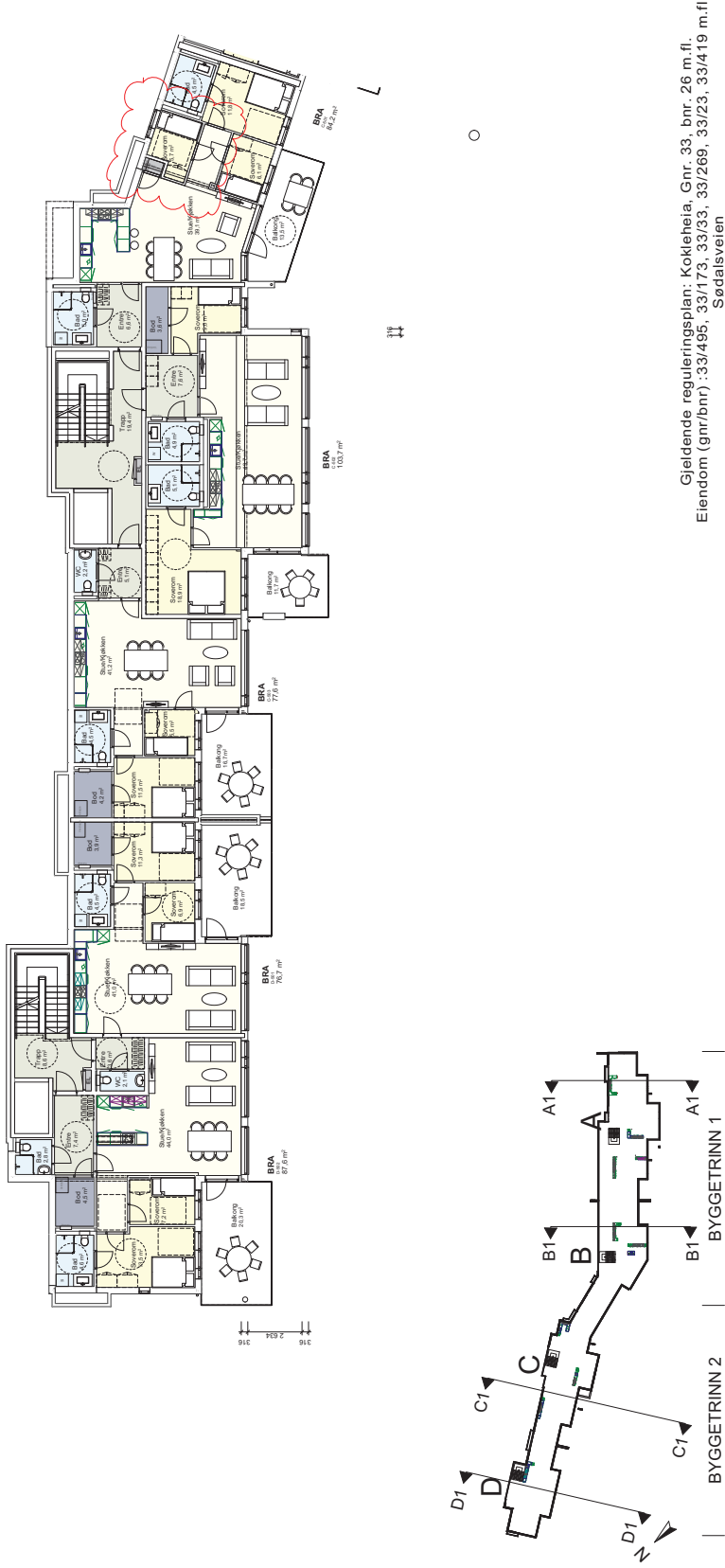


Gjeldende reguleringsplan: Kokeheia, Gnr. 33, bnr. 26 m.fl.
Eiendom (gnr/bnr): 33/495, 33/173, 33/33, 33/269, 33/23, 33/419 m.fl.
Sødalsveien

OPPGRAGSGIVER		DATO		ARKOAK		Byggemelding	
Kokeheia Eiendom AS		08.07.2024		GR/DM		Byggetrinn 2 - Plan 1. etg.	
PROSJEKT Kokeheia Amfi Leilighetsbygg		Gnr/Bnr. 33/ 23/419-463		TEGNINGSNR A20-BT2-1			
		EIENDOM		MALESTOKK 1:200			



Vedlegg E-11

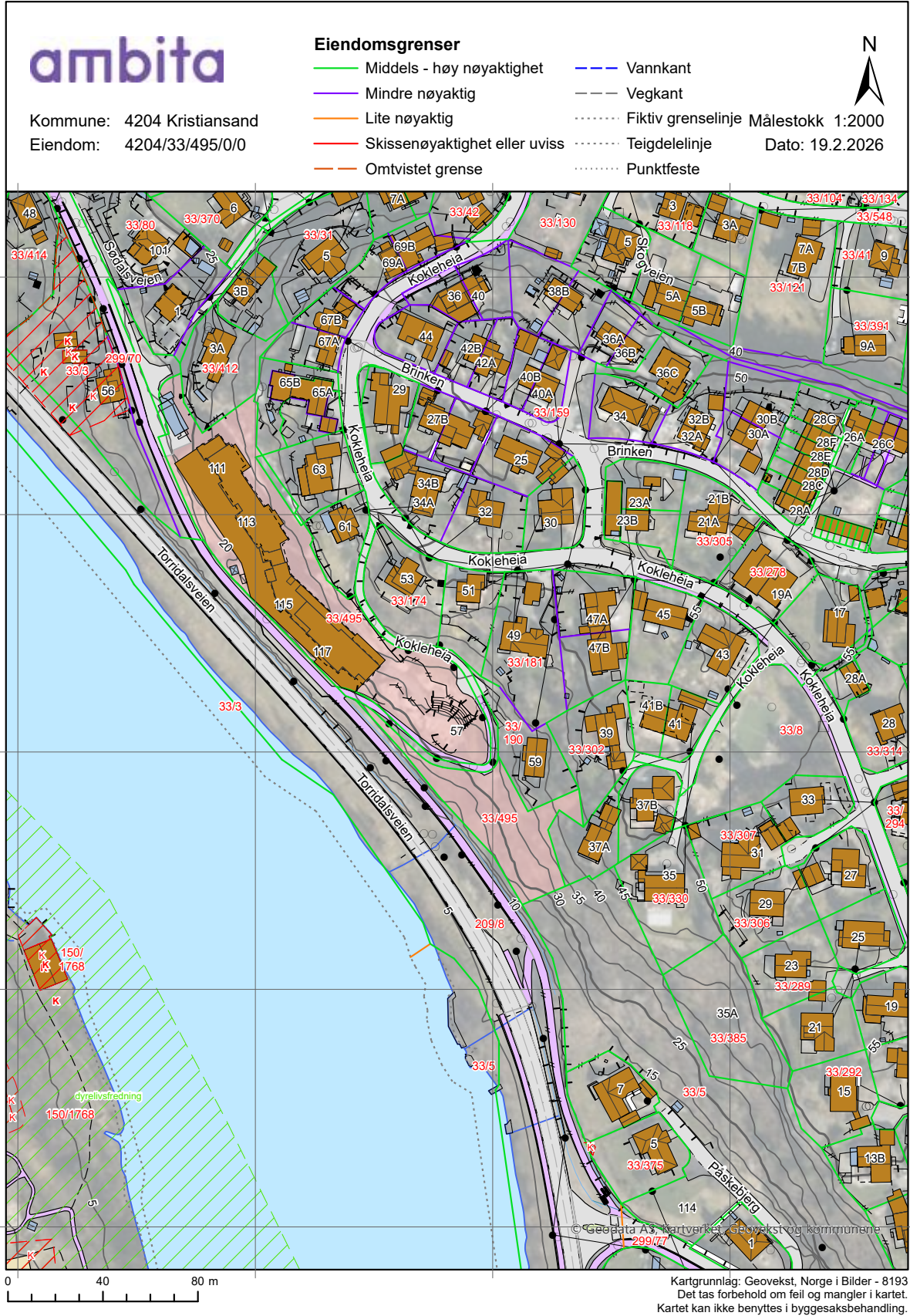
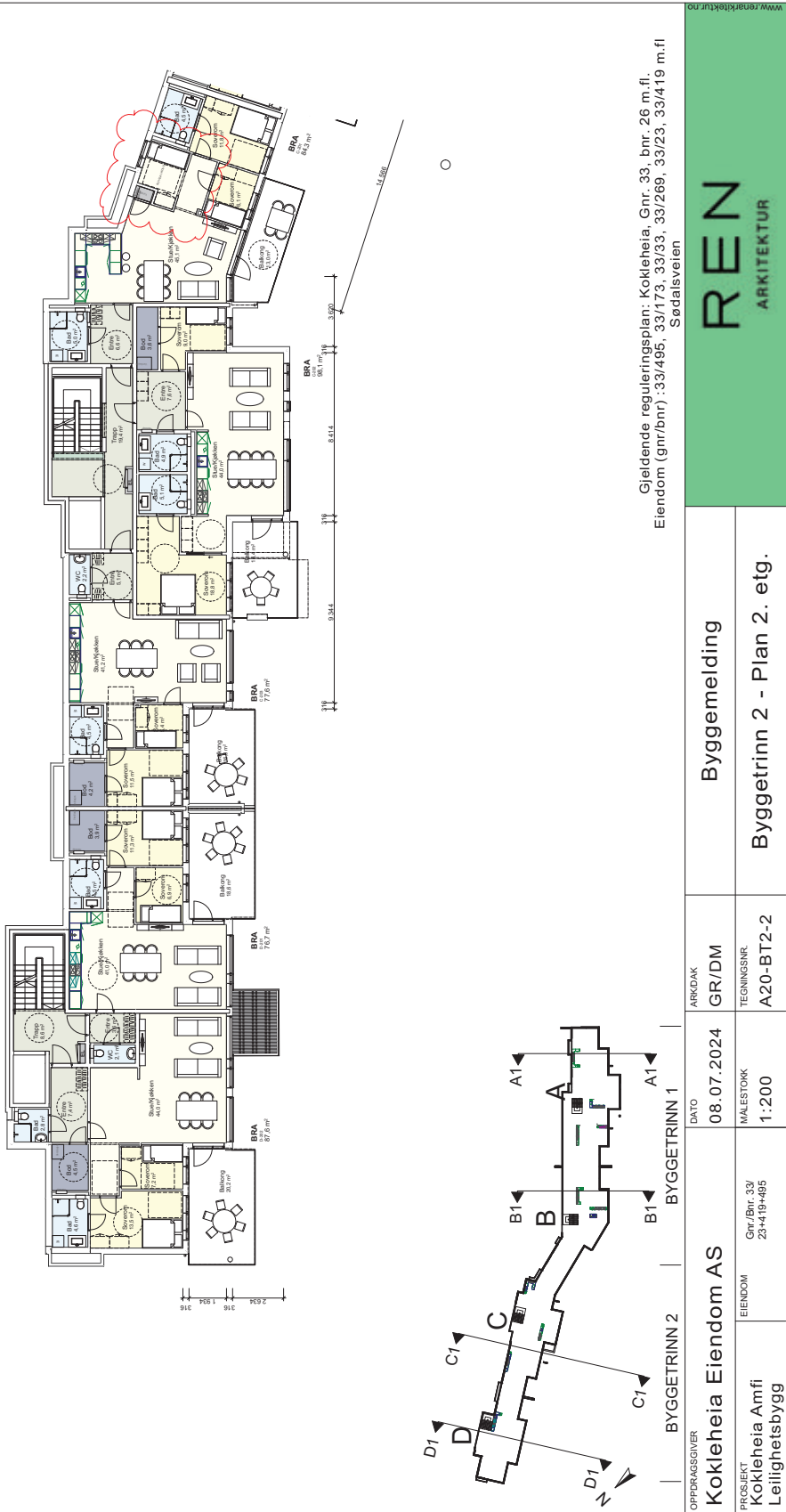


