

Sødalsveien 115

Kokleheia Amfi



Prisantydning: **kr 2 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Leiligheten ligger idyllisk til med nydelig utsikt mot Otra og omkringliggende natur



Flott, nyoppført 3-roms leilighet med romslig terrasse! 2 baderom. Nydelige sol/-utsiktsforhold. Mulighet for p.plass

OMRÅDE

Kokleheia Amfi

ADRESSE

Sødalsveien 115 (B102), 4630

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 2 590 000,-

Fellesgjeld: **kr 2 935 000,-**

Omkostninger: **kr 9 500,-**

Totalpris: **kr 5 534 500,-**

Fellesutgifter: **kr 17 631,-**



BRA-i: 79 m²

BRA Total: 79 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2024

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 8243.4 m²



Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

464 73 135

johan.elieson@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

SØDALSVEIEN 115 (B102)

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 495 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 22 i KOKLEHEIA AMFI
BORETTSLAG med orgnr. 933295109

Areal

BRA - i: 79 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 79 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
21 m² Balkond.
Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Leiligheten er vanskelig å måle helt nøyaktig, forbehold må tas.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8243.4 m²

Beliggenhet

Kokleheia Amfi ligger steinkast fra boligene på toppen av Kokleheia. Innkjørsel til prosjektet blir fra Torridalsveien.

Tomten ligger vestvendt på østsiden av Otra. Utsikten over byen er storslagen, med domkirka og Odderøya i bakgrunnen.

Fra Kokleheia Amfi er det kun en liten spasertur ned til idylliske Otra. Tar du andre veien til skogsområdet Jegersberg, er du midt i naturen i løpet av ti minutter. Mange kristiansandere anser Jegers som byens beste turterreng, og den søndagsåpne Vaffelbua et lite stykke inn i lysløypa er et yndet turmål for store og små. Rundløypa i Jegers er ca. 9 kilometer, hvorav 4 kilometer er lysløype.

Destinasjonen Den omvendte båt fordrer en litt mer ambisiøs tur, men er likevel innenfor rekkevidde hvis du setter av 2-3 timer inklusiv tid til en stopp og litt mat. Barnefamilier drar gjerne på tur her i helgene, og bruker nok 3-4 timer på hele turen.

Vil du bade, er Øvre Jegersbergsvann en nydelig innsjø med en liten sandstrand, badebåter, vannrutsjebane og toaletter.

Nær naturområdet Jegersberg og ca. 5 minutter med bil til Kristiansand sentrum
15 minutter med bil til Vennesla sentrum

Adkomst

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

Standard

Velkommen til visning av en flott, nyoppført 3-roms leilighet på Kokleheia Amfi! Leiligheten ligger idyllisk til med nydelig utsikt mot Otra og omkringliggende natur. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og gjennom de store vindusflater får du rikelig med naturlig lys.

Leiligheten inneholder følgende: Entre, to soverom, to badrom, bod/ teknisk rom og åpen stue-/kjøkken løsning med utgang til terrasse. Det medfølger bod i fellesareal samt mulighet for kjøp av parkeringsplass i garasjekjeller.

Fra fellestrappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

I stue/ kjøkken er det god plass til sittegruppe og sofagruppe med tilhørende møblement. Her er det store vindusflater samt utgang til terrasse med nydelige sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet og her er det godt med benke- og skaplass. Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken.

Begge baderommene er oppgradert fra standard leveranse, med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant. Det er downlights i himling.

I leiligheten er det to soverom som begge er av god størrelse med plass til stor seng med tilhørende møblement og garderobe.

Innbo og løsøre

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

Parkering

Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes for kr. 400.000,-.
Gjesteplasser i kjeller.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0005643906

Diverse

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren varme, ellers elektrisk. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/ fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

BORETTSLAGET/ØKONOMI**Info formuesverdi**

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

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Driftskostnader (kr 3160,-); kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring av bygningsmassen, leie vaktmester, strøm i fellesareal, serviceavtaler/vedlikehold bygg, forretningsfører/revisjon, renter felleslån (kr 13522,-), Tv og bredbånd (399kr) og A-konto vann/varme 356/22 (kr 550,-).

Fellesgjelden kan betales ned individuelt.

Andel renter til felleslån er pt. kr 13.522.

