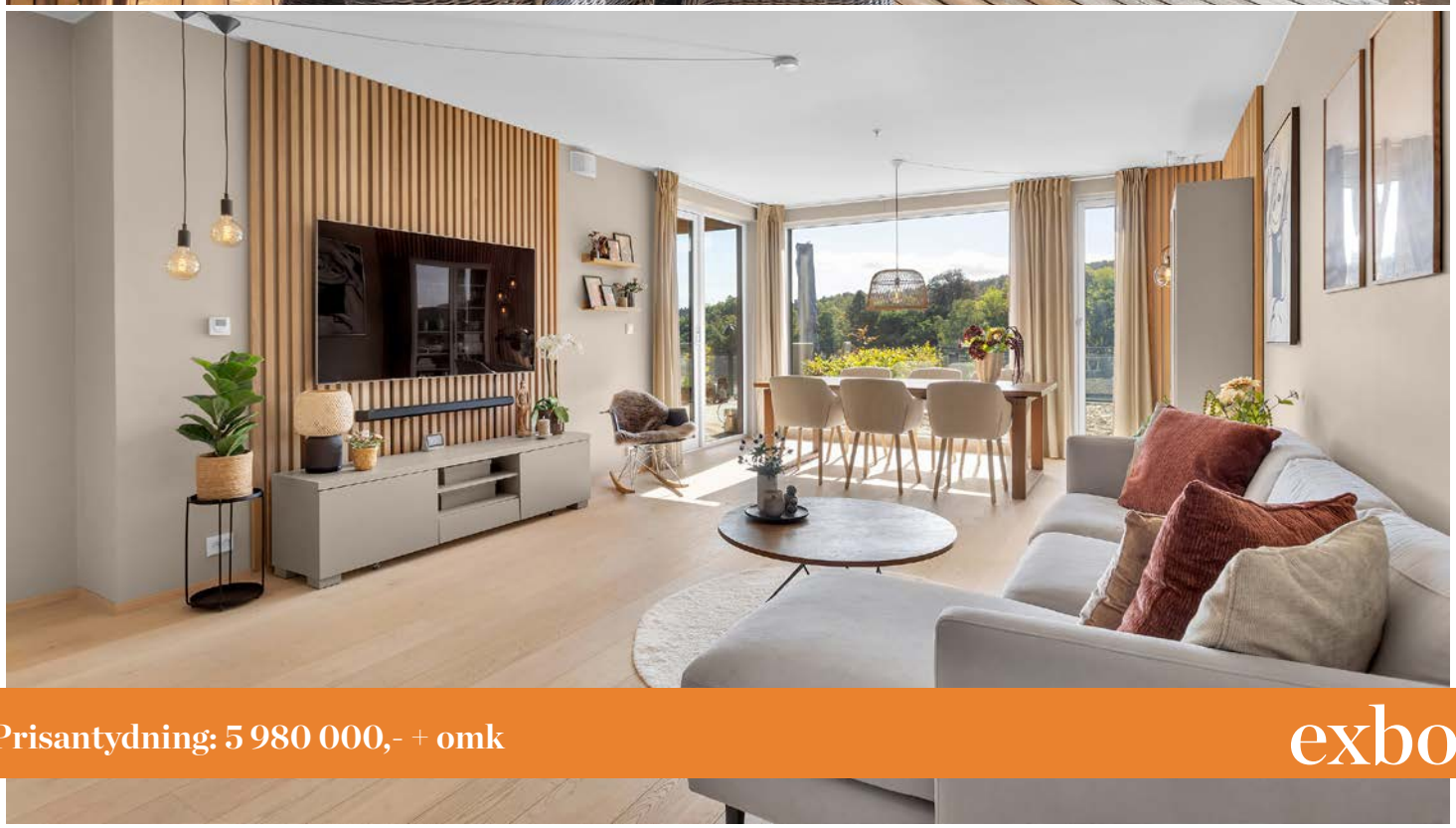
KOKLEHEIA AMFI

SØDALSVEIEN 117, 4630 KRISTIANSAND S

Lekker endeleilighet fra 2024 | Stor uteplass med nydelig utsikt |Innflytningsklar | P-plass



Prisantydning: 5 980 000,- + omk

exbo

Meglers kommentar

Exbo har gleden av å presentere en lekker, moderne og ny endeleilighet på populære Kokleheia!

Leiligheten har en flott og gjennomført standard med åpen stue-/kjøkkenløsning med kjøkken fra Strai, 2 gode soverom, 2 lekre flislagte bad, hvorav ett med vaskeromsfunksjon, gang og bod. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, solrik og usjenert terrasse på ca. 32 kvm med nydelig utsikt - et fantastisk uterom på fine dager.

Her bor du sentralt, men samtidig tett på naturen, med kort vei til UiA og flotte Jegersberg med turterreng og badeplasser. Gang- og sykkelvei gir enkel adkomst til skoler og Kvadraturen.

Parkeringsplass i kjeller med elbillader. I

Ingen fellesgjeld og ingen dok. avg.!

En lekker og innflyttingsklar leilighet som bør oppleves!

Adresse	Sødalsveien 117
Prisantydning	5 980 000,- + omk.
Omkostning	15 201,-
Totalpris	5 995 201,-
Felleskostnader	Kr 4 173,-
BRA-i/BRA Total	88/92 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2025
Tomt	8243.4 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no

INNHOLD

4 Salgsoppgave

29 Egenerklæring

34 Tilsatandsrapport

49 Vedtekter

63 Generalforsamling 2026

85 Protokoll 2026

91 Regulering

98 Kart

102 Eiendomskart

103 Energiattest

114 Boligkjøperforsikring

116 Budskjema

Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 88 kvm
BRA - e: 4 kvm
BRA totalt: 92 kvm
TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 88 kvm. Entré, bad 1, stue/kjøkken, gang, bad 2, 2 soverom, bod
BRA-e: 4 kvm. Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
32 kvm Terrasse

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
8243.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet fellestomt i borettslaget, med flere sosiale soner plassert rundt på eiendommen. Frodig beplantning og sittegrupper. Det er etablert gangvei på baksiden av blokken slik at en kan komme seg enkelt opp til idylliske Jegersberg, som byr på flotte turmuligheter.

Beliggenhet
Leiligheten har en solrik og attraktiv beliggenhet på Kokleieha, like nord for Kristiansand sentrum. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig noe tilbaketrukket fra bysentrum. Nærområdet består av både leiligheter og villa-bebyggelse, med lekeplasser og balløkke like i nærheten. Fra Kokleheia er man tett på både UiA og Jegersberg med byens flotteste turområder. Lund og Kristiansand sentrum er bare en kort sykkeltur unna.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Kenneth Uglsø Frahm Jakobsen

Innhold
Leiligheten har følgende innhold:

- Romslig entré med plassbygde skap god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Calling-anlegg.

- 2 flotte flislagt bad. Ett med opplegg for vaskerom.

- Lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning. Stuen har utgang til den nydelige terrasse hvor solforholdene er optimale og utsikten over Otra er upåklagelig.

- Kjøkkeninnredningen fra Strai med god skap- og benkeplass og har integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

- Gang mellom stue og soverommene, praktisk bod.

- 2 gode soverom.

- Bod som gir gode oppbevaringsmuligheter inne i leiligheten.

Det følger også med en utvendig bod med praktisk plassering i samme etasje som leiligheten.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Standard
Andelsleilighet beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 2024.
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.
Andelsleilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG
Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Terrasse i treutførelse på terreng.

INNVENDIG
Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med parkett. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM
Bad 1 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.
Bad 2 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme. Sikringsskap med automatsikringer.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd
Telia. Inkludert i felleskostnadene

Parkering
Egen parkeringsplass i lukket parkeringskjeller medfølger leiligheten. Her er det elbil-lader hvor man betaler fast kostnad på kr. 249,- /mnd. + evt. forbruk.

Forsikringsselskap
IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0005643906

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst. Kontakt megler for nærmere informasjon.
-Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie
-Kjøper må godkjennes av styret
-Husordensregler og vedtekter bør nøye gjennomgås før budgivning
-Kjøper må melde seg inn i SØBO før overtakelse

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Elektrisk. Vannbåren varme i gulv. Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i

disse rommene.

Energikarakter
B

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

BORETTSLAGET/ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 980 000

Info eiendomsskatt
Inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi primær
Kr 1 303 899

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 5 215 594

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN
Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader kr. 3 651,-

Tilleggsytelser: Målerdata Techem kr. 28,-
Telia kr. 494,-

Driftskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, renovasjon, felles forsikring, forr.førsel, styrehonorar, felles strøm, trappevask, m.m.

Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4173

BORETTSLAGET
Borettslagsnavn
Kokleheia Amfi Borettslag

Organisasjonsnummer
933295109

Andelsnummer
1

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt, men styret kan allikevel

samtykke til dyrehold dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for de andre beboerne.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 495 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 1 i Kokleheia Amfi Borettslag med orgnr. 933295109

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen 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 - Dokumentnr: 1508949 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Krogsveen AS
Org.nr: 950 007 613
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2025/319306-1/200

30.07.2024 - Dokumentnr: 1749422 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sparebanken Norge
Org.nr: 832 554 332

Endring ved fusjon
Fra: Sparebanken Sør
Org.nr: 937 894 538
Til: Sparebanken Norge
Org.nr: 832 554 332
Elektronisk innsendt

18.09.2025 - Dokumentnr: 1111209 - Bruksrett
Rettighetshaver allmennheten
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2011 - Dokumentnr: 329017 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4204 Gnr:33 Bnr:26

01.01.2020 - Dokumentnr: 554161 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:33 Bnr:495

23.11.2022 - Dokumentnr: 1331662 - Sammenslåing
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
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:33 Bnr:269

23.02.2024 - Dokumentnr: 1135018 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:4204 Gnr:33 Bnr:412
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg

23.02.2024 - Dokumentnr: 1135083 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:33 Bnr:419
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

23.02.2024 - Dokumentnr: 1135272 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:299 Bnr:70
Vederlag: NOK 480 000
Omsetningstype: Uoppgitt

23.02.2024 - Dokumentnr: 1135327 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:33 Bnr:184
Vederlag: NOK 200 000
Omsetningstype: Fritt salg

23.02.2024 - Dokumentnr: 1135455 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:209 Bnr:8
Vederlag: NOK 984 000
Omsetningstype: Uoppgitt

23.02.2024 - Dokumentnr: 1135580 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:4204 Gnr:33 Bnr:159
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg

23.02.2024 - Dokumentnr: 1135660 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4204 Gnr:33 Bnr:542

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse på hele blokken, datert 15.07.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.
Reguleringsplan: Plan nr. 1034 "Kokleheia"
Stadfestet/sist endret: 27.10.2010. Mindre endring godkjent i vedtak 11.08.2020.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor 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 det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 980 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 411,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
9 501,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
15 201,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
5 989 501,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 995 201,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 201