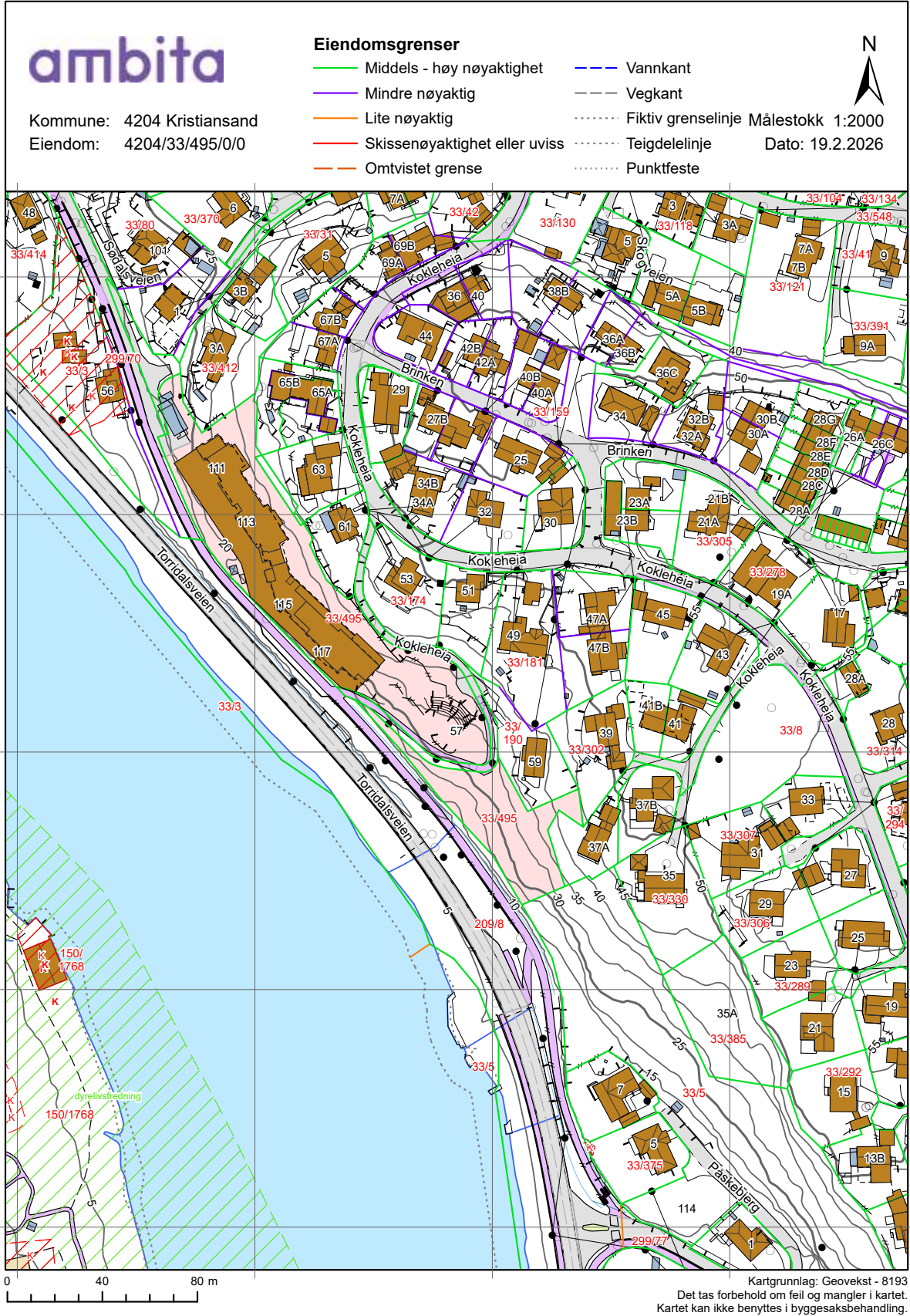
Gjeldende reguleringsplan: Kokeheia, Gnr. 33, bnr. 26 m.fl.
Eiendom (gnr/bnr): 33/495, 33/173, 33/33, 33/269, 33/23, 33/419 m.fl.
Sødalsveien

OPPGRAGSGIVER		DATO		ARKOAK		Byggemelding	
Kokeheia Eiendom AS		08.07.2024		GR/DM		Byggetrinn 2 - Plan 5. etg.	
PROSJEKT Kokeheia Amfi Leilighetsbygg		Gnr/Bnr. 33/ 23/419-463		TEGNINGSNR A20-BT2-5			
		EIENDOM		MALESTOKK 1:200			



Vedlegg E-8





Tegnforklaring

- Adresspunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser
 - Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 - Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 - Lite nøyaktig, 200-499 cm
 - Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/groft
- Høydekurver
 - Metersnivå
 - 5-metersnivå
 - 25-metersnivå
 - Forsenkning terreng
 - Hjelpekurve
 - Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Attestert kopi av dok.nr. 2025/1111209/200
Attestingstidspunkt 2026-02-13 10:27

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Kokleheia Eiendom AS	
Adresse: Skomværgata 7	
Postnummer: 3921	Poststed: Porsgrunn
Fødselsnr./Org.nr. 920901956	Ref.nr.

F



1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG Kokleheia Eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 933295109 920901956

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204	Kristiansand kommune	33	495		
4204	Kristiansand kommune	33	542		
4204	Kristiansand kommune	33	419		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn Kristiansand kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 820 852 982			

Dato 12.08.25	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 	PER ANDERS EVENSEN FREDERIC KRISTOFFERSEN
------------------	---	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2025/1111209/200
Attestingstidspunkt 2026-02-13 10:27

Side 2 av 3

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Allmennheten ved Kristiansand kommune, org.nr 820 852 982, har til enhver tid fri tilgang til, og rett til å oppholde seg på eiendommene gnr 33, bnr 542 (f_SGG1 og GT2 i reguleringsplan), på del av gnr. 33, bnr. 495 (f_BUT1 i reguleringsplan) og på del av gnr. 33, bnr. 419 (trapp i felt GT1) i Kristiansand kommune. Arealene er vist med tekst og angitt med skravur i kartutsnitt under. Denne rettigheten innebærer ingen drift og vedlikeholdsutgifter for kommunen.