Ved innbetaling av andel fellesgjeld vil mnd. felleskostnader være kr 4.109,- inkl. tv/internett og A-konto vann/varme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 17 631

Andel Fellesgjeld

Kr 2 935 000

Fellesgjeld pr. dato

10.09.2024

BORETTSLAGET**Borettslagsnavn**

KOKLEHEIA AMFI BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

933295109

Andelsnummer

22

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 30007608736, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.09.2024: 5.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 10.09.2024: 85 954 300

Andel av saldo: 2 935 000

Neste termin: 25.09.2024 Neste avdrag: 25.09.2044 (siste termin 25.06.2064)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2044 utgjøre ca kr 6 695,00 per måned for denne boligen.
IN-ordning.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har ikke forsikring mot felleskostnader. Dette betyr at alle andelseiere er solidarisk ansvarlige for øvrige andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler (ikke utarbeidet enda), årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/33/495:

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

30.07.2024 - Dokumentnr: 1749422 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sparebanken Sør
Org.nr: 937 894 538

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 ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 15.05.2024. Brukstillatelsen gjelder følgende del av tiltaket: Byggetrinn 1, parkeringskjeller, utomhusanlegg og infrastruktur. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjent endring, fasader og bruksendring fra boder til soverom, gjelder 5 leiligheter i Sødalsveien 113, datert 02.09.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei, hjemmelshaver Kokleheia Eiendom. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Kokleheia, datert 22.06.2009 og Kokleheia - 33/26 m.fl. - mindre endring av reg.plan - vedtak, datert 11.08.2020. Planer under arbeid: E39 E18 Ytre ringvei. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Iht. vedteknde pkt 4-2 (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

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 590 000

Fellesgjeld

Kr 2 935 000

Totalpris

Kr 5 534 500

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,00 (Prisantydning)

2 935 000,00 (Andel av fellesgjeld)

5 525 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

9 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 526 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 534 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til kr 60 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

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

Totalt kr 93 190,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Kokleheia Eiendom AS

Oppdragsansvarlig

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

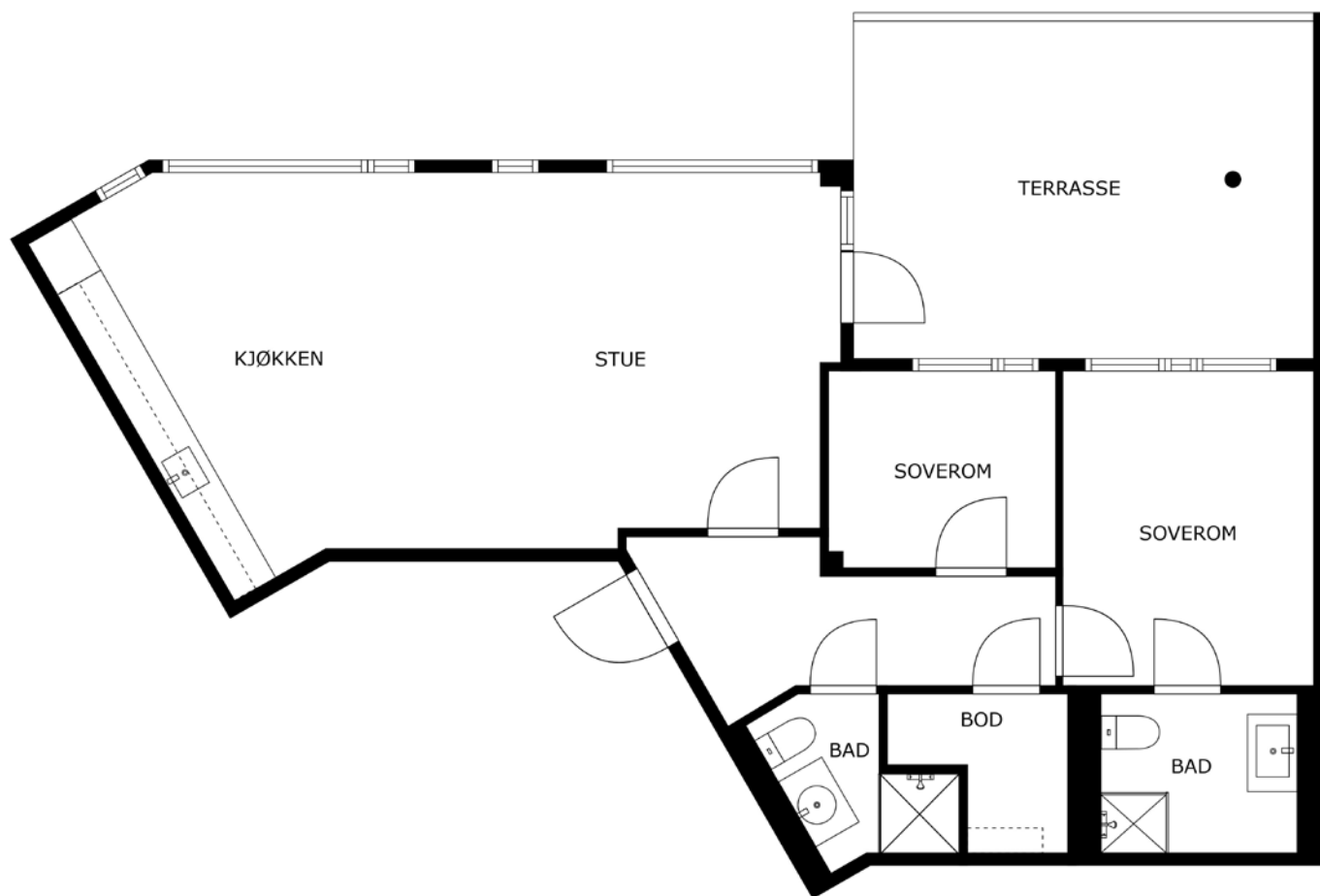
4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