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers

egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du
har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 53 820,- 0,90 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Opprykk finn annonse kr. 3 250,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 116 271,-

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
mh@exbo.no
Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

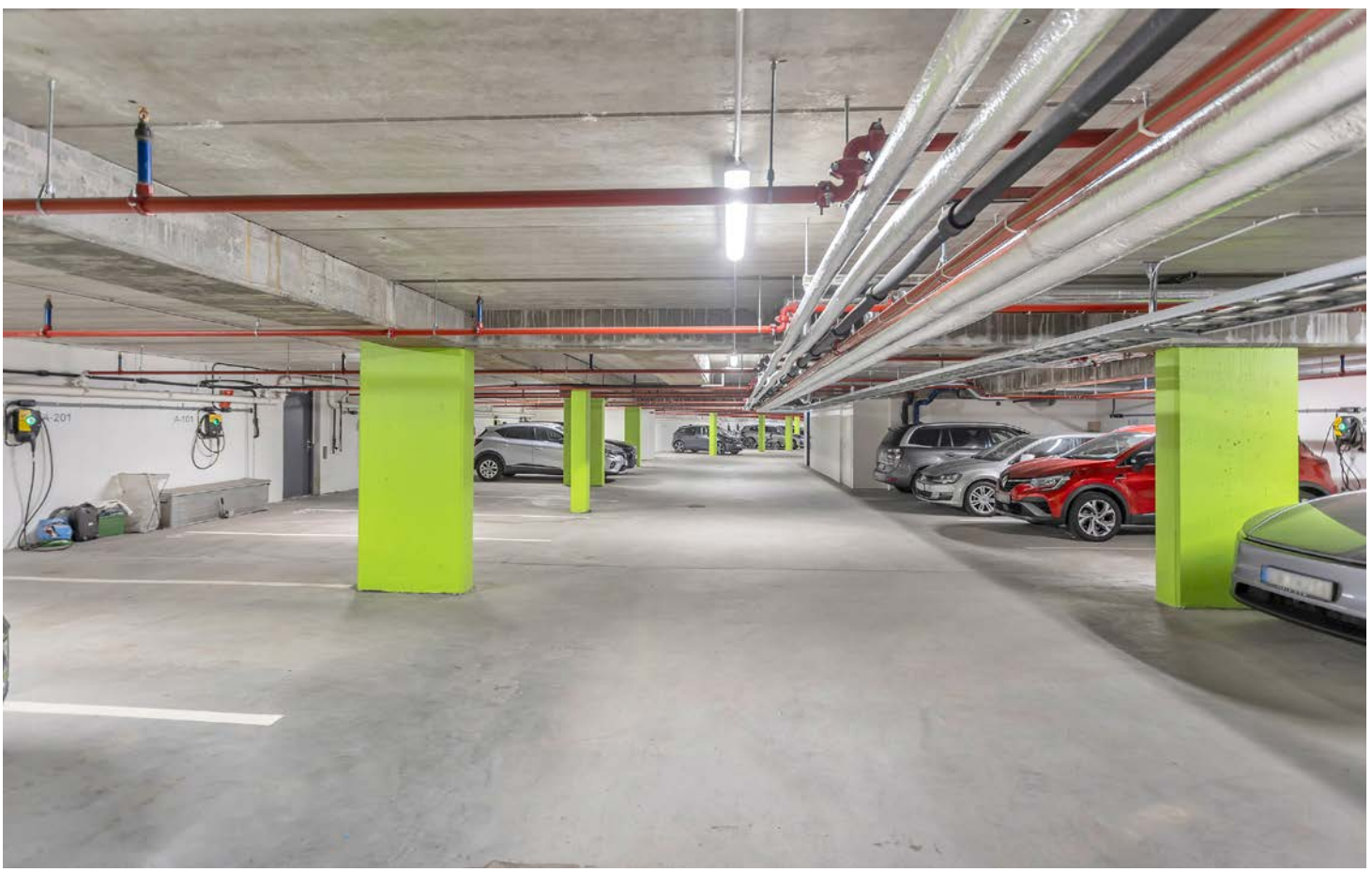
Salgsoppgavedato

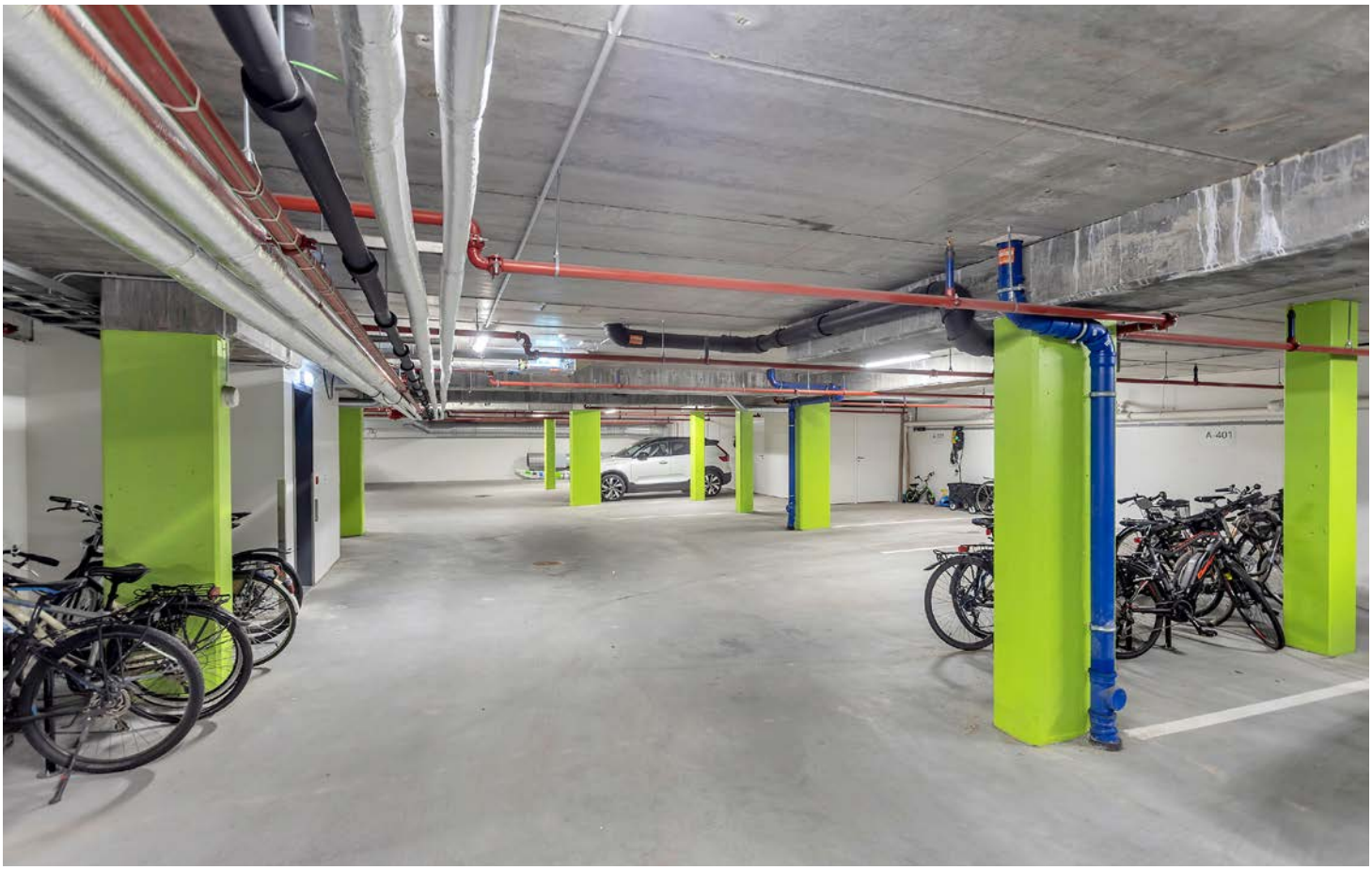
09.10.2026

HERNING

HERNING
HERNING
HERNING

WILDFLOWERS




A 401

exbo

Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260215

Selger 1 navn
Kenneth Uglsø Frahm Jakobsen

Gateadresse
Sødalsveien 117

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4630

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	1
Antall måneder	3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	IF skade forsikring
Polise/avtalenr.	SP0005643906

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260215

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	opplegg til vaskemaskin på gjeste bad
Arbeid utført av	Egeland Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	i parkeringskjeller men ikke over min p plass.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	riss i betongvegg ved kjøkken ved koketoppen er meldt inn til utbygger.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	opplegg til vaskemaskin på gjestebad
Arbeid utført av	Avitell AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Aneo i felles ladeanlegg i parkeringskjeller

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260215

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260215

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260215

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Jakobsen	1eeb0b11e5dfede10e3134 2d322e1ba674468a9c	01.09.2026 11:32:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260215

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sødalsveien 117, 4630 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 33, bnr. 495

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 88 m²

Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6237 **Eiendomsverdi ref nr:** ZS2555

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.

Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 1 etasje i bygg oppført i 2024.
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Andelsleilighet - Byggeår: 2024

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Terrasse i treutførelse på terreng.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille/gulv av betongdekke. Gulv med parkett. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.
Bad 2 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

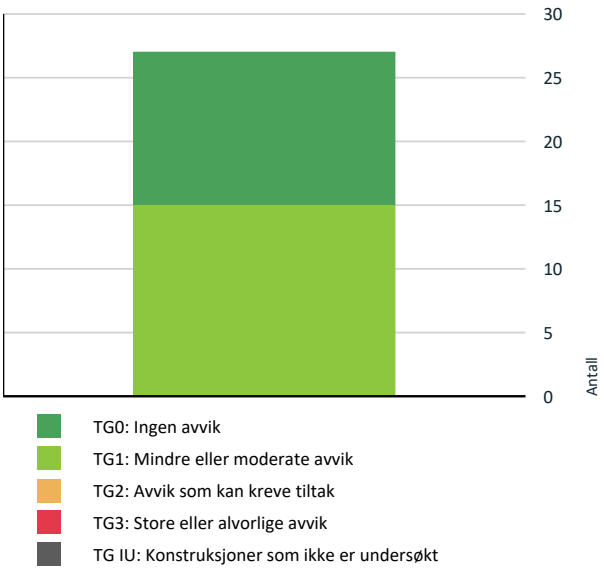
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og balkongdør.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert

Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Men det er utettheter i parkeringskjeller men ikke over parkeringsplass tilhørende denne leiligheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og malte himlinger. Det er en sprekk/riss i betongvegg ved kjøkkeninnredning.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille/gulv av betongdekke. Målt høydeforskjell på gulv opptil 7mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse
Alder tilsier at bygget er utført med radonsperre. Radonmåling er ikke utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige slette dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse
Bad fra 2024.