Gnr. 33 bnr. 495 har plikt til å drifte og vedlikeholde lekeplass (f_BUT1), gangvei (f_SGG1 og GT2) og trapp (GT1). Drift og vedlikeholdsplikten skal følge FDV dokumentasjon for arealene. Manglende drift og vedlikehold kan om nødvendig utføres av Kristiansand kommune for gnr. 33 bnr. 495 sin regning. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke brøyting.

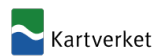


Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter	
Sted og dato PORSGRUNN 12.08.25	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ PER ANDERS EVENSEN FREDERIC KRISTOFFERSEN

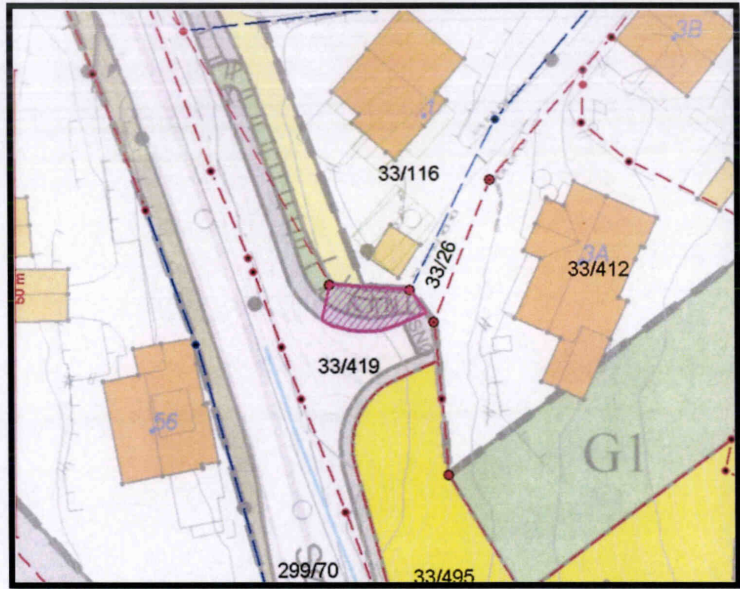
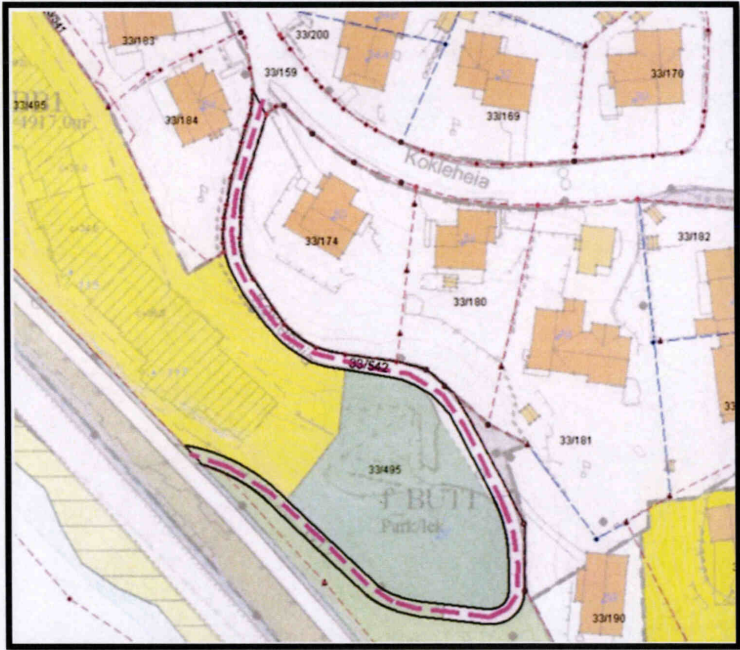
- Noter:
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
 - 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
 - 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
 - 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
 - 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
 - 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
 - 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
 - 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Attestert kopi av dok.nr. 2025/1111209/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:27

Side 3 av 3

Vedlegg



Attestert kopi av dok.nr. 2024/1139810/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 10:27

Side 1 av 1

Kristiansand kommune
Plan og bygg

Arkivsaksnummer: 2023009340
OPPM-23/00911

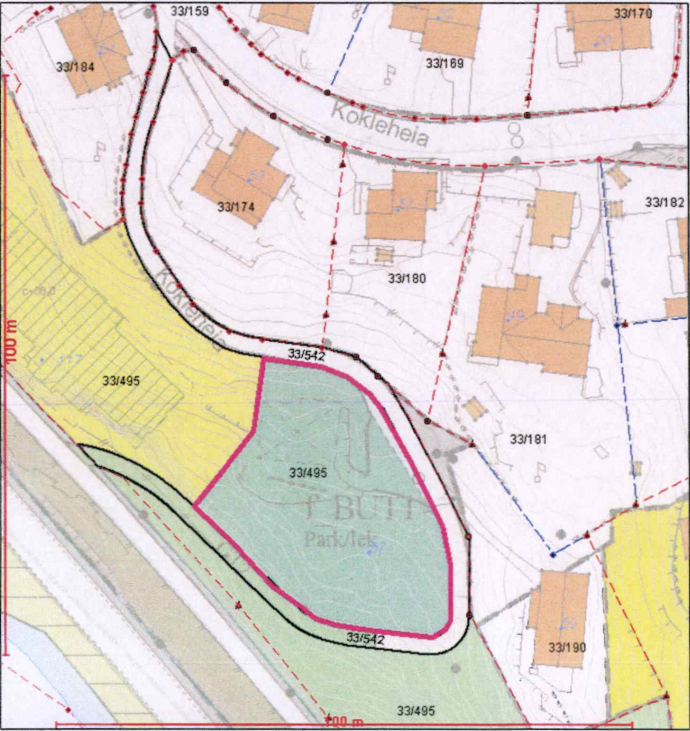
ERKLÆRING OM BRUKSRETT

Undertegnede eiere av gnr.33, bnr.495 erklærer for seg og etterfølgende eiere at allmennheten ved Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982, har bruksrett over del av eiendommen (f_BUT1) som vist på kart nedenfor.