07.10.2024



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



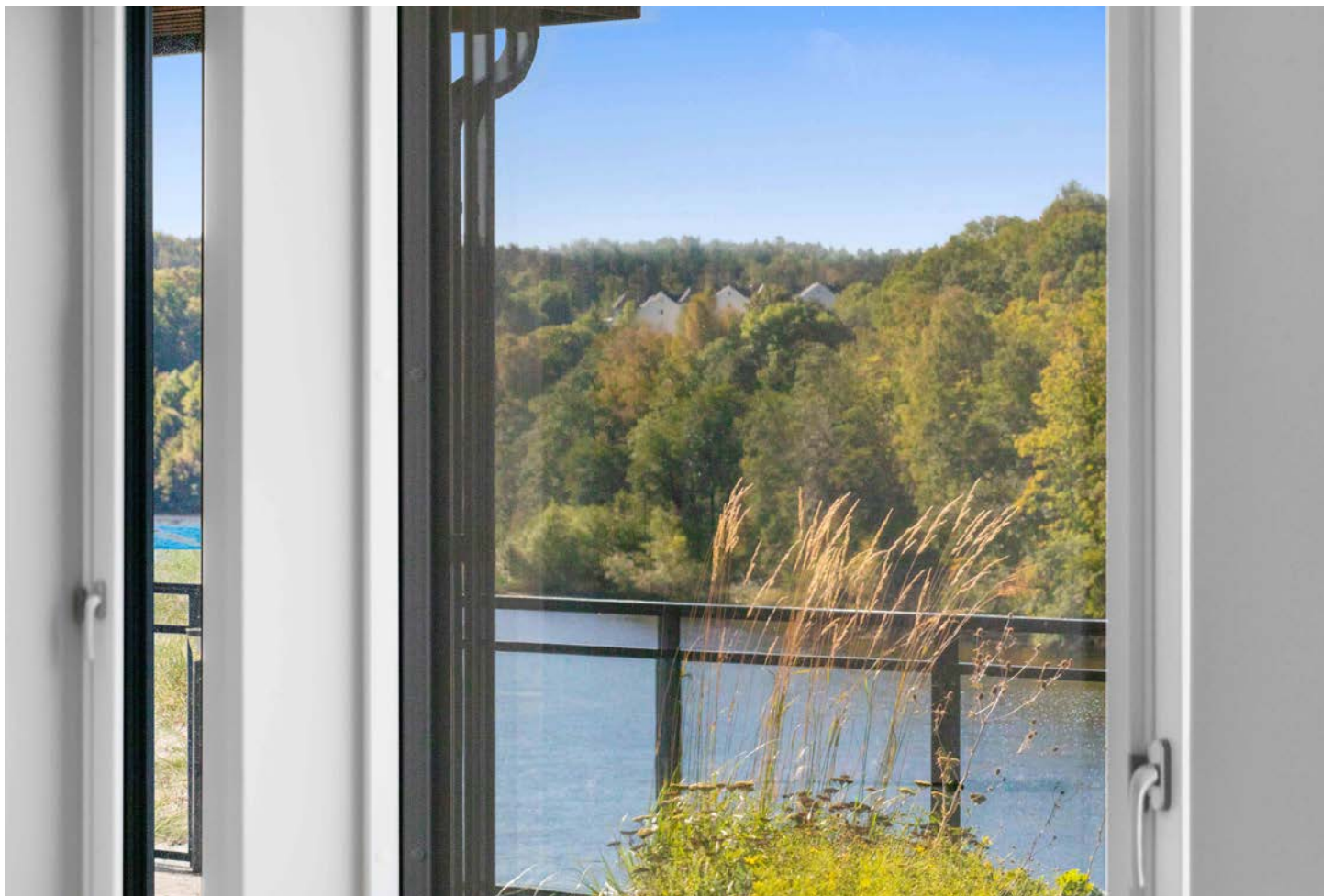
Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet og her er det godt med benke- og skaplass. Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken.