1 ETASJE > BAD 1

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Bad med dokumentert utførelse i form av kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør datert 08.04.2024. Kontrollerklæring gjelder hele byggetrinn 1, det er ikke en erklæring per enhet.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med fliser. Det er totalt 24mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk, gulv i dusj er nedsenket og fuget langs 17mm dørterskel

1 ETASJE > BAD 1

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

1 ETASJE > BAD 1

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med dokumentert utførelse i form av kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør datert 08.04.2024. Kontrollerklæring gjelder hele byggetrinn 1, det er ikke en erklæring per enhet.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 26mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk, gulv i dusj er nedsenket og fuget langs 17mm dørterskel

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjdører.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

TG 0 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Vannboren varme.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

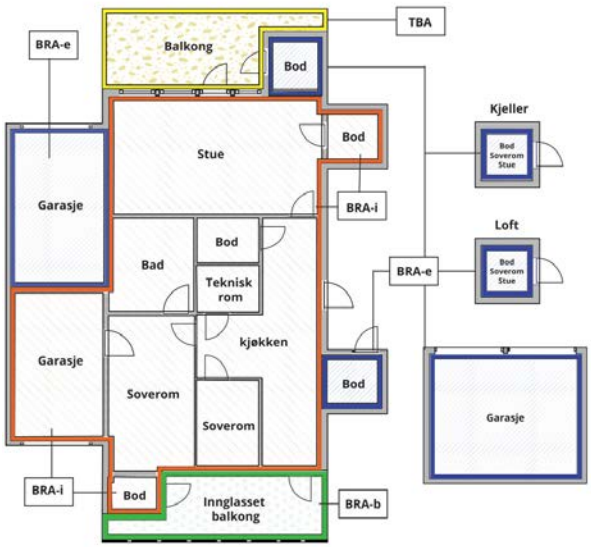
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	88			88	32
1 etasje		4		4	
SUM	**88**	**4**			**32**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, bad 1, stue/kjøkken, gang, bad 2, 2 soverom, bod		
1 etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygd i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Kenneth Uglsø Frahm Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	33	495		0	8243.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sødalsveien 117

Hjemmelshaver
Kokleheia Amfi Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG	933295109	H0102		Jakobsen Kenneth Uglsø Frahm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentralt beliggende i ny del av etablert boligområde.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.09.2026	Ingen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.07.2025	Det finnes ingen ferdigattest med brukstillatelse for hele tiltaket.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknikske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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 besluttes 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 erverv 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. Borett, 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 oppfølgning 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, karmer, 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 besluttes 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Kokleheia Amfi Borettslag		**Vår ref.:**	356/1	**Fødselsdato eier:**	19.07.1975
Sødalsveien 117		**Type:**	Borettslag		
4630 KRISTIANSAND		**Eiere:**	Kenneth Uglsø Frahm Jakobsen		
Organisasjonsnr:	933 295 109	**Andelsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 173**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 651
	Renter felleslån	-10 836
	Renter felleslån	10 836
Tilleggsytelser:	Målerdata Techem	28
	Telia	494

Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	186 096 230	Klient gj. s. årsoppg.:	143 242 767

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30007608736, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 152
Saldo per 29.08.2026: 58 335 837
Andel av saldo: 0
Første termin: 25.09.2024Neste avdrag: 25.09.2044 (siste termin 25.06.2064)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 2 463 725
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 2 463 725

Lånenummer: 28007228998, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 155
Saldo per 29.08.2026: 81 905 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 25.06.2025Neste avdrag: 25.06.2045 (siste termin 25.03.2065)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunnar Norbakk
Adresse:	Sødalsveien 117
Postnr/-sted:	4630 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 95458424
E-post:	kokleheiaamfi@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 29.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	718
Annen formue:	19 472	Utgifter:	68 689		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Kokleheia Amfi Borettslag	**Vår ref.:**	356/1	**Fødselsdato eier:**	19.07.1975
Sødalsveien 117	**Type:**	Borettslag		
4630 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Kenneth Uglsø Frahm Jakobsen		
Organisasjonsnr: 933 295 109				

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 33/495

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0005643906

Kokleheia Amfi Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026 kl. 18:00
Sted: Sødal bedehus

Hilsen styret i
Kokleheia Amfi Borettslag.

BOSØR

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kokleheia Amfi Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 20.05.2026, kl. 18:00
Sted: Sødal bedehus .

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Endring av fordelingsnøkkel for faste kostnader til vann, avløp og avfall

Forslagsstiller: Styret i Kokleheia Amfi Borettslag

Bakgrunn for saken:

Kristiansand kommune og Avfall Sør fakturerer hvert kvartal en fast sum pr. andel, for at hver andel har tilgang til henholdsvis vann, avløp og søppel. I tillegg fakturerer Kristiansand kommune etterskuddsvis for alt målt forbruk av vann og avløp. Alle faste beløp er like, uavhengig av andelenes størrelse.

Faste kommunale kostnader for vann og avløp samt fast renovasjonsgebyr inngår i 2026 i borettslagets felleskostnader. Borettslaget fordeler de faste kostnadene (som er like uavhengig av andelenes størrelse) etter andelenes størrelse (m²). Forbruk av vann og avløp faktureres den enkelte andel i henhold til målt forbruk.

Samlet årlig fastbeløp pr. andel utgjør per i dag:

- ◦ Vann: kr 1 547

- Avløp: kr 2 865
- Avfall: kr 4 836
- **Totalt: kr 9 248 per andel per år**

Disse kostnadene er knyttet til tilgang til tjenestene og er uavhengige av bruk og boligstørrelse.

Dagens praksis:

- Faste kostnader for vann, avløp og avfall inngår i felleskostnadene
  - Fordeles etter andelenes størrelse (m²)
- Målt forbruk av vann og varme faktureres separat etter faktisk forbruk
- **TV/internett faktureres likt per andel (ikke etter størrelse)**

Dagens ordning medfører at små andeler subsidieres av større andeler, ettersom Kristiansand kommune og Avfall Sør fakturerer like fastbeløp per andel.

Styrets vurdering

Styret mener det er mest riktig at kostnader som faktureres likt per andel fra Kristiansand kommune og Avfall Sør også fordeles likt mellom andelene, slik praksis allerede er for TV/internett.

Styret foreslår derfor at faste kostnader til vann, avløp og avfall ikke lenger fordeles etter størrelse på andelene, men som et likt beløp per andel.

Tilleggsopplysninger om fakturering:

- Fastbeløp for vann og avløp vil bli fakturert månedlig fra Bosør (sammen med målt vannforbruk)
- Avfall Sør fakturerer den enkelte andel direkte, utenom felleskostnadene

Konsekvenser av forslaget:

- Små leiligheter vil få noe økte kostnader
- Store leiligheter vil få reduserte kostnader
- Endringen påvirker kun faste gebyrer – ikke målt forbruk

Tidspunkt for innføring:

Styret foreslår at ny ordning trer i kraft fra **01.01.2027**.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at faste kostnader for vann og avløp, fordeles likt pr. andel når kostnadene fordeles/faktureres fra borettslaget til den enkelte andelshaver. Faste beløp for vann og avløp faktureres månedlig.

Generalforsamlingen vedtar at kostander for avfall faktureres direkte til den enkelte andel fra Avfall Sør og vil ikke inngå i borettslagets felleskostnader.

Endringene trer i kraft fra **01.01.2027**.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

4.2 Nytt punkt (tillegg) 4-1(4) i vedtektene til Kokleheia Amfi Borettslag

Styret har mottatt henvendelser fra andelseiere i første etasje om ønske om utvidelse av terrasser inn på arealer som i dag er definert som fellesareal.

Fellesarealer eies av fellesskapet i borettslaget, og disponering av disse må skje i tråd

med gjeldende regelverk og prinsippet om likebehandling. Typiske fellesarealer finner vi på bakkeplan som eksempelvis gangveier og beplantning. Vi har også fellesarealer i parkeringskjelleren, trappeganger og områder avsatt til boder.

Vurdering
Eksempelvis vil utvidelse av terrasser inn på fellesareal innebære at felles arealer tas i privat bruk. Dette reiser spørsmål om:

- likebehandling av andelseiere
- presedens for fremtidige saker
- estetikk og helhetlig utforming av borettslaget
- tilgjengelighet og bruk av fellesområder

Styret vurderer at det er behov for klare retningslinjer og vurderer at punkt 4-1 (4) i vedtektene til Kokleheia Amfi Borettslag bør presisere at varig omdisponering av fellesareal eller eksklusiv bruksrett skal saken forelegges generalforsamlingen for avgjørelse.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 4-1 (4): ***(ny tekst er skrevet i kursiv med fet skrift)***

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 innebærer varig omdisponering av fellesareal eller eksklusiv bruksrett skal saken forelegges generalforsamlingen for avgjørelse.

Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag til vedtak.

5. Saker fra eierne

5.1 Hjertestarter

Vi foreslår at borettslaget kjøper inn hjertestarter for plassering f.eks. i garasjen

Forslag til vedtak: Det kjøpes inn hjertestarter som plasseres i garasjen

Styrets innstilling: Styret foreslår at hjertestarter kjøpes inn, av typen selvinstruerende.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 120.000,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrets innstilling: Det er avsatt kr. 120000,- til styrehonorar for 2026. Styret har lagt ned et betydelig antall timer som blant annet har ført til besparelser for borettslaget for perioden 2025-2026 på over kr. 300.000,-.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Gunnar Norbakk
Styremedlem, Håkon Honnemyr
Styremedlem, Kjersti Østmoe
Styremedlem, Tor Anders Brøvig
Styremedlem, Håkon Arne Kristen Skavikmo

Varamedlem, Øystein Kommedal
Varamedlem, Marianne Hovet Steig

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Gunnar Norbakk er på valg og ønkser gjenvalg

Forslag til vedtak: Som styreleder for et år foreslås: Gunnar Norbakk

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Håkon Honnemyr, ikke på valg
Styremedlem, Kjersti Østmoe, ikke på valg
Styremedlem, Tor Anders Brøvig, ikke på valg
Styremedlem, Håkon Arne Kristen Skavikmo, ikke på valg.

Alle styremedlemmer er valgt for 2 år og er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Alle styremedlemmer er valgt for 2 år og ingen er ikke på valg i år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for et år og følgende er på valg:

Øystein Kommedal
Marianne Hovet Steig

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Kokleheia Amfi Borettslag onsdag 20.05.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

……

Styrets årsmelding for Kokleheia Amfi Borettslag 2025

Årsmelding 2025

Kokleheia Amfi Borettslag (org. nr: 933295109) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Gunnar Norbakk, Sødalsveien 117
Styremedlem, Håkon Honnemyr, Blyveien 2 C
Styremedlem, Kjersti Østmoe, Sødalsveien 115
Styremedlem, Tor Anders Brøvig, Sødalsveien 115
Styremedlem, Håkon Skavikmo, Sødalsveien 113

Varamedlemmer har vært :

Øystein Kommedal, Sødalsveien 115
Marianne Hovet Steig, Sødalsveien 117

Styrets arbeid i 2025

2025 har vært borettslagets første ordinære driftsår etter ferdigstillelse og innflytting. Styret har avholdt 9 styremøter i 2025. Styrets arbeid har hatt hovedfokus på etablering av rutiner, oppfølging av utbyggers ansvar, trygg drift og ivaretakelse av bomiljøet. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 05.11.25, der Deloitte Spinco AS ble valgt som ny revisor etter at PwC avsluttet revisjon av borettslag. Styret har utarbeidet trivselsregler. Det oppleves en rolig, positiv og hyggelig atmosfære i borettslaget. Dette har vært en god start for borettslaget vårt. Dette er en kvalitet vi håper vi klarer å ta med oss inn i det videre arbeidet, og i hverdagen til hver og en av oss beboere.