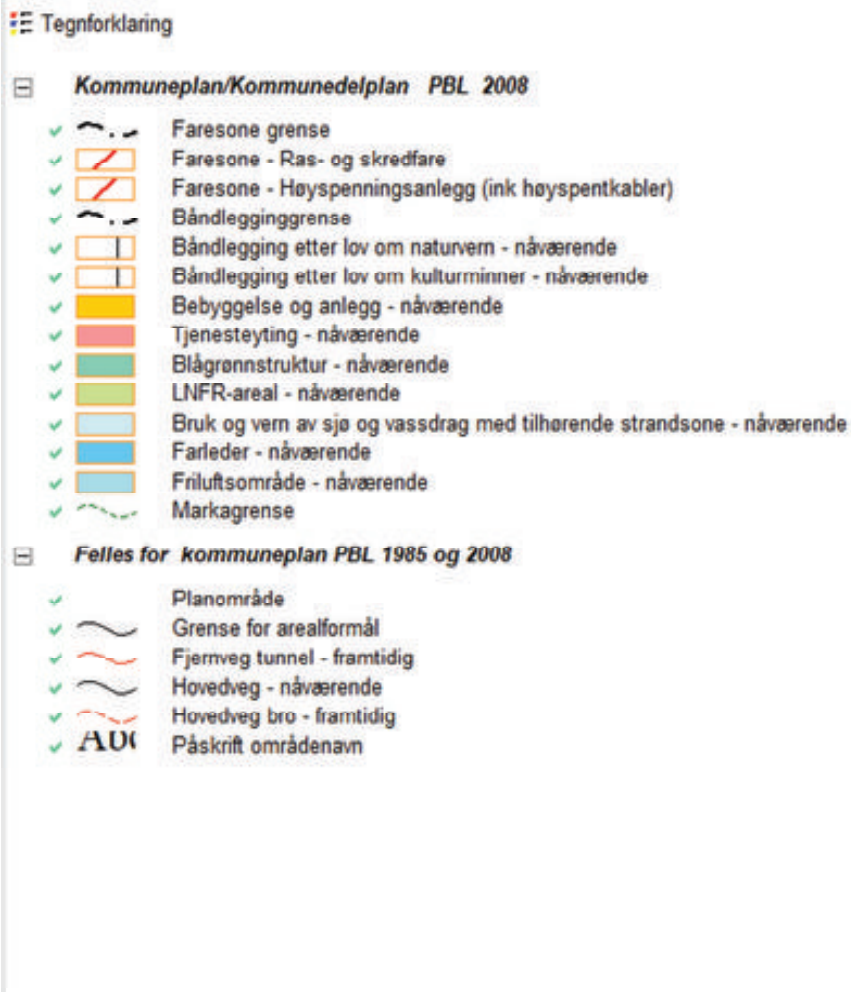
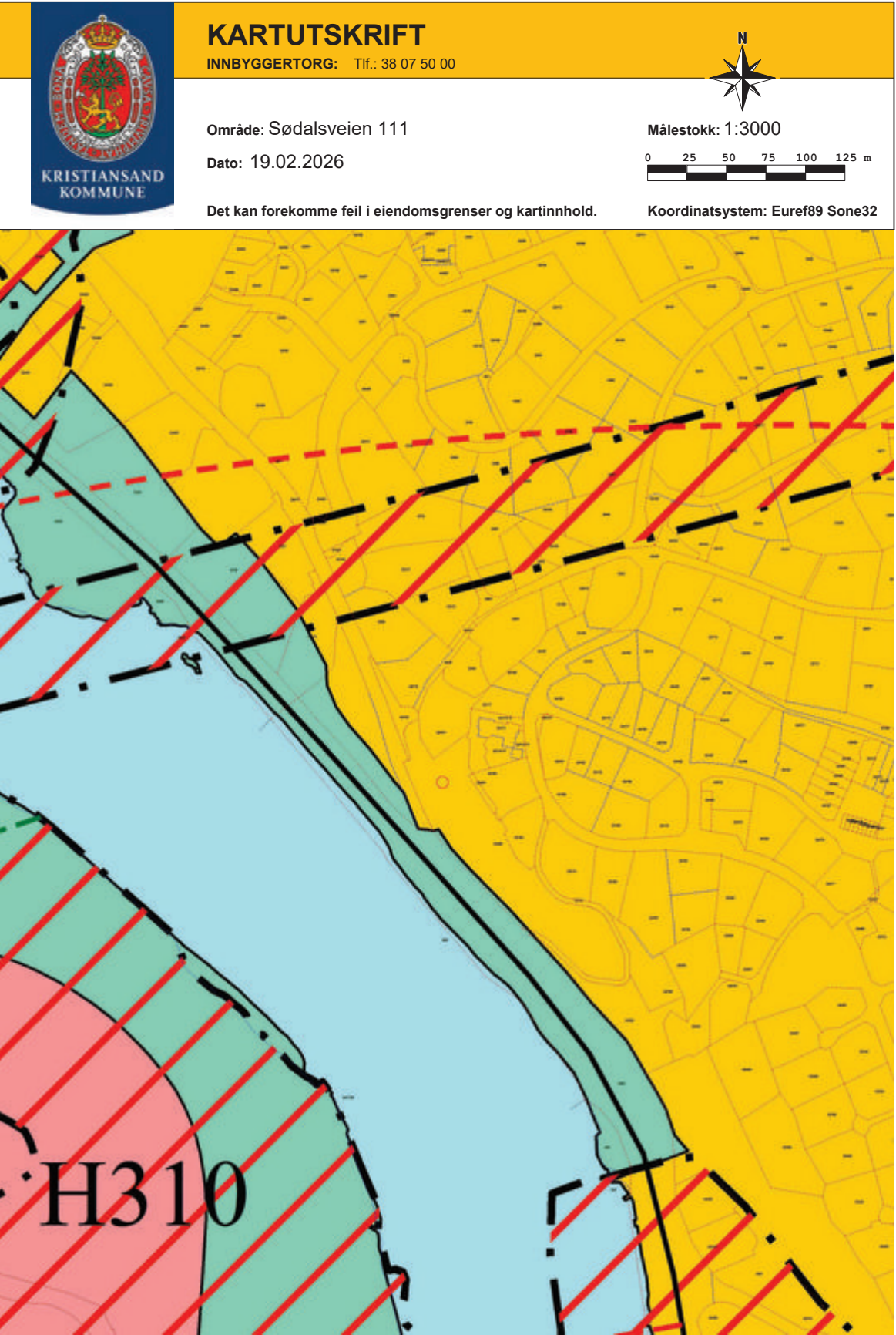
Erklæringen skal tinglyses på eiendommen og kan ikke slettes uten samtykke fra Kristiansand kommune, org. nr. 820 852 982.

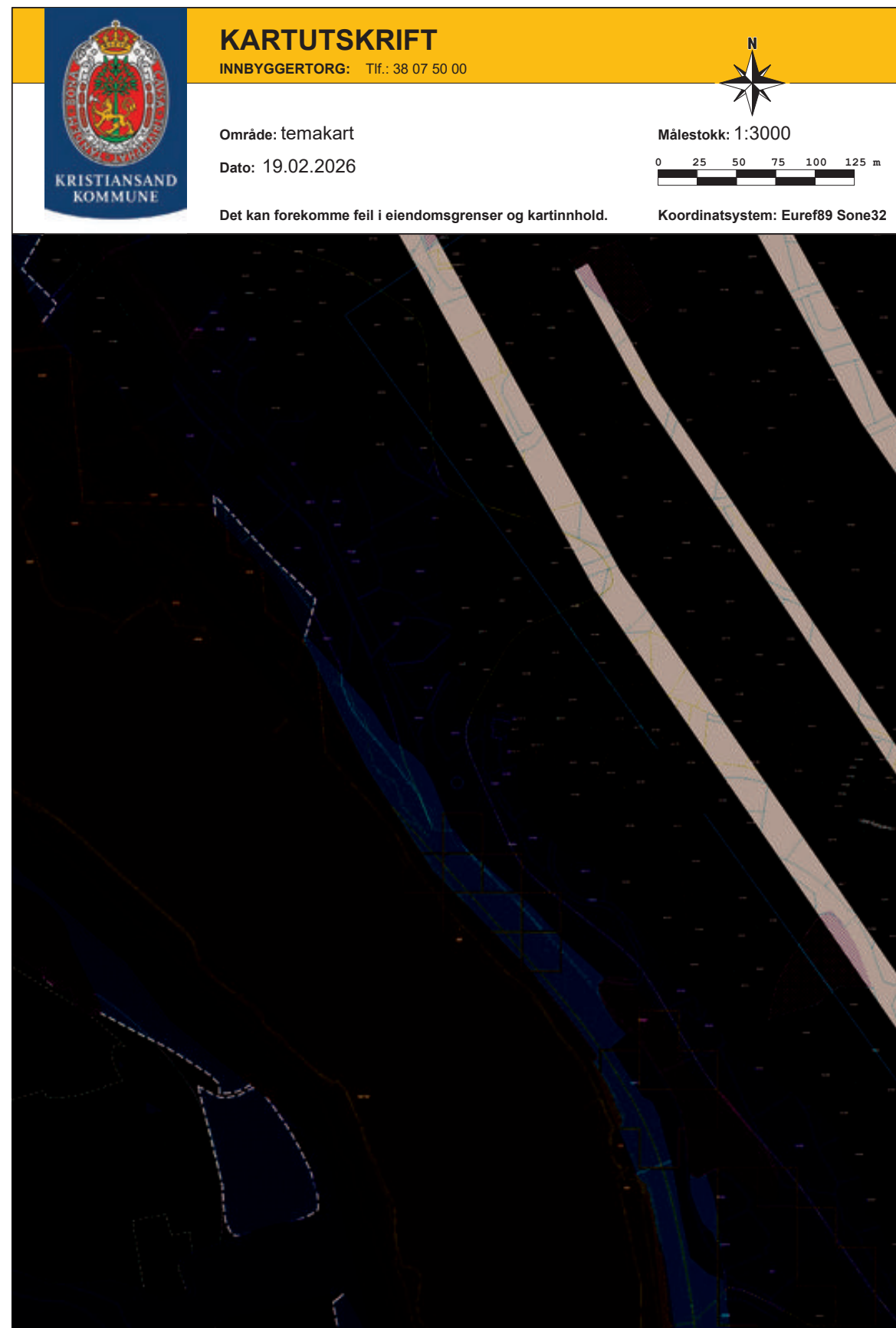
Kristiansand 5/2-24
Sted/dato
Kokleheia Eiendom AS
ved Frederic Kristoffersen
Eier av gnr.33, bnr.495
920 901 956
Organisasjonsnummer