I rommet er det vannbåren gulvvarme



I stuen er det store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp samt utgang til terrasse med nydelige sol- og utsiktsforhold.





Gang. Herfra adkomst til leilighetens øvrige rom



I leiligheten er det to soverom som begge er av god størrelse med plass til stor seng med tilhørende møblement og garderobe.



Hovedsoverommet har inngang privat badrom



Baderom- tilknyttet hovedsoverom. Lekre oppgraderte flisvalg



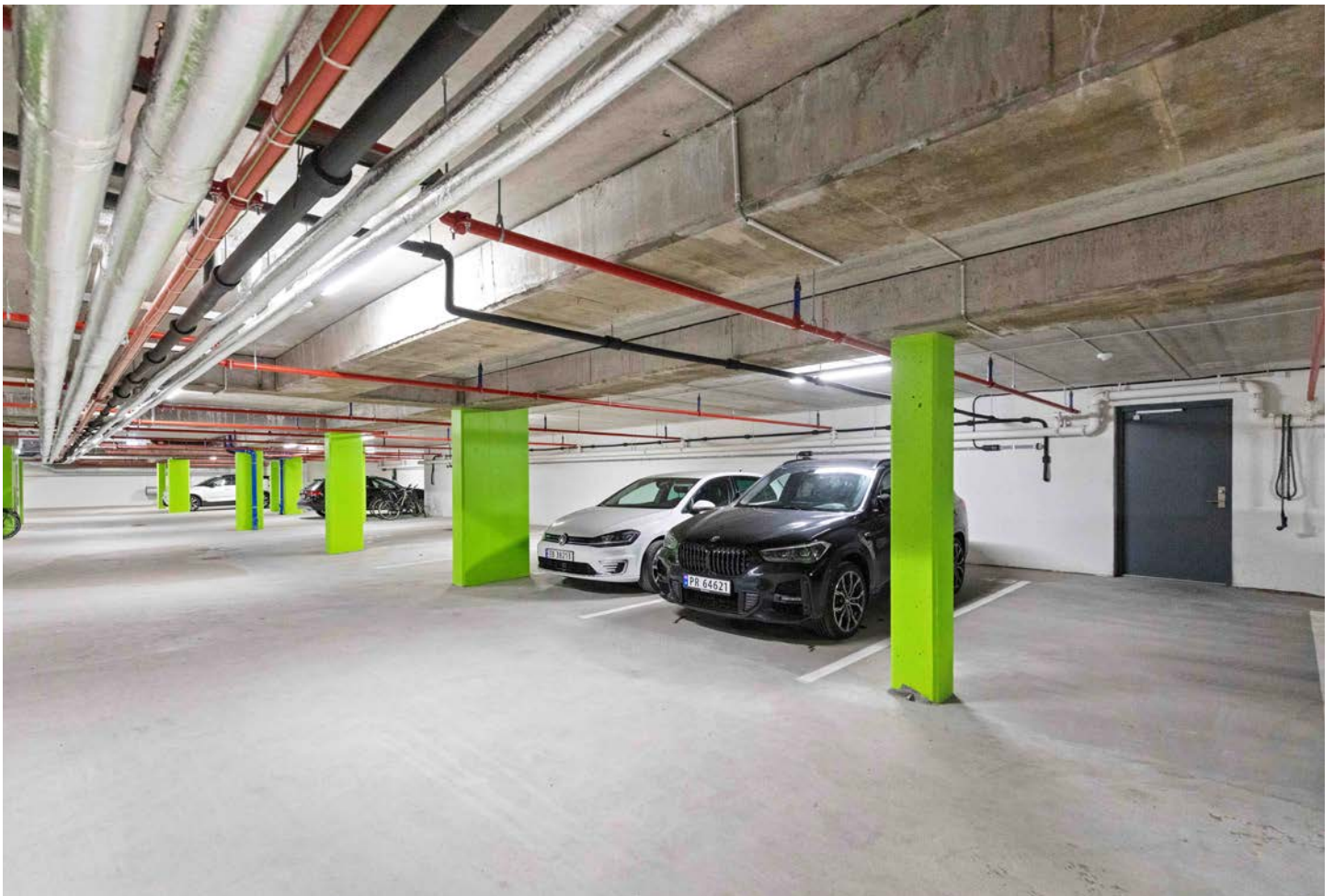
Soverom II



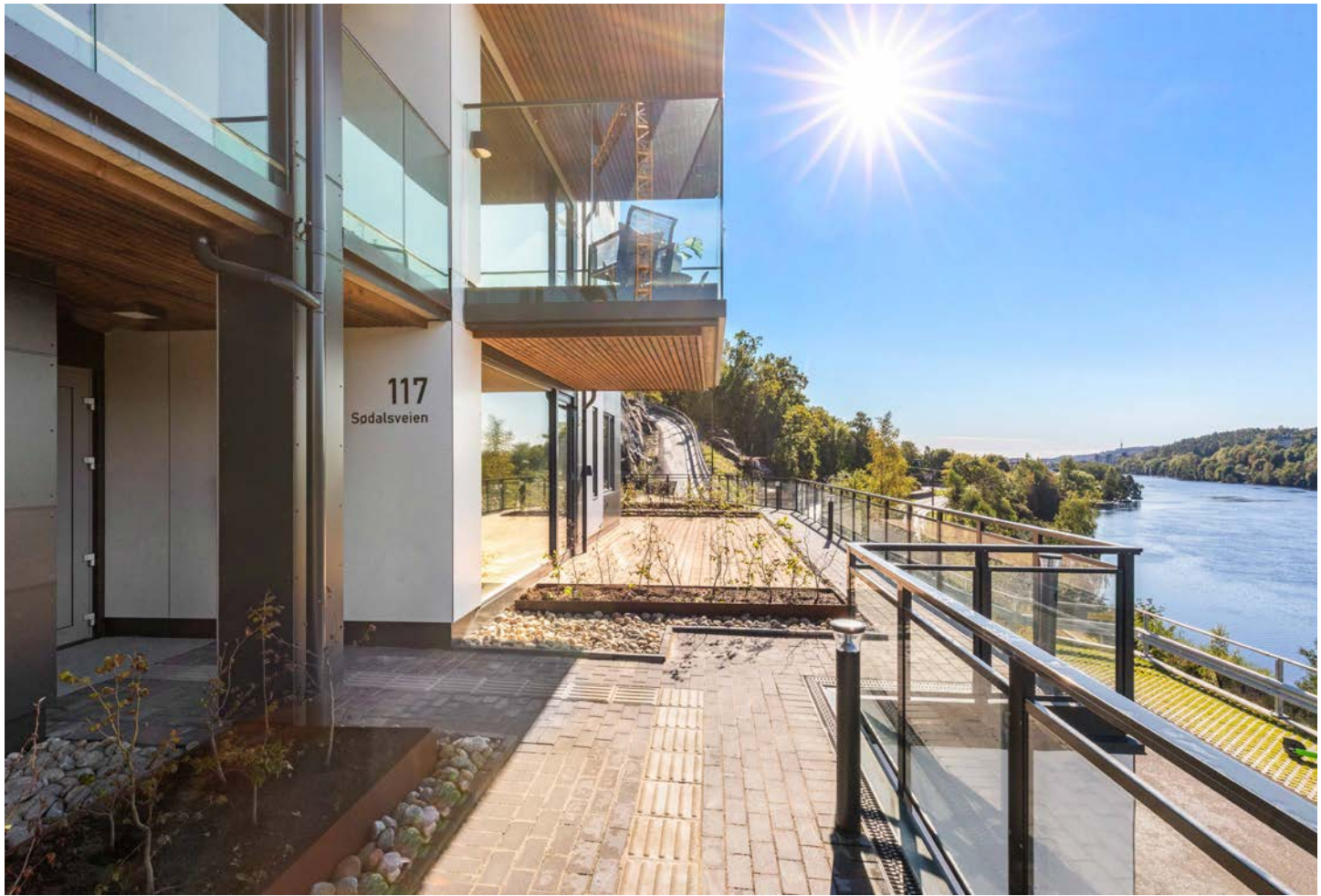
Baderom II. Tilknyttet gangen.