I dette første arbeidsåret for styret har det gått med betydelig tid for styremedlemmene. Det tar tid å etablere et helt nytt borettslag: Alle rutiner for kommunikasjon med Bosør, samarbeidspartnere og innad i borettslaget har blitt etablert. Dugnad og beboermøter er gjennomført. Det har vært mange saker som handler om å følge opp ansvar som utbygger har hatt, årskontroller, økonomi og oppfølging av inngåtte avtaler. Et innbrudd i garasje, boder og leilighet i juli skapte mye direkte og utvidet arbeid med blant annet bedre sikring av bygget. På generalforsamlingen i 2025 ble det tydeliggjort flere større saker som styret har arbeidet med over tid, og flere av dem er ennå ikke ferdig når vi skriver mai 2026.

Konkrete saker:
Trafikksikkerhet.
Styret har innledet samarbeid med de omkringliggende borettslagene om å følge opp kommunens trafikksikkerhetsplan der krysset Sødalsveien/ Torridalsveien er foreslått utbedret. Saken er fortsatt under arbeid.

Støy og innglassing.
Denne saken henger til dels sammen med forrige, da redusert fart vil ha innvirkning på støyopplevelsen. I tillegg er et arbeid med mulig innglassing av verandaer under arbeid. Det er slått fast at innglassing vil være en fasadeendring som er søknadspliktig og krever oppdatert dokumentasjon av brannsikkerhet. Saken er fortsatt under arbeid.

Kommunikasjon.
Portalen til Bosør er tatt i bruk, og tilhørende epostsystem er borettslagets primære kommunikasjonskanal. Som supplement har borettslaget en Facebookside, månedlig informasjosskriv, oppslag og innhenting av beboernes meninger gjennom bruk av spørreskjema. Styret har bestilt og satt opp diverse skilt som markering av snuplass, parkeringsplasser i garasjen, gatenummer, postkasseskilt og oversikt ved dørklokkene.

Innbrudd.
Etter innbruddet i garasjen, i boder og en leilighet i juli er det iverksatt mange tiltak for å trygge bomiljøet; Dørpumper på ytterdører, frekvens på garasjeport og montering av sykkelbøyler.

Budsjett for 2026.
Nytt budsjett er utarbeidet. Siden bygget i 2025 ikke var helt ferdigstilt før på våren, har ikke borettslaget hatt et helt budsjettår å sammenligne med. Se egen sak på generalforsamlingen.

Forslag om kjøp av leilighet.
Beboerne har spilt inn et forslag om at borettslaget kunne kjøpe en leilighet av utbygger til internt utleie, og til bruk for sosiale sammenkomster. Saken ble presentert på beboermøte i november med påfølgende spørreundersøkelse om interessen. Med bakgrunn i prisen utbygger ønsket for leiligheten ble det ikke et flertall for å kjøpe leilighet.

Stort og smått.
I et borettslag vil det være fortløpende saker av ulik størrelse. Det er behandlet og sluttført ca. 50 små og store saker og det er lagt ned flere hundre timer med arbeide fra styremedlemmene.

Styret setter pris på innspill fra beboerne, og har prøvd å svare ut på beste måte innspillene som er kommet. Styret har fulgt med på opplæringer i regi av Bosør, og har satt seg inn i lovverk for blant annet fasadeendringer, kommunale søknadsrutiner og borettslagsloven.

Videre behov:
Det vil ikke være behov for større investeringer i 2026.
Saken om innglassing vil følges opp, men vil i liten eller ingen grad berøre borettslagets økonomi, da kostnadene forutsettes dekket av de andelene som eventuelt får dette installert. Det kan i 2026 bli aktuelt å utrede alternativer for oppvarming av forbruksvann og vann til oppvarming (gulvvarme).

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Drift, avtaler og samarbeid med leverandører.
Styret har forhandlet fram bedre avtale med Aneo. Styret har også fulgt opp avtalene som er gjort med Brabo, og fulgt med på kvaliteten av arbeidet. Vi har inngått avtaler om brøyting og snømåking. Årlige kontroller er fulgt opp; som tilsyn med sprinkleranlegg.

Avtale om vannmåling.
Alle leiligheter fikk i oktober installert egen måler for vann og vannbåren varme. Dette var et løft for borettslaget, og har skapt en bedre oversikt for den enkelte leilighet, og for felles vannforbruk.

Vannlekkasje i garasjen.
Denne er fulgt opp og utbedret.

Dugnad.
Borettslaget arrangerte dugnad i august med påfølgende grilling og servering av deilige boller i amfiet. Vi fikk luket, plukket søppel og vasket. Det ble etter hvert etablert en egen hagegruppe som blant annet får ansvar for å lage liste til nye dugnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.05.2026

Resultatrapport klient 356 Kokleheia Amfi Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 227 266	677 516	1 742 184	2 542 749
Inntekter driftsavtale målere		4 732	0	0	0
Inndekning av renter		7 306 682	2 611 567	4 000 399	7 428 277
Inndekning av IN avdrag	0	23 989 263	18 864 200	0	0
Inndekning av kommunale avgifter		89 092	0	0	0
Innbetalt kabel TV		271 161	83 790	215 460	344 880
Andre leieinntekter		0	0	0	41 400
Oppvarming		198 180	118 650	436 800	400 000
Andre driftsinntekter	1	16 562	0	0	0
Sum inntekter		**34 102 938**	**22 355 723**	**6 394 843**	**10 757 306**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	15 750	0	12 000	12 600
Styrehonorar		0	0	120 000	120 000
Forretningsførerhonorar		105 866	29 167	63 000	113 000
Kontingent boligbyggelag		0	0	15 000	18 000
Vaktmestertjenester		11 051	13 688	18 000	40 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		0	0	16 920	16 920
Vedlikehold/serviceavtaler	3	480 024	78 023	383 904	744 969
Kabel-tv		281 459	83 790	215 460	344 880
Forsikring		195 874	75 237	203 000	222 000
Kommunale avgifter	4	590 609	256 791	662 000	1 050 000
Strøm	5	310 626	149 721	546 000	500 000
Andre leiekostnader		0	0	0	14 400
Renhold, fellesareal		168 526	58 663	133 000	127 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 281	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		5 350	0	0	0
Andre driftsutgifter	6	9 286	12 593	6 160	10 760
Sum driftskostnader		**2 182 702**	**757 672**	**2 394 444**	**3 335 029**
Driftsresultat		**31 920 236**	**21 598 051**	**4 000 399**	**7 422 277**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		35 690	16 846	0	0
Annnen finansinntekt		5 982	0	0	6 000
Rentekostnad		7 317 532	2 667 325	4 000 399	7 428 277
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-7 275 860**	**-2 650 479**	**-4 000 399**	**-7 422 277**
Årsresultat	**7, 8**	**24 644 376**	**18 947 572**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-24 644 376	-18 947 572	0	0
Sum disponering av resultat		**-24 644 376**	**-18 947 572**	**0**	**0**

Balanserapport klient 356 Kokleheia Amfi Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	372 192 460	171 908 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**372 192 460**	**171 908 600**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		307 185	142 317
Andre fordringer	11	386 553	235 909
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 058 355	256 103
Sum omløpsmidler	**7**	**1 752 092**	**634 329**
SUM EIENDELER		**373 944 552**	**172 542 929**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		300 000	300 000
Annen egenkapital		18 947 572	18 947 572
Årets resultat		24 644 376	0
Sum egenkapital	**8**	**43 891 948**	**19 247 572**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	143 242 767	67 090 100
Borettsinnskudd	10, 12	186 096 230	85 954 300
Sum langsiktig gjeld		**329 338 997**	**153 044 400**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		83 795	23 536
Leverandørgjeld		170 761	152 421
Påløpne renter		135 584	75 000
Annen kortsiktig gjeld		323 467	0
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**713 607**	**250 957**
Sum gjeld		**330 052 604**	**153 295 357**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**373 944 552**	**172 542 929**

Kokleheia Amfi Borettslag

12.05.2026

(Signert elektronisk)

Gunnar Norbakk Styreleder	Kjersti Østmoe Styremedlem	Håkon Arne Kristen Skavikmo Styremedlem
Tor Anders Brøvig Styremedlem	Håkon Honnemyr Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

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.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av tilskudd fra Kokleheia Eiendom AS ifb. innbrudd.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	15 750	0
Sum	**15 750**	**0**

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

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	131 250	0
6601 Garasje Vedlikehold	24 042	4 100
6603 Vedlikehold vvs	44 639	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	46 715	21 865
6608 Service/V edlikehold heis	93 705	26 499
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	19 266	23 059
6618 Vedlikehold fyring	42 675	0
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	59 625	0
6630 Brøyting	13 306	2 500
6647 Aneo tjenesteavtale ladeanlegg	4 800	0
Sum	**480 024**	**78 023**

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

Note 4 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kommunen.
Avregnet kaldtvann kommer frem i resultatregnskapet som inntekt (under komm/avg vann/kloakk).