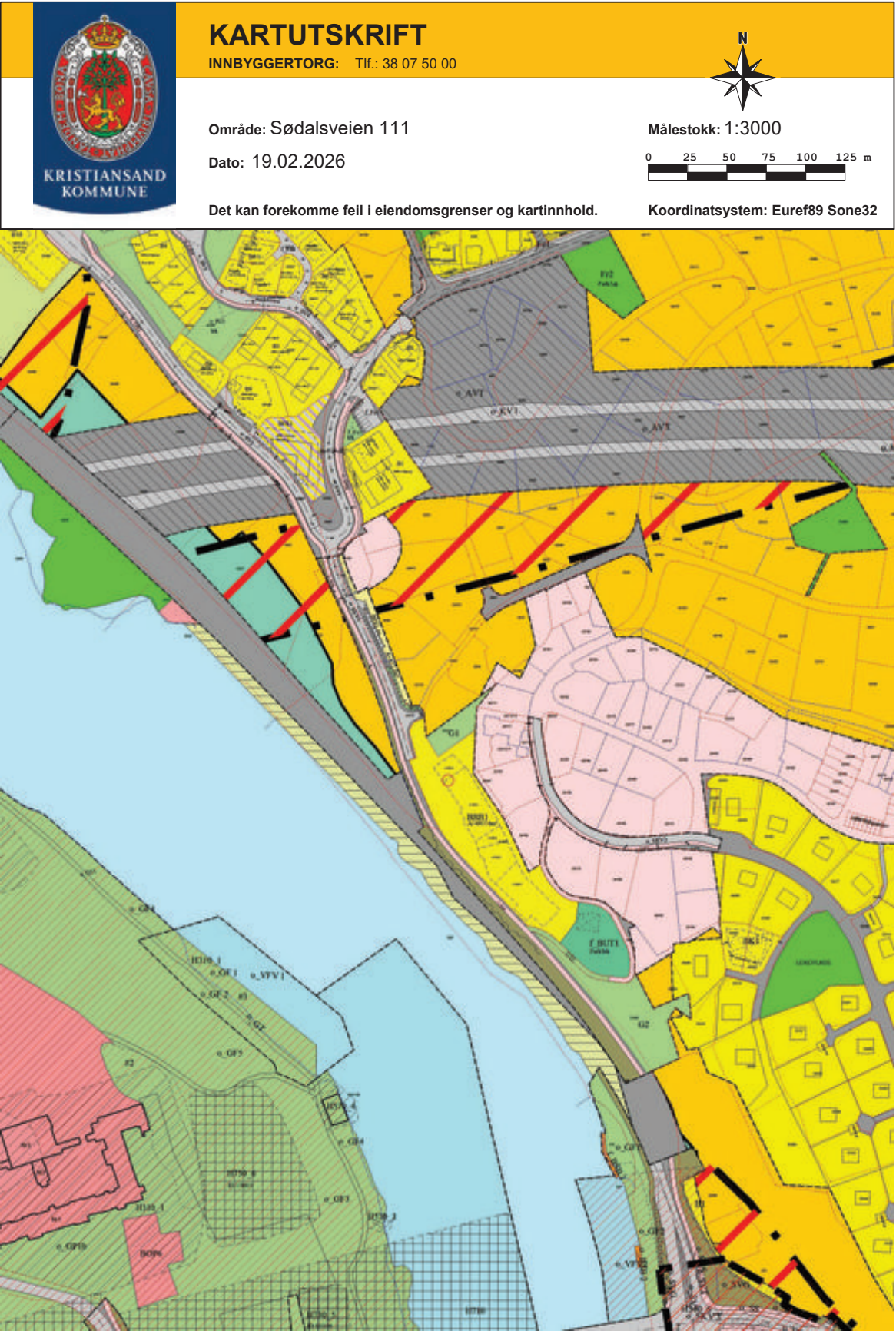
Kristiansand 7/2-24
Sted/dato
Kokleheia Eiendom AS
ved RENE CARLSEN
Eier av gnr.33, bnr.495
920 901 956
Organisasjonsnummer



RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg







Plan nr. 1034.
Reguleringsbestemmelser for
Reguleringsplan KOKLEHEIA, Gnr. 33, bnr. 26 m.fl.

§1
FELLESBESTEMMELSER

Teknisk plan og utomhusplan
Det skal utarbeides teknisk plan og utomhusplan innenfor planområdet. Slike planer skal utarbeides i henhold til de til enhver tid gjeldene retningslinjer fra Kristiansand kommune.

- Utomhusplanen skal vise:
- Plassering av bebyggelsen.
 - Atkomst (er) til bebyggelsen og parkeringskjeller
 - Behandling av alle skråninger og skjæringer, samt områder der det er foretatt terrenginngrep som ikke dekkes av bebyggelsen. Utomhusplanen skal vise avbøtende tiltak, samt sikring av fjellskjæringer og skråninger. Det nyttes vegetasjonsetablering, murer, og lignende.
 - Utforming av gangstier mellom Kogleheia og Torridalsveien.
 - Utforming av støyskjermer.
 - Plassering av sikringsgjerd.

Øvrige krav til utomhusplanen fremgår av bestemmelsene til delområdene.

Krav til uteoppholdsareal
Innen planområdet skal det være minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, beregnet ut fra tilgjengelig, funksjonelt uteoppholdsareal innen reguleringsområdet, inkludert balkonger, terrasser og takterrasser, herunder også de øverste adkomstbalkongene. Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 5 m² og ha minimum 1,8 m dybde.

Utomhusanlegg
Alle offentlig tilgjengelige utomhusanlegg innenfor planområdet skal dimensjoneres og utformes i tråd med "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune", siste utgave.

Sykkelparkering
Det avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

§2
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Pbl. §12.5, nr.1

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB1

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som fremgår av kartet. Ved utforming og plassering av bebyggelsen skal det tilstrebes at den dekker hoveddelen av de påkrevde terrenginngrepene. Balkonger inklusive bæring tillates utkraget inntil 2,5 m over byggegrense, og eventuelle søyler skal trekkes inn 1,0 m fra balkongforkant.

Bebyggelsen skal ha flatt tak, eller svakt skrånende pulttak.

Takoppbygg for heis skal plasseres innenfor regulert maksimalhøyde. I bakkant mot terreng tillates takoppbygg for heis oppført inntil 3,0 m over maksimal gesimshøyde inntil byggegrensen.

Takoppbygg for øvrige tekniske installasjoner med samlet BRA inntil 50 m² tillates inntil 3,0 m over tillatt maksimal gesimshøyde. Alle oppbygg og installasjoner på tak som overskrider 1,0 m høyde skal trekkes inn minimum 3,0 m fra gesims. Det tillates etablert frittstående solcelleanlegg eller solfangeranlegg på taket i inntil 3,0 m høyde over tillatt maksimal gesimshøyde.

Maksimal tillatt byggehøyde fremgår av plankartet. Laveste gulvnivå i rom for varige opphold skal være c+17,4. P-Kjeller tillates etablert med nederste nivå på c+14,1.

I BBB1 tillates maksimalt 63 boenheter og BRA 7700 m². Parkering under bakken regnes ikke med i utnyttelsen. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 65 % BYA. Det tillates anlagt privat oppholdsareal på bakkeplan (tak p-anlegg) inntil 5 m fra fasade. Det tillates etablert felles eller private takterrasser. Rekkverk tillates etablert utover høydebestemmelsene i inntil 1,2 m høyde. Rekkverk skal være transparente. Det skal anlegges sandlekeplass på tak av parkeringsanlegg nord for bebyggelsen. Utforming skal fremgå av utomhusplan. Det skal anlegges adkomstrampe med stigningsforhold iht. krav i teknisk forskrift (TEK) fra Torridalsveien og opp til taket på parkeringsanlegget. Utforming skal fremgå av teknisk plan. Utforming av overgang fra bygningsmassen til terreng/fjellskjæring i bakkant skal fremgå av utomhusplan. Det skal sikres felles atkomst til uteoppholdsareal f_BUT via heis og rampe i BBB1.

Garasjeanlegg – BG

Det skal anlegges felles garasjeanlegg som vist på planen, som er felles for alle boenhetene innenfor BBB1. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 80 % BYA. Formålsgrense er byggegrense. Inngangspartier og fasade på parkeringsanlegg skal gis en utforming som demper den visuelle virkningen av høye murer. Teknisk plan skal vise avbøtende tiltak som terrassering av murer, variasjon i materialbruk med natursteinsmur, oppfylling av terrenget, vegetasjon, og lignende.

Det avsettes 1,15 biloppstillingsplasser pr. boenhet. All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng. Av dette skal 0,25 biloppstillingsplasser pr. boenhet være gjesteparkeringsplasser. For boenheter under 25 m² BRA er kravet 0 p-plasser.

Minst 5 % av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartiet i parkeringskjeller.

Adkomst til parkeringskjeller fra offentlig vei skal skje i nordre del av BBB1 og skal godkjennes ingeniørvesenet. Adkomstvei til parkeringsanlegg og gjesteparkering skal holdes åpen for all trafikk til alle boligeiendommene i planområdet, og besøkende til disse.

Uteoppholdsareal f_BUT1

Ved utforming av f_BUT1 skal det legges vekt på god kvalitet på lekeapparater og møblering, og at området blir tilgjengelig for alle. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte grøntområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Arealet skal ikke benyttes til lager for rigg, uten at dette er godkjent av kommunen. Arealet opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg. Arealet skal støyskjermes og sikres iht. godkjent utomhusplan. Høyde på støyskjerm i f_BUT skal være 1, 5 meter.

§3
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Pbl. §12.5, nr.2

Innenfor området skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter, skjæringer og skråninger i samsvar med gjeldende kommunal veinormal. Støyskjerm skal plasseres som vist i plankartet for offentlig trafikkområde med høyde 1 – 1,8 meter over gang- og sykkelvei. Høyde over 1 meter skal være transparent slik at sikt mot elva ikke hindres. Eiendommene Kogleheia 53 og 59 skal sikres kjøreatkomst via f_SGG1. Allmennheten skal sikres gangrett over GT2. o_SGS1 skal etableres som offentlig gang-/sykkelvegforbindelse i området.