Innvendig bod/ tekniske rom



Mulighet for kjøp av p.plass i lukket garasjekjeller



Nabolagsprofil

Sødalsveien 115 - Nabolaget Kokleheia/Skaugo - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sødal v/kalkovn Linje 590T	4 min 0.3 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	23 min 1.7 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 3.1 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	5 min 3 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 12.8 km

Skoler

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 449 elever, 21 klasser	23 min 1.7 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 146 elever, 13 klasser	4 min 2.8 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 381 elever, 29 klasser	7 min 3.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	7 min 3 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	7 min 3.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	23 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	6 min 2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

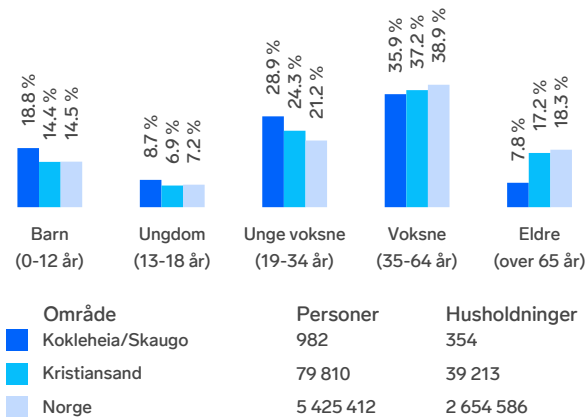
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hokus Pokus barnehage Kristiansand (1-5...17 min 114 barn	1.3 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 2.2 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 3.5 km

Dagligvare

Coop Prix Gimlevang Post i butikk	12 min 0.9 km
Joker Oddernesveien PostNord, søndagsåpent	21 min 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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

- 

Gimlemoen bordtennisanlegg
Bordtennis

12 min 
0.9 km
- 

Gimlevang balløkke
Ballspill

13 min 
1 km
- 

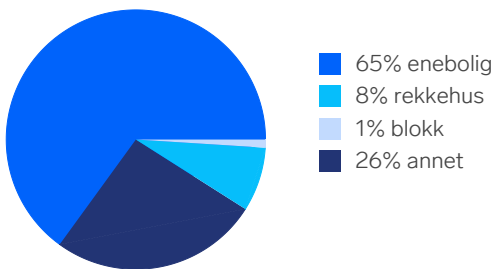
Spicheren Treningssenter

24 min 
- 

SATS Aquarama

6 min 

Boligmasse



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

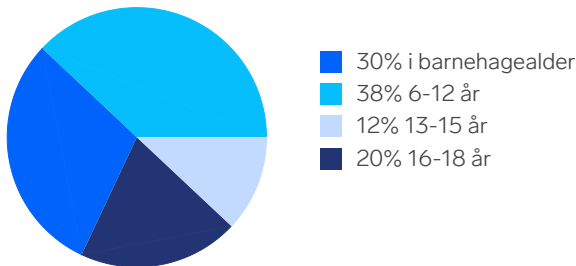
Sitat fra en lokalkjent



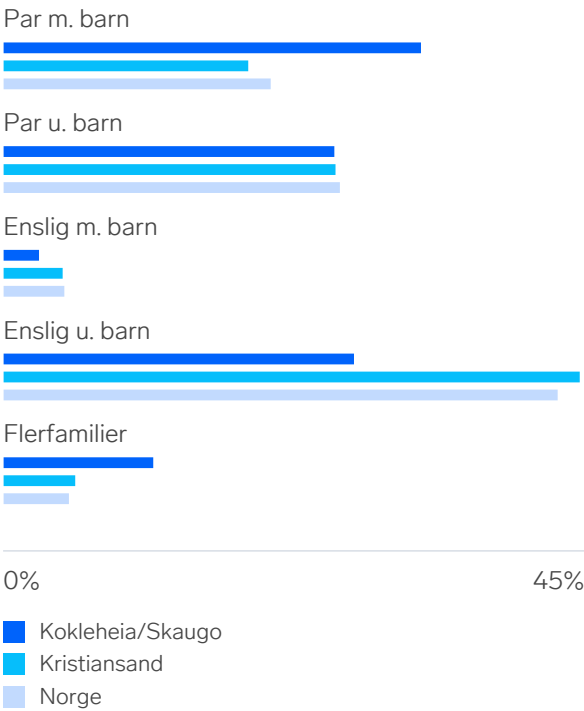
Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet
- 4 min 
-  Vitusapotek Markens
- 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