Note 5 - Strøm

Strømkostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt (oppvarming)
som kommer frem i resultatregnskap er avregning. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7720 Årsmøte	599	0
7770 Bankomkostninger	1 831	118
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	938
7790 Andre kostnader	4 981	11 537
Sum	**9 286**	**12 593**

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**383 372**	**0**
Årets resultat	24 644 376	18 947 572
Kjøp / salg anleggsmidler	-200 283 860	-171 908 600
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	176 294 597	153 044 400
Endringer i andre langsiktige poster	0	300 000
B. Årets endringer i disponible midler	**655 113**	**383 372**
C. Disponible midler UB	**1 038 485**	**383 372**
Omløpsmidler	1 752 092	634 329
- Kortsiktig gjeld	713 607	250 957
Disponible midler 31.12	**1 038 485**	**383 372**

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	300 000	300 000
Annen egenkapital 01.01	18 947 572	0
Årets resultat	24 644 376	18 947 572
Sum egenkapital 31.12	**43 891 948**	**19 247 572**

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger Trinn 2	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	171 908 600
Årets tilgang :	200 283 860	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 283 860	171 908 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	200 283 860	171 908 600
Anskaffelsesår :	2025	2024
Antatt levetid i år :		

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

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	329 338 997	153 044 400
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	42 853 463	18 864 200
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	372 192 460	171 908 600

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader 2026 samt avsetning for inndekning rentekostnader etter avregning.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**	**Sparebanken Norge**
Lånenummer:	**28007228998**	**30007608736**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.10 %	5.10 %
Betingelser:	5,05	Rente 5,05%
Beregnet innfridd:	25.03.2065	25.06.2064
Opprinnelig lånebeløp:	100 141 930	85 954 300
Lånesaldo 01.01:	0	67 090 100
Avdrag i perioden:	15 235 000	8 754 263
Opptak i perioden:	100 141 930	0
Lånesaldo 31.12:	**84 906 930**	**58 335 837**
Andelssaldo 01.01:	0	18 864 200
Innbetalt IN i perioden:	15 235 000	8 754 263
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**15 235 000**	**27 618 463**
Sum pantegjeld for lån:	**100 141 930**	**85 954 300**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007228998	1	6 925 000	6 925 000
	1	5 145 000	5 145 000
	1	4 025 000	4 025 000
	1	3 725 000	3 725 000
	1	3 595 000	3 595 000
	1	3 445 000	3 445 000
	1	3 395 000	3 395 000
	1	3 225 000	3 225 000
	1	3 025 000	3 025 000
	1	3 001 930	3 001 930
	1	2 975 000	2 975 000
	2	2 925 000	5 850 000
	2	2 875 000	5 750 000
	1	2 825 000	2 825 000
	1	2 795 000	2 795 000
	1	2 745 000	2 745 000
	1	2 725 000	2 725 000
	2	2 675 000	5 350 000
	2	2 625 000	5 250 000
	1	2 545 000	2 545 000
	1	2 375 000	2 375 000
	1	2 345 000	2 345 000
	1	1 870 000	1 870 000
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

Pantegjeld

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	2 960 000	2 960 000
2	2 935 000	5 870 000
1	2 930 105	2 930 105
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	2 211 275	2 211 275
1	2 141 150	2 141 150
1	1 892 231	1 892 231
1	1 282 769	1 282 769
1	1 185 000	1 185 000
1	750 000	750 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 28007228998 har første avdrag 25.06.2045 med kr 594 910	1	6 925 000	16 766
	1	5 145 000	12 457
	1	4 025 000	9 745
	1	3 725 000	9 019
	1	3 595 000	8 704
	1	3 445 000	8 341
	1	3 395 000	8 220
	1	3 225 000	7 808
	1	3 025 000	7 324
	1	2 975 000	7 203
	2	2 925 000	7 082
	2	2 875 000	6 961
	1	2 825 000	6 840
	1	2 795 000	6 767
	1	2 745 000	6 646
	1	2 725 000	6 598
	2	2 675 000	6 477
	2	2 625 000	6 355
	1	2 545 000	6 162
	1	2 375 000	5 750
	1	2 345 000	5 678
	1	1 870 000	4 528
	1	3 001 930	0
Lån 30007608736 har første avdrag 25.09.2044 med kr 423 718	1	5 320 000	12 880
	1	4 702 769	11 386
	1	3 490 000	8 450
	1	3 202 769	7 754
	1	3 135 000	7 590
	1	3 082 769	7 464
	1	3 055 000	7 397

Pantegjeld

1	2 960 000	7 167
2	2 935 000	7 106
1	2 930 105	7 094
1	2 880 000	6 973
1	2 805 000	6 791
1	2 795 000	6 767
1	2 645 000	6 404
1	2 211 275	5 354
1	2 141 150	5 184
1	1 892 231	4 581
1	1 282 769	3 106
1	1 185 000	2 869
1	750 000	1 816

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. Lån nr 2800.72.28998 er avdragsfritt frem til juni 2045. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra juni 2045.
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.

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.

Resultat og balanse med noter for Kokleheia Amfi Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kokleheia Amfi Borettslag

Styreleder	Gunnar Norbakk (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Håkon Arne Kristen Skavikmo (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Kjersti Østmoe (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Tor Anders Brøvig (sign.)	12.05.2026
Styremedlem	Håkon Honnemyr (sign.)	12.05.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Kokleheia Amfi Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Kokleheia Amfi Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 12. mai 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-05-12 12:59:56 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kokleheia Amfi Borettslag onsdag 20.05.2026 kl. 18:00 - Sødal bedehus .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Hilde Møller-Hansen, BoSør

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Kjersti Østmoe, styremedlem

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Håkon Skavikmo

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

22 stemmeberettige og 5 fullmakter.

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 22

Antall fullmakter: 5

Totalt: 27

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Endring av fordelingsnøkkel for faste kostnader til vann, avløp og avfall

Forslagsstiller: Styret i Kokleheia Amfi Borettslag

Bakgrunn for saken:

Kristiansand kommune og Avfall Sør fakturerer hvert kvartal en fast sum pr. andel, for at hver andel har tilgang til henholdsvis vann, avløp og søppel. I tillegg fakturerer Kristiansand kommune etterskuddsvis for alt målt forbruk av vann og avløp. Alle faste beløp er like, uavhengig av andelenes størrelse.

Faste kommunale kostnader for vann og avløp samt fast renovasjonsgebyr inngår i 2026 i borettslagets felleskostnader. Borettslaget fordeler de faste kostnadene (som er like uavhengig av andelenes størrelse) etter andelenes størrelse (m²). Forbruk av vann og avløp faktureres den enkelte andel i henhold til målt forbruk.

Samlet årlig fastbeløp pr. andel utgjør per i dag:

- ◦ Vann: kr 1 547
  ◦ Avløp: kr 2 865
  ◦ Avfall: kr 4 836
  ◦ **Totalt: kr 9 248 per andel per år**

Disse kostnadene er knyttet til tilgang til tjenestene og er uavhengige av bruk og boligstørrelse.

Dagens praksis:

- ◦ Faste kostnader for vann, avløp og avfall inngår i felleskostnadene
    ▪ Fordeles etter andelenes størrelse (m²)
  ◦ Målt forbruk av vann og varme faktureres separat etter faktisk forbruk
  ◦ **TV/internett faktureres likt per andel (ikke etter størrelse)**

Dagens ordning medfører at små andeler subsidieres av større andeler, ettersom Kristiansand kommune og Avfall Sør fakturerer like fastbeløp per andel.

Styrets vurdering

Styret mener det er mest riktig at kostnader som faktureres likt per andel fra Kristiansand kommune og Avfall Sør også fordeles likt mellom andelene, slik praksis allerede er for TV/internett.

Styret foreslår derfor at faste kostnader til vann, avløp og avfall ikke lenger fordeles etter størrelse på andelene, men som et likt beløp per andel.

Tilleggsopplysninger om fakturering:

- ◦ Fastbeløp for vann og avløp vil bli fakturert månedlig fra Bosør (sammen med målt vannforbruk)
  ◦ Avfall Sør fakturerer den enkelte andel direkte, utenom felleskostnadene

Konsekvenser av forslaget:

- ◦ Små leiligheter vil få noe økte kostnader
  ◦ Store leiligheter vil få reduserte kostnader
  ◦ Endringen påvirker kun faste gebyrer – ikke målt forbruk

Tidspunkt for innføring:

Styret foreslår at ny ordning trer i kraft fra **01.01.2027**.

Vedtak:

Avstemming:
Antall enige/ ja til styrets forslag til vedtak: 27
Antall uenige/ nei til styrets forslag til vedtak: 0

4.2 Nytt punkt (tillegg) 4-1(4) i vedtektene til Kokleheia Amfi Borettslag

Styret har mottatt henvendelser fra andelseiere i første etasje om ønske om utvidelse av terrasser inn på arealer som i dag er definert som fellesareal.

Fellesarealer eies av fellesskapet i borettslaget, og disponering av disse må skje i tråd med gjeldende regelverk og prinsippet om likebehandling. Typiske fellesarealer finner vi på bakkeplan som eksempelvis gangveier og beplantning. Vi har også fellesarealer i parkeringskjelleren, trappeganger og områder avsatt til boder.

Vurdering
Eksempelvis vil utvidelse av terrasser inn på fellesareal innebære at felles arealer tas i privat bruk. Dette reiser spørsmål om:

- likebehandling av andelseiere
- presedens for fremtidige saker
- estetikk og helhetlig utforming av borettslaget
- tilgjengelighet og bruk av fellesområder

Styret vurderer at det er behov for klare retningslinjer og vurderer at punkt 4-1 (4) i vedtektene til Kokleheia Amfi Borettslag bør presisere at varig omdisponering av fellesareal eller eksklusiv bruksrett skal saken forelegges generalforsamlingen for avgjørelse.

Vedtak:

Generalforsamlingens vedtak:

Følgende tillegg tas inn i vedtektene:

Dersom tiltaket innebærer varig omdisponering av fellesareal eller eksklusiv bruksrett skal saken forelegges generalforsamlingen for avgjørelse.

Avstemming:
Enig/ ja: 27
Uenig/ nei: 0

5. Saker fra eierne

5.1 Hjertestarter

Vi foreslår at borettslaget kjøper inn hjertestarter for plassering f.eks. i garasjen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å kjøpe inn en hjertestarter av typen "selvinstruerende".
Avstemming.
Enige/ ja: 27
Uenige/ nei: 0

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 120 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder, Gunnar Norbakk er på valg og ønsker gjenvalg

Vedtak:

Gunnar Norbakk ble valgt til styreleder for ett år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem, Håkon Honnemyr, ikke på valg
Styremedlem, Kjersti Østmoe, ikke på valg
Styremedlem, Tor Anders Brøvig, ikke på valg
Styremedlem, Håkon Arne Kristen Skavikmo, ikke på valg.