§4
GRØNTSTRUKTUR
Pbl. § 12.5, nr. 3

Grøntstruktur G1-2
Områdene G1-2 skal beholdes som grøntstruktur. Det tillates alminnelig skjøtsel og vedlikehold, men det tillates ikke etablert tiltak i form av bygninger eller terrenginngrep. Arealet tillates ikke benyttes til lager for rigg eller annen virksomhet.

Sti-/gangforbindelser gjennom planområdet

GT1 skal etableres for å sikre forbindelsen mellom Torridalsveien og Kvernveien. GT2 skal etableres som atkomst mellom o_SGS1 og f_SGG1. Allmennheten skal sikres gangrett til GT1-2 og f_SGG1. Utforming skal fremgå av utomhusplan. Det skal etableres gangforbindelse fra f_SGG1 gjennom f_BUT1 til øverste plan i bebyggelsen i BBB1. Øvrige stiforbindelser i og rundt området skal fremgå av utomhusplan.

§5
REKKEFØLGEBESTEMMELSER
Pbl. §12.7, nr 10

Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av bygg, eller igangsetting av anleggsområder, skal det foreligge godkjente tekniske planer for hele planområdet og plan for anleggsgjennomføring, og godkjent utomhusplan for friområder og lekeplasser som også innbefatter kvartalslekeplass inntil eiendommen 33/301.

Det skal også foreligge godkjente tekniske planer for Torridalsveien utenfor planområdet fra krysset Ringlebekkveien/Torridalsveien ut til fylkesveien før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av bygg, eller igangsetting av anleggsområder.

I tillegg skal det være gjennomført geoteknisk undersøkelser i byggeområdet, herunder også området mellom Ringlebekkveien og byggeområdet, før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av bygg, eller igangsetting av anleggsområder.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene skal det foreligge godkjent utomhusplan for opparbeidelse og disposisjon av uteområdene i det aktuelle byggeområdet. Denne utomhusplanen skal bl.a. ta inn de elementene som er nevnt under fellesbestemmelser og for byggeområder for boliger.

Atkomst til bolig på eiendommen gnr. 33, bnr. 80, skal sikres gjennom byggeperioden og som permanent løsning. Permanent atkomst til denne eiendommen skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for byggearbeider i byggeområdet BBB1.

Offentlig veg og trafikkarealer innenfor planområdet, bortsett fra fortau fra Kogleheia 61 til Kogleheia 65, skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse for boliger i BBB1.

Utbedring av Torridalsveien fra kryss Ringlebekkveien/Torridalsveien til kryss ved Sødalen med bl.a. anleggelse av gang/sykkelvei som vist på plankartet i plan for Torridalsveien – Ringlebekkveien, plan nr. 933, skal være utført før det gis igangsettingstillatelse for boliger i BBB1.

Utbedring og omlegging av Torridalsveien utenfor planområdet frem til og med kryss med fylkesveien i henhold til skisse dat. 07.11.08 skal være utført før det gis igangsettingstillatelse for boliger i BBB1.

Ved opparbeidelse av offentlige veier/fortau skal private avkjørsler bygges om eller tilpasses der disse endres som følge av veiombyggingen slik at avkjørslene er i tråd med bestemmelsene i kommunens veinormal. Tiltakene skal detaljeres i teknisk plan.

Nødvendig støyskjerming av fasader og uteområder innenfor byggeområdet samt støyskjerm langs offentlig vei og f_BUT1 skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis. Byggeplan for støyskjerm mellom fylkesvei og gang/sykkelvei skal sendes Statens vegvesen for godkjenning før tiltak blir igangsatt.

Lekeplass innenfor BBB1 og f_BUT1 skal være ferdig opparbeidet og eksisterende kvartalslekeplass (beliggende på Kogleheia, inntil eiendommen 33/301) skal være ferdig oppgradert, før det kan gis brukstillatelse for boliger i planområdet.