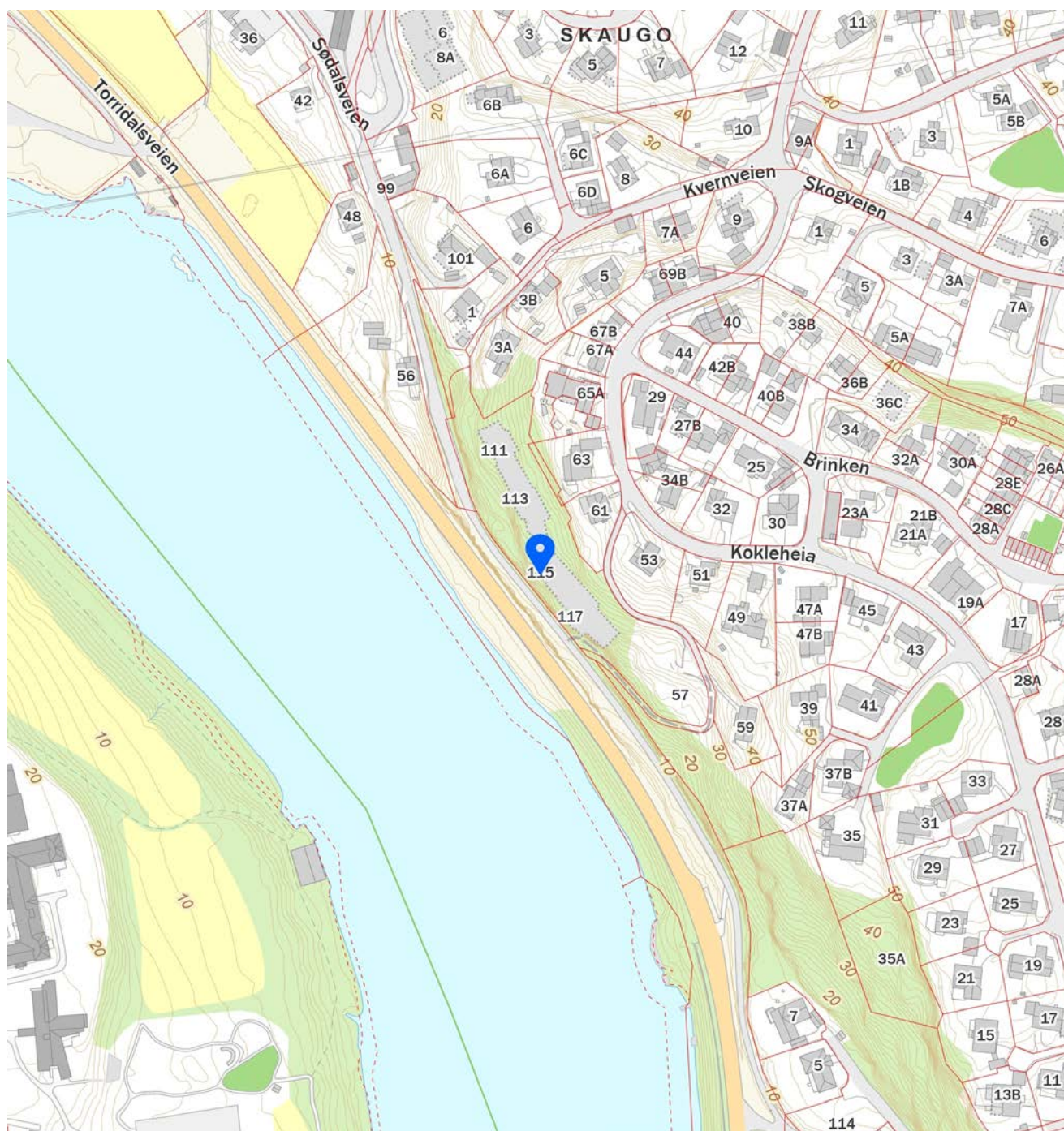