Alle styremedlemmer er valgt for 2 år og er ikke på valg i år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for et år og følgende er på valg:

Øystein Kommedal
Marianne Hovet Steig. Nytt forslag: Halfdan Hagane

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:
Øystein Kommedal
Halfdan Hagane

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:
Hege Halvorsen
Randi Gabrielsen
Alf Erland Spaun

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:
Håkon Skavikmo ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Kokleheia Amfi Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Møller-Hansen (sign.)	21.05.2026
Protokollvitne	Håkon Arne Kristen Skavikmo (sign.)	20.05.2026

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sødalsveien 117

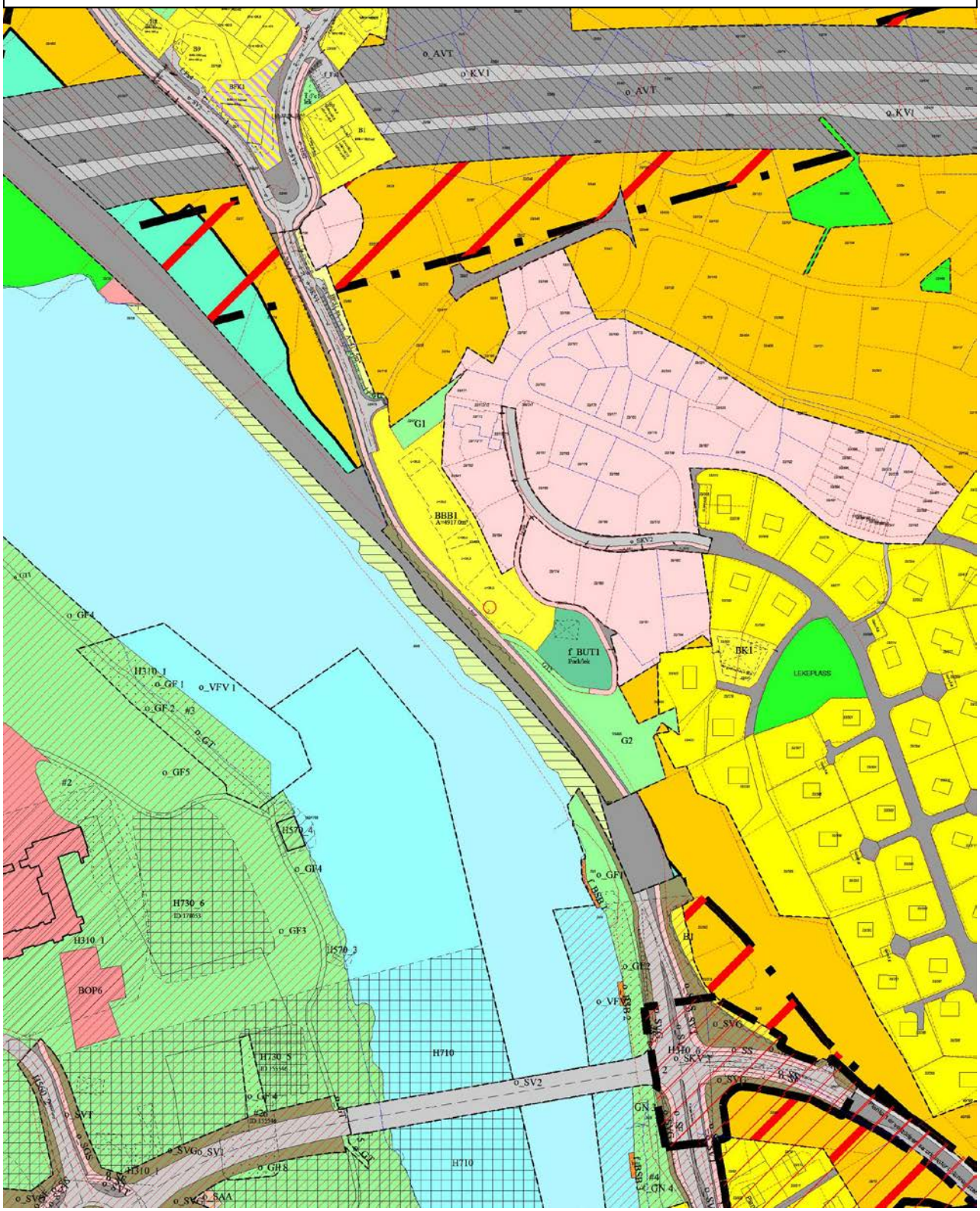
Dato: 31.08.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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 Kokleheia og Torridalsveien.
- Utforming av støyskjermer.
- Plassering av sikringsgjerder.

Øvrige krav til utomhusplanen fremgår av bestemmelsene til delområdene.

Krav til uteoppholdsareal

Innen planområdet skal det være minimum 50 m^2 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 m^2 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 m^2 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 m^2. 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 m^2 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 Kokleheia 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 Kokleheia 61 til Kokleheia 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 Kokleheia, 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.

TEGNFORKLARING

PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - EKSIST. BOLIGER
3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - ANNEN VEGGRUNN
   - GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - FRIOMRÅDE
5. FAREOMRÅDER
   - HØYSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
   - PRIVAT VEG
   - FRILUFTSOMRÅDE (PÅ LAND)
8. KOMBINERT FORMÅL
   - MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE/ ANLEGGSOMRÅDE

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- GRENSE FOR FAREOMRÅDE
- GRENSE FOR REKKEFØLGEOMRÅDE
- BYGGEGRENSE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNES
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT STØYSKJERM
- STI
- MUR
- AVKJØRSEL

Målestokk: 1:500 [A1] 1:1000 [A3]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av
I	Pkt.3 på støyskjerm endret etter merknad	21.05.2010	TLT		
H	Støyskjerm etter innmålinger, div små justeringer	08.02.2010	TLT		
G	2. gangs rev. etter offentlig ettersyn	26.11.2009	TLT		
F	Revidert etter offentlig ettersyn	26.10.2009	TLT		
E	Revidert etter vedtak i BUS 11.06.09	22.06.2009	TLT		
D	Etter tilbakemelding fra plan og bygg	28.04.2009	TLT		
C	Omarbeidet etter innspill fra Byplankontoret	15.12.2008	TLT		
B	Rustering av veglinjen	10.03.08	TLT		
A	Endret plan etter møter med plan og bygningsetaten	06.02.08	TLT		

Reguleringsplan for:

KOKLEHEIA
GNR. 33, BR.NR.26 med flere
KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN NR. 1034

Utarbeidet for:

OTRA TERRASSE AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
Godkjent av Bystyret		27.10.2010	
1. gangs behandling i BUS	204/09	16.06.05	
Melding om utvidet planområde		09.06.08	
BUS behandling PBL §30 sak, anbefaling	232/07	16.08.07	JA
Melding om påbegynt planarbeid		16.06.05	

Informasjon for oppdragsgiver:

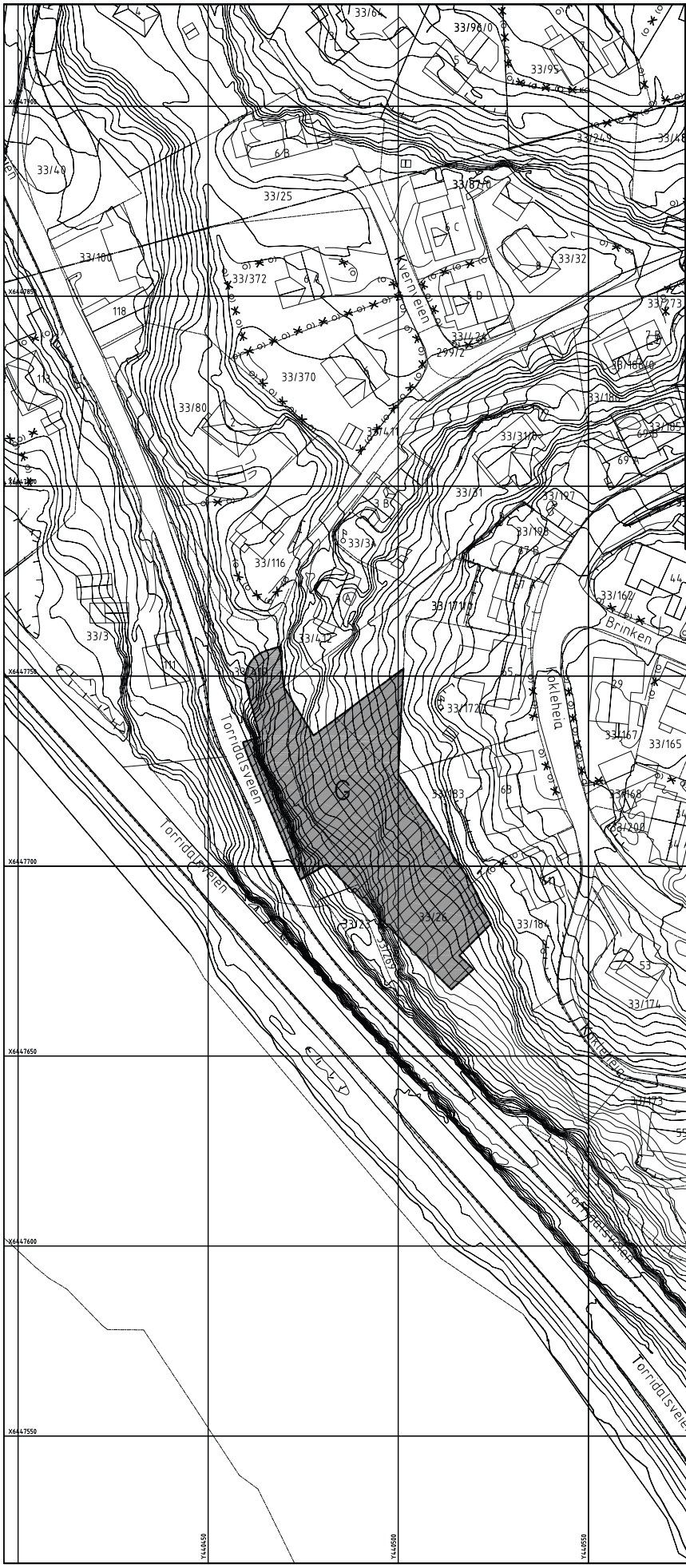
Ansv.:	Arkiv nr.	PROF nr.	Ansv.:	Tegnet av:	Arkiv nr.

Utarbeidet av:

STREK ARKITEKTER
SIVILARKITEKT TOR LINDE TORNESSEN

Dato: 31.08.2006

Rev. I



TEGNFORKLARING

PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL

7. FELLESOMRÅDER

FELLESAREAL FOR GARASJER

STREKSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING

FORMÅLSGRENSE

BYGGEGRENSE

Målestokk: 1:500 [A1] 1:1000 [A3]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av
B	Etter tilbakemelding fra plan og bygningsetaten	07.04.2010	TLT		
A	B1–Au endret til G	26.11.2009	TLT		

Reguleringsplan for:

KOKLEHEIA, PARKERINGSANLEGG
GNR. 33, BR.NR.26 med flere
KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN NR. 1034

Utarbeidet for:

OTRA TERRASSE AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
Godkjent av Bystyret		27.10.2010	

Informasjon for oppdragsgiver:

Ansv.:	Arkiv nr.	PROF nr.:	Ansv.:	Tegnet av.	Arkiv nr.