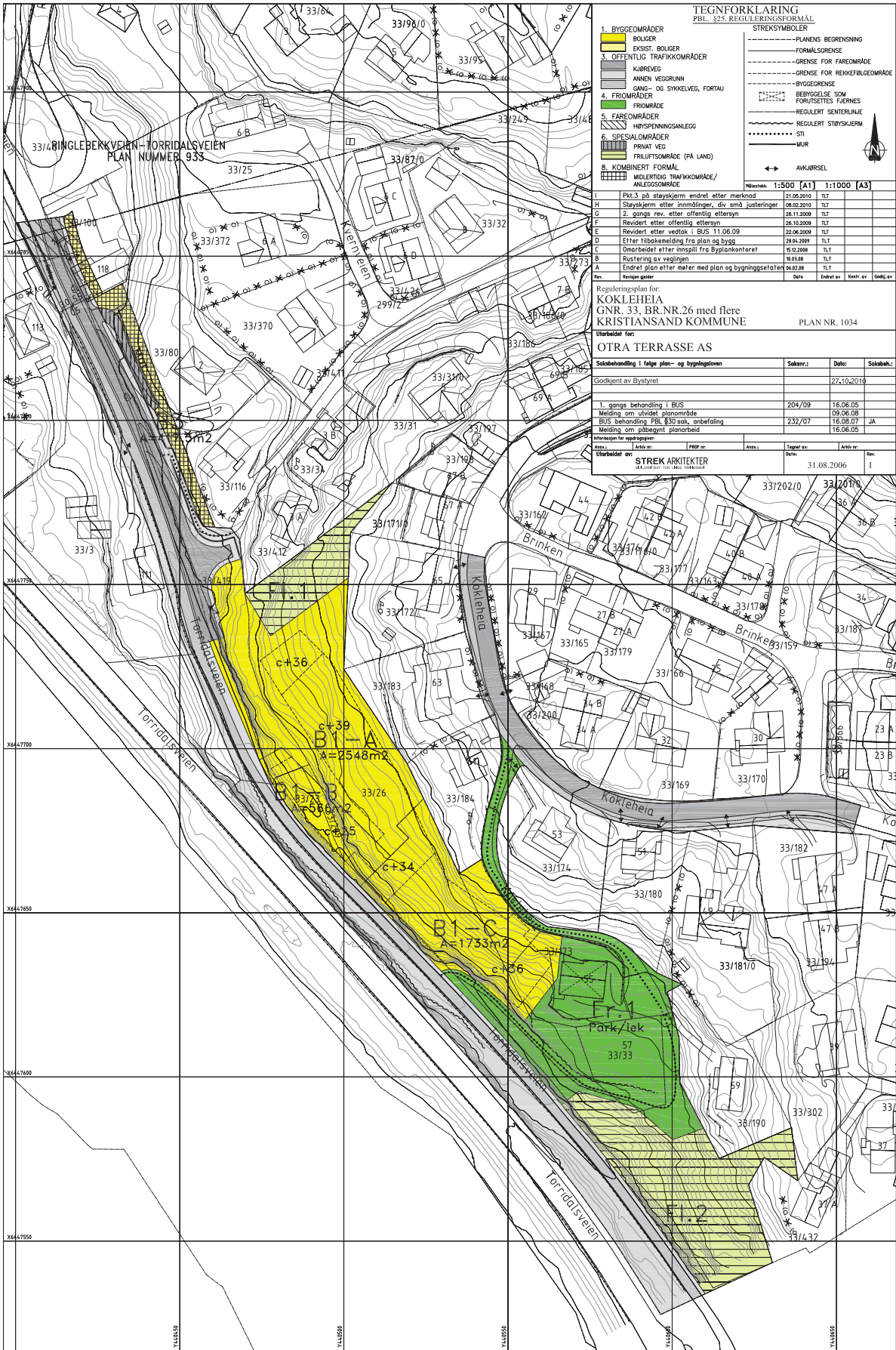
Kristiansand, 22.06.09

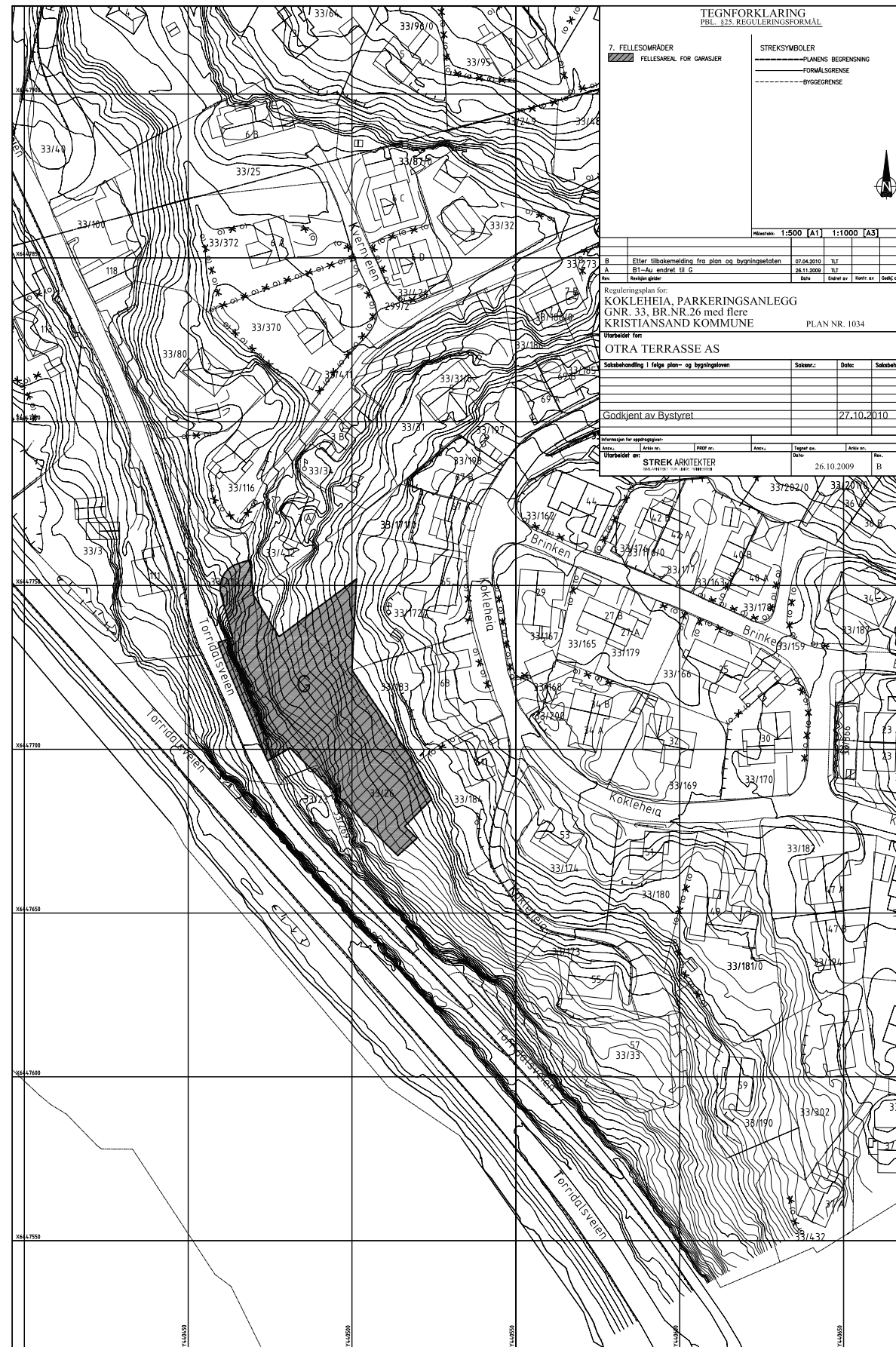
- Revisjon: 271009
- Revisjon: 161109
- Revisjon: 271109
- Revisjon: 190210
- Revisjon: 070410
- Revidert: 11.06.2019
- Revidert: 26.06.2020

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 27.10 2010 som sak nr. 139

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring godkjent i vedtak 11.08.2020.





Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG onsdag 21.05.2025 kl. 17:00
- Rådhusgata 14B - Sjøbo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at Nils Bråthen velges som møteleder.

Vedtak:

Nils Bråthen ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gert Holgersen ble valgt til å skrive protokollen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Kenneth Uglsø Frahm Jakobsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

50 stemmeberettigede til stede inkl. 2 fullmakter og utbygger

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

3. Saker

3.1 Ladeløsning - Avtale med ANEO

Det er stor misnøye med ladeløsningen og avtalen med Aneo. Løsning diskuteres i møte.

Vedtak:

Utbygger må utrede avtalen og komme med tilbakemelding til styret.

3.2 Kajakk

Er borettslaget interessert i å få på plass en avtale med grunneier langs elva for oppbevaring av kajakk? F.eks et kajakkstativ og mulighet for å sette kajakk på vann i elva.

Vedtak:

Interesse for dette. Styret jobber videre med saken

3.3 Sykkelstativ i garasje

Det er på tegning angitt områder med sykkelstativ i garasje. Borettslaget må ta stilling til om det skal kjøpes inn.

Vedtak:

Jobb for nytt styret.

3.4 Ytterdører i garasje

Det er smekklås på ytterdørene, men bør de også lukke seg selv for å ikke risikere å stå åpne?

Vedtak:

Interesse for dørpumper. Nytt styret jobber for å få dette på plass.

3.5 Fartsgrense på Torridalsveien

Det er stor bekymring knyttet til trafikkikkerheten og bomiljøet langs Torridalsveien, spesielt i området ved veikryssene inn til Sødal, Skaugum og Kogleheia.

Vedtak:

Jobber videre med andre velforeninger for å få ned fartsgrensa.

Det er og mye støy fra veien. Beboere mener støyen er over grensa. Utbygger må finne rapport som viser støymåling som er gjort.

3.6 TV/Internett - Avtale med Telia

Flere uttrykker misnøye med Telia som TV leverandør, særlig etter at avtalen med TV2 gikk ut.

Vedtak:

Boksene som er problemet. Folk må bytte boks.

3.7 Drivhus på takterrasse

A-603 har ønske om å etablere ett drivhus på 10-12 m2 på takterrassen for å hindre innsyn fra 6. og 7. etasje i C-blokka.

Vedtak:

ok

3.8 Avskjerming mellom verandaene i B og C

Ut i fra slagordet "Ingen innsyn-bare sabla fint utsyn!", så burde det nok vært tenkt på en avskjerming allerede i utbyggingen. Det var ikke lett å forestille seg hvordan sammenkoblingen mellom de to byggetrinnene ville bli.

Det må uansett tas felles stilling til dette, da verandaene er åpne og tett på hverandre. I tillegg er det innsyn inn i stuen vår, da vi har verandadør og vindu rett mot naboen. For ordens skyld: Vi kan ikke se inn i deres leilighet, men kun verandaen. Det er 5 berørte leiligheter med direkte innsyn fra C: B102, 202, 302, 402 og 502. I tillegg tilsvarende

leiligheter: C101 til og med C501 med innsyn på verandaen fra oss i B.

Vedtak:

Første søker danner presedens. Lager en søknad med tegninger, farger og materialer. Opp til styre å godkjenne. Fremtidige søknader bundet av dette vedtaket. Andelseier blir ansvarlig for vedlikehold.

3.9 Fremdrift gjenstående arbeider foran p-kjeller

Det er ønskelig med en redegjørelse på fremdrift av gjenstående arbeider utvendig (rampe, trapp, søppeltømming, parkeringsplasser, asfaltering, beplantning etc.)

Vedtak:

Trapp, utforming. Godkjent? Midlertidig brukstillatelse foreløpig. Utbygger sjekker den ut.

Kontaktperson hos Brabo:

4. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 0,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Gunnar Norbakk valgt til styreleder for 1 år

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Håkon Arne Kristen Skavikmo
Kjersti Østmoe
Tor Anders Brøvig
Håkon Honnemyr

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Øystein Kommedal
Marianne Hovet Steig

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nils Bråthen (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Kenneth Uglsø Frahm Jakobsen (sign.)	08.06.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i
KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

Onsdag 21.05.2025 Kl: 17:00
Rådhusgata 14B - Søbo

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at Nils Bråthen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Regnskap og budsjett

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

3. Saker

3.1 Ladeløsning - Avtale med ANEO

Det er stor misnøye med ladeløsningen og avtalen med Aneo. Løsning diskuteres i møte.

3.2 Kajak

Er borettslaget interessert i å få på plass en avtale med grunneier langs elva for oppbevaring av kajak? F.eks et kajakstativ og mulighet for å sette kajak på vann i elva.

3.3 Sykkelstativ i garasje

Det er på tegning angitt områder med sykkelstativ i garasje. Borettslaget må ta stilling til om det skal kjøpes inn.

3.4 Ytterdører i garasje

Det er smekklås på ytterdørene, men bør de også lukke seg selv for å ikke risikere å stå åpne?

3.5 Fartsgrense på Torridalsveien

Det er stor bekymring knyttet til trafiksikkerheten og bomiljøet langs Torridalsveien, spesielt i området ved veikryssene inn til Sødal, Skaugum og Kogleheia.

3.6 TV/Internett - Avtale med Telia

Flere uttrykker misnøye med Telia som TV leverandør, særlig etter at avtalen med TV2

gikk ut.

3.7 Drivhus på takterrasse

A-603 har ønske om å etablere ett drivhus på 10-12 m2 på takterrassen for å hindre innsyn fra 6. og 7. etasje i C-blokka.

3.8 Avskjerming mellom verandaene i B og C

Ut i fra slagordet "Ingen innsyn-bare sabla fint utsyn!", så burde det nok vært tenkt på en avskjerming allerede i utbyggingen. Det var ikke lett å forestille seg hvordan sammenkoblingen mellom de to byggetrinnene ville bli.

Det må uansett tas felles stilling til dette, da verandaene er åpne og tett på hverandre. I tillegg er det innsyn inn i stuen vår, da vi har verandadør og vindu rett mot naboen. For ordens skyld: Vi kan ikke se inn i deres leilighet, men kun verandaen. Det er 5 berørte leiligheter med direkte innsyn fra C: B102, 202, 302, 402 og 502. I tillegg tilsvarende leiligheter: C101 til og med C501 med innsyn på verandaen fra oss i B.

3.9 Fremdrift gjenstående arbeider foran p-kjeller

Det er ønskelig med en redegjørelse på fremdrift av gjenstående arbeider utvendig (rampe, trapp, søppeltømming, parkeringsplasser, asfaltering, beplantning etc.)

4. Styrehonorar

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

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

5. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Frederic Kristoffersen
Styremedlem, Torkel Tjelland
Styremedlem, Rune Carlsen
Styremedlem, Per Anders Evensen

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

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Resultatrapport klient 356 KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		677 516	0	2 471 000	1 742 184
Inndekning av renter		2 611 567	0	0	4 000 399
Inndekning av IN avdrag	0	18 864 200	0	0	0
Innbetalt kabel TV		83 790	0	0	215 460
Oppvarming		118 650	0	0	436 800
Sum inntekter		22 355 723	0	2 471 000	6 394 843
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		0	0	0	12 000
Styrehonorar		0	0	120 000	120 000
Forretningsførerhonorar		29 167	0	110 000	63 000
Kontingent boligbyggelag		0	0	0	15 000
Vaktmestertjenester		13 688	0	250 000	18 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		0	0	0	16 920
Vedlikehold/serviceavtaler	1	78 023	0	500 000	383 904
Kabel-tv		83 790	0	0	215 460
Forsikring		75 237	0	200 000	203 000
Kommunale avgifter		256 791	0	900 000	662 000
Strøm	2	149 721	0	150 000	546 000
Renhold, fellesareal		58 663	0	0	133 000
Andre driftsutgifter	3	12 593	0	241 000	6 160
Sum driftskostnader		757 672	0	2 471 000	2 394 444
Driftsresultat		21 598 051	0	0	4 000 399
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 846	0	0	0
Rentekostnad		2 667 325	0	0	4 000 399
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 650 479	0	0	-4 000 399
Årsresultat	4, 5	18 947 572	0	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-18 947 572	0	0	0
Sum disponering av resultat		-18 947 572	0	0	0

Balanserapport klient 356 KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 7	171 908 600	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		171 908 600	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		142 317	0
Andre fordringer	8	235 909	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		256 103	0
Sum omløpsmidler	4	634 329	0
SUM EIENDELER		172 542 929	0

Balanserapport klient 356 KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		300 000	0
Årets resultat		18 947 572	0
Sum egenkapital	5	19 247 572	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 9	67 090 100	0
Borettsinnskudd	7, 9	85 954 300	0
Sum langsiktig gjeld		153 044 400	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		23 536	0
Leverandørgjeld		152 421	0
Påløpne renter		75 000	0
Sum kortsiktig gjeld	4	250 957	0
Sum gjeld		153 295 357	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		172 542 929	0

KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

Kristiansand, 05.05.2025

(Signert elektronisk)

Frederic Kristoffersen Styreleder	Per Anders Evensen Styremedlem	Torkel Tjelland Styremedlem
Rune Carlsen Styremedlem		

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

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

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

Individuell nedbetaling av gjeld
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

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

Regnskapet gjelder fra stiftelsdato 01.03.2024 til 31.12.2024.

Noter 2024

Note 1 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	4 100	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	21 865	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	26 499	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	23 059	0
6630 BRØYTING	2 500	0
Sum	78 023	0

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 2 - Strøm

Strømkostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostand til kraftleverandør fratrukket beregnet andel kostnad som skal dekkes av utbygger, inntekt (oppvarming) som kommer frem i resultatregnskapet er a konto innbetaling. Ingen avregning foretatt pr . 31.12.2024.

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7770 BANKOMKOSTNINGER	118	0
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
7790 ANDRE KOSTNADER	11 537	0
Sum	12 593	0

Note 4 - Disponible midler

	2024	2023
Arets resultat	18 947 572	0
Kjøp / salg anleggsmidler	-171 908 600	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	153 044 400	0
Endringer i andre langsiktige poster	300 000	0
B. Årets endringer i disponible midler	383 372	0
C. Disponible midler UB	383 372	0
Omløpsmidler	634 329	0
- Kortsiktig gjeld	250 957	0
Disponible midler 31.12	383 372	0

Note 5 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	300 000	0
Årets resultat	18 947 572	0
Sum egenkapital 31.12	19 247 572	0

Noter 2024

Note 6 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	171 908 600
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	171 908 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	171 908 600
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 7 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	153 044 400	0
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	18 864 200	0
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	171 908 600	0

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2025 samt tilgodehavende fra Klare Finans AS.

Noter 2024

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30007608736
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.62 %
Betingelser:	Rente 5,55%
Beregnet innfridd:	25.06.2064
Opprinnelig lånebeløp:	85 954 300
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	18 864 200
Opptak i perioden:	85 954 300
Lånesaldo 31.12:	67 090 100
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	18 864 200
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	18 864 200
Sum pantegjeld for lån:	85 954 300

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007608736	1	5 320 000	5 320 000
	1	4 702 769	4 702 769
	1	3 490 000	3 490 000
	1	3 202 769	3 202 769
	1	3 135 000	3 135 000
	1	3 082 769	3 082 769
	1	3 055 000	3 055 000
	1	3 032 769	3 032 769
	1	2 960 000	2 960 000
	2	2 935 000	5 870 000
	1	2 930 105	2 930 105
	1	2 892 231	2 892 231
	1	2 880 000	2 880 000
	1	2 805 000	2 805 000
	1	2 795 000	2 795 000
	1	2 645 000	2 645 000
	1	2 463 725	2 463 725
	1	2 282 769	2 282 769
	1	2 211 275	2 211 275
	1	2 141 150	2 141 150
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	1	1 985 000	1 985 000
	1	750 000	750 000
	1	457 769	457 769

Noter 2024

Pantegjeld

Lån 30007608736 har første avdrag 25.09.2044 med kr 453 630	1	5 320 000	12 135
	1	4 702 769	10 727
	1	3 490 000	7 961
	1	3 202 769	7 306
	1	3 135 000	7 151
	1	3 082 769	7 032
	1	3 055 000	6 969
	1	3 032 769	6 918
	1	2 960 000	6 752
	2	2 935 000	6 695
	1	2 930 105	6 684
	1	2 892 231	6 597
	1	2 880 000	6 569
	1	2 805 000	6 398
	1	2 795 000	6 375
	1	2 645 000	6 033
	1	2 463 725	5 620
	1	2 282 769	5 207
	1	2 211 275	5 044
	1	2 141 150	4 884
	1	1 985 000	2 703
	1	750 000	1 711
	1	457 769	1 044

Lån nr 3000.76.08736 er avdragsfritt frem til september, 2044. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra september 2044.

Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt.

Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden, og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2024.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.

Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.

Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

Resultat og balanse med noter for KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

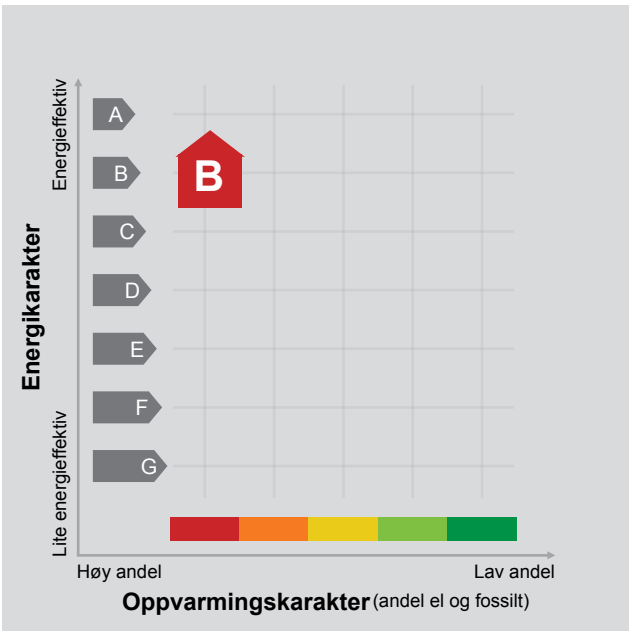
For KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

Styreleder	Frederic Kristoffersen (sign.)	15.05.2025
Styremedlem	Rune Carlsen (sign.)	11.05.2025
Styremedlem	Torkel Tjelland (sign.)	10.05.2025
Styremedlem	Per Anders Evensen (sign.)	12.05.2025

ENERGIATTEST



Adresse	Sødalsveien 111
Postnummer	4630
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	495
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300851650
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-80664
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ KARINA MARTIN LYSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

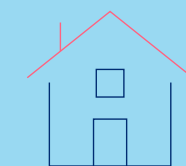
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sødalsveien 111, 4630 KRISTIANSAND S. Gnr. 33, bnr. 495, i KRISTIANSAND S kommune, oppdragsnr.: 2400260038
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no