Utarbeidet av: STREK ARKITEKTER

Dato: 26.10.2009

Rev. B

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sødalsveien 117

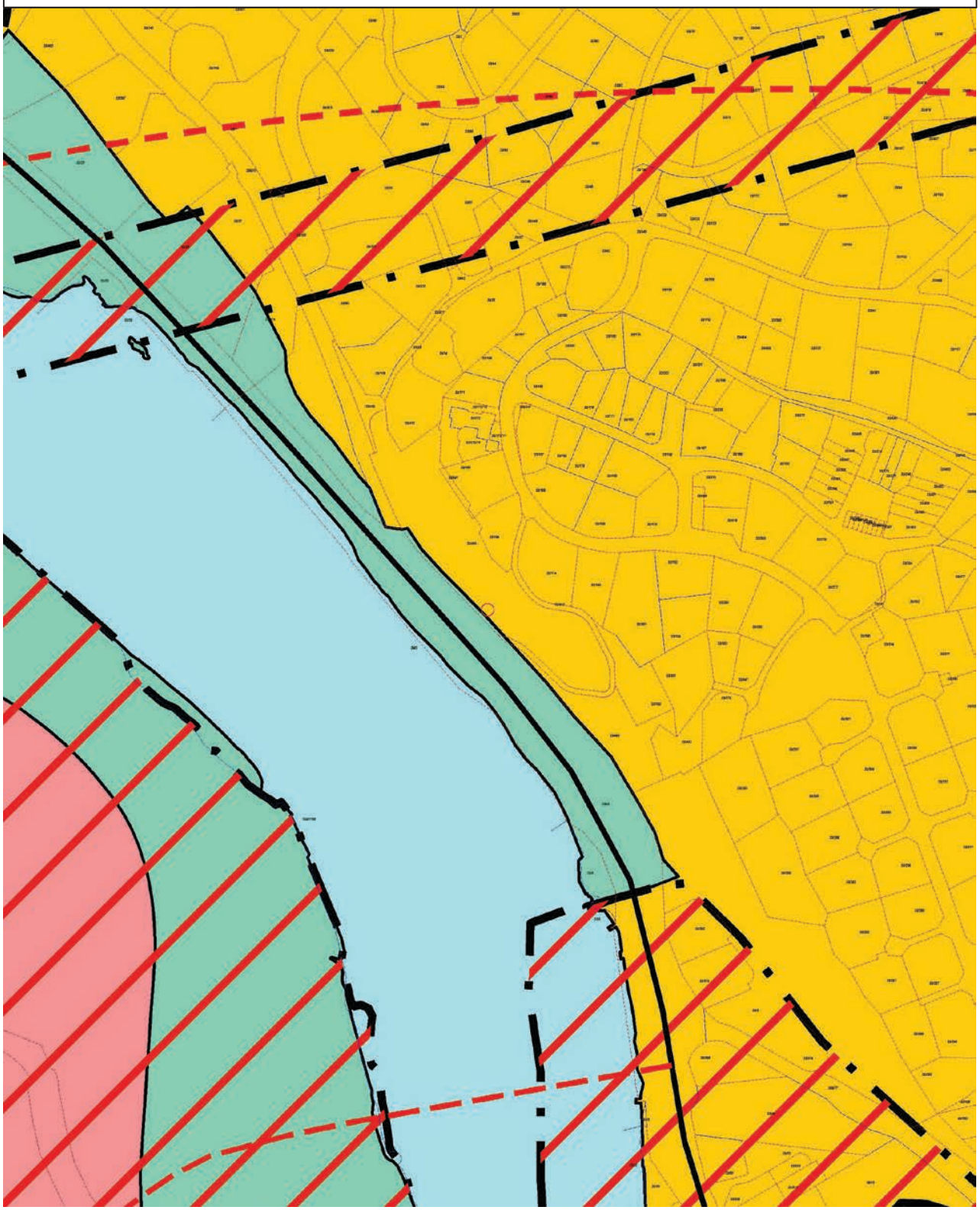
Dato: 31.08.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Debyggelse og anlegg - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg bro - framtidig

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: temakart

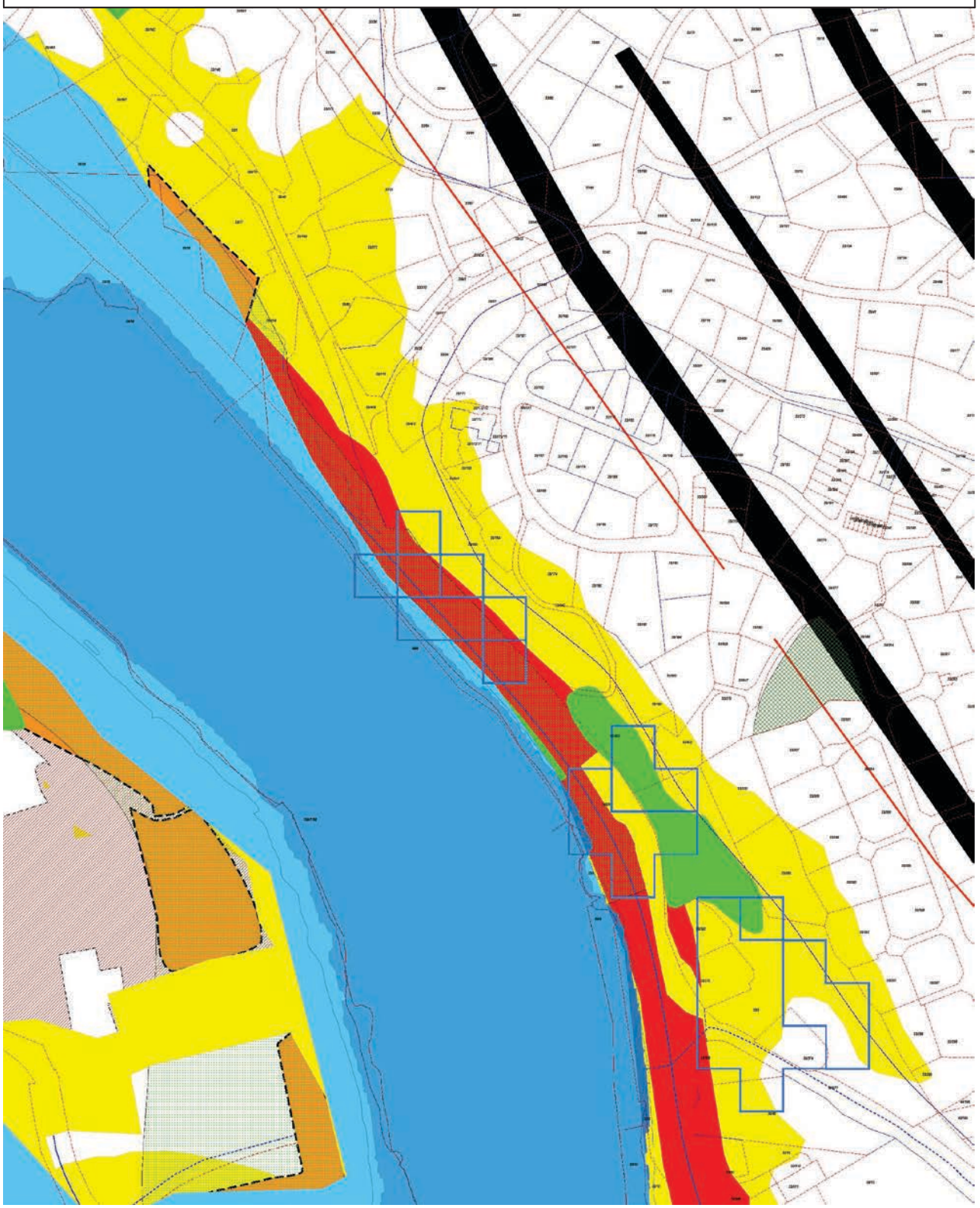
Dato: 31.08.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingssone turbulens
- Vurderingssone lysendring

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygningsflate - Grense
- Utflygningsflate - Grense
- Utflygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense
- Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

- Gul sone
- Rød sone

T12 Støy

- Gul sone
- Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
- Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)
- Hovedsykkelnett (framtidig)
- Sykkelekspressvei (nåværende)
- Sykkelekspressvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)
- Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp
- Vandringshinder (naturlig)
- Vandringshinder (menneskeskapt)
- Vandringshinder (annet)
- Laks- og sjøørretførende bekk/elv
- Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
- Laks- og sjøørretførende kulvert
- Vernet vassdrag
- Laks- og sjøørretførende elv
- Mulig laks- og sjøørretførende elv
- Laks- og sjøørretførende vann

T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde
- Grense for hensynssone - Angitt hensyn
- 1 - Svært stor verdi
- 2 - Stor verdi
- 3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon
- Akvakultur (punkt)
- Akvakultur (flate)
- Fiskeplass - Aktive redskap
- Fiskeplass - Passive redskap
- Fredningsområde - Hummer
- Gytefelt - Torsk
- Læssettingsplass
- Rekefelt - Aktive redskap

T6 Dyrket Mark

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
- Offentlig friluftsområde
- Merket tur- og friluftsrute
- Turvei (nåværende)
- Turvei (framtidig)
- Barnevandrersti
- Lysløype
- Kyststi
- Kyststi (manglende forbindelse)
- Badeplass (nåværende)
- Badeplass (framtidig)
- Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

- Svært viktig
- Viktig
- Lokalt viktig

T3 Flom

- Havnivåstigning +3m
- Stormflo
- Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

- Marin grense
- Mulig marin leire

T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)
- Snøskred (utløsningsområde)
- Steinsprang (utløpsområde)
- Steinsprang (utløsningsområde)
- Andre løsmasseskred

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 33 **Bnr.: 495** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Sødalsveien 117

Areal i m2: 8284,4

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

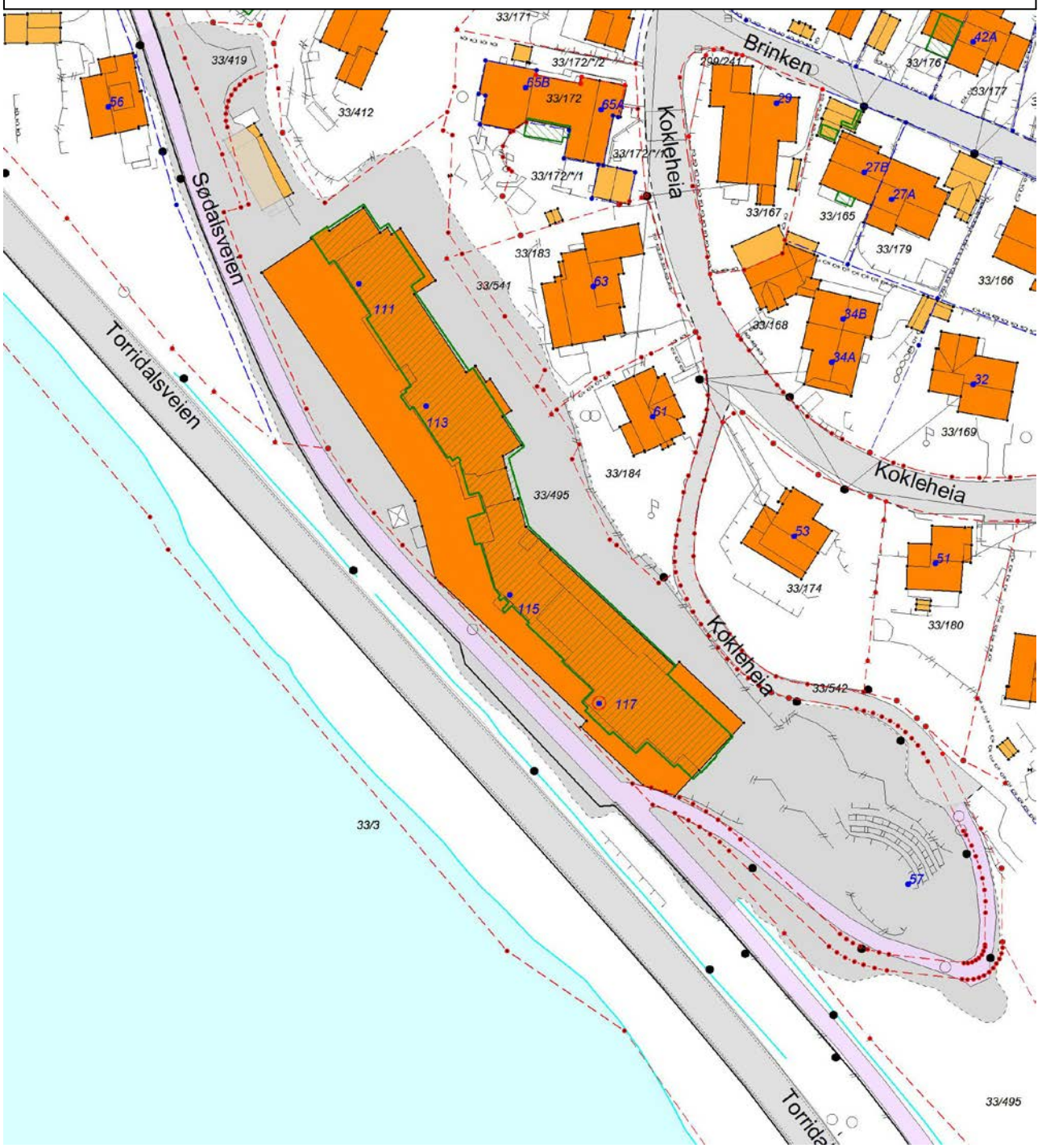
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

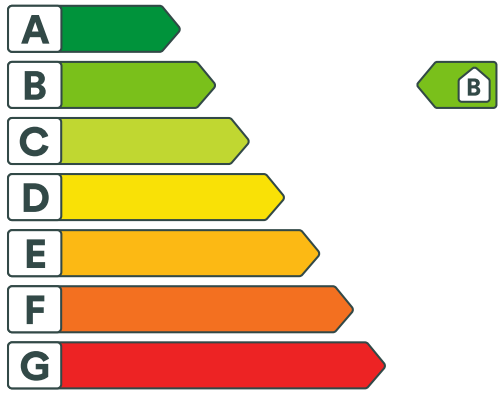
Dato: 31.08.2026

Sign.: Anita Raustøl



Energiattest

Adresse **Sødalsveien 117, 4630 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345373**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300851650**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **495**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **85,88**

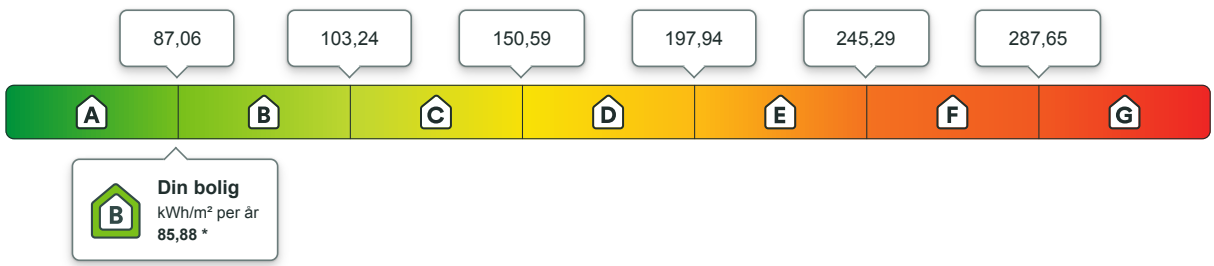
Sødalsveien 117, 4630 KRISTIANSAND S

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



* Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 696,95	**78,79**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Sødalsveien 117, 4630 KRISTIANSAND S

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Sødalsveien 117, 4630 KRISTIANSAND S

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Sødalsveien 117 - Nabolaget Kokleheia/Skaugo - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Påskebjerg Linje 31	3 min 0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	19 min 1.6 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 3.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.2 km
Kongshavn brygge Linje 91	18 min 13.1 km

Skoler

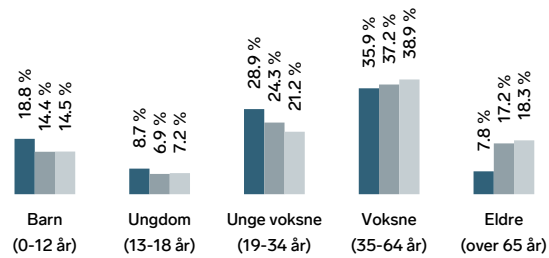
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	6 min 2.8 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	7 min 3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	9 min 3.4 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	8 min 4.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	20 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min 2.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kokleheia/Skaugo	982	354
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-5... 125 barn	14 min 1.2 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 2.8 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 2.6 km

Dagligvare

Coop Prix Gimlevang Post i butikk	10 min 0.9 km
Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	17 min 1.5 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

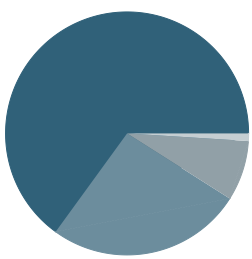
Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Brinken kunstgressbinge Ballspill	9 min 0.7 km
Gimlemoen bordtennisanlegg Bordtennis	10 min 0.9 km
Spicheren Treningssenter	18 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	7 min

Boligmasse



- 65% enebolig
- 8% rekkehus
- 1% blokk
- 26% annet

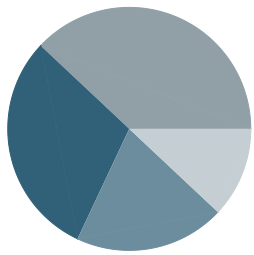
«Trygt og godt nabolag med etablert bebyggelse på romslige tomter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

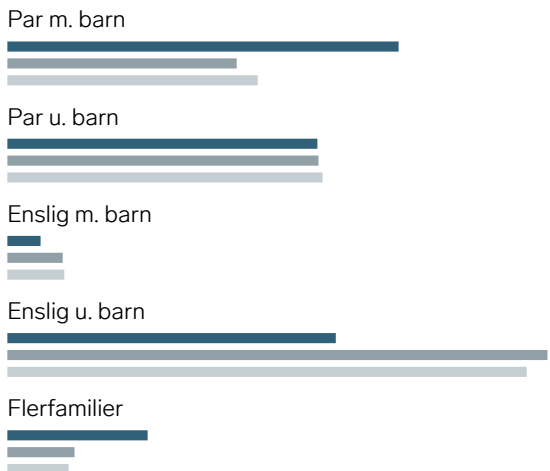
Slotts Quartalet	8 min
Vitusapotek Markens	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

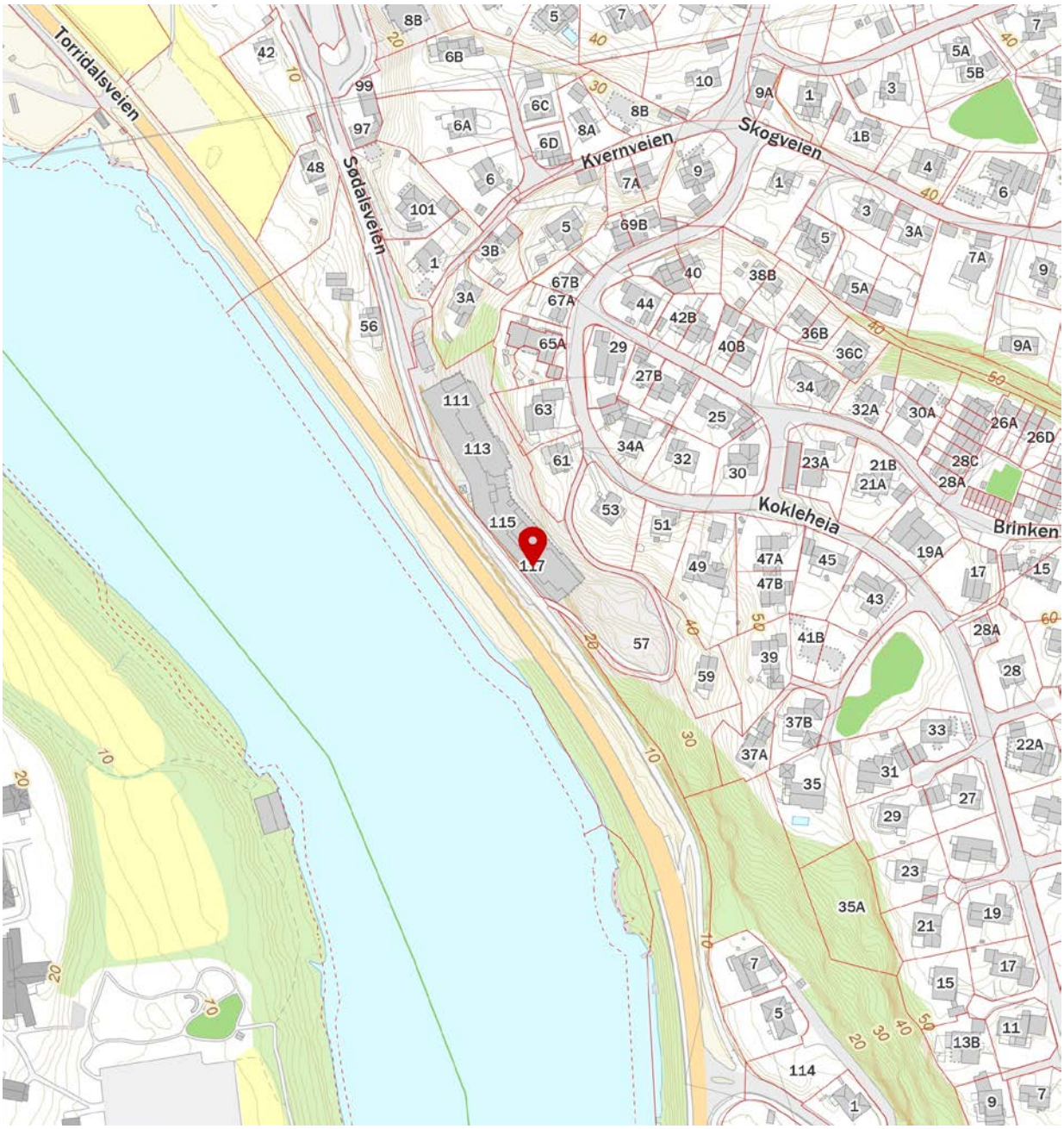


- Kokleheia/Skaugo
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

exbo

BUDSKJEMA

HELELIVET

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
Budet gjelder til:			

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?

Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen
T: 918 21 225
mh@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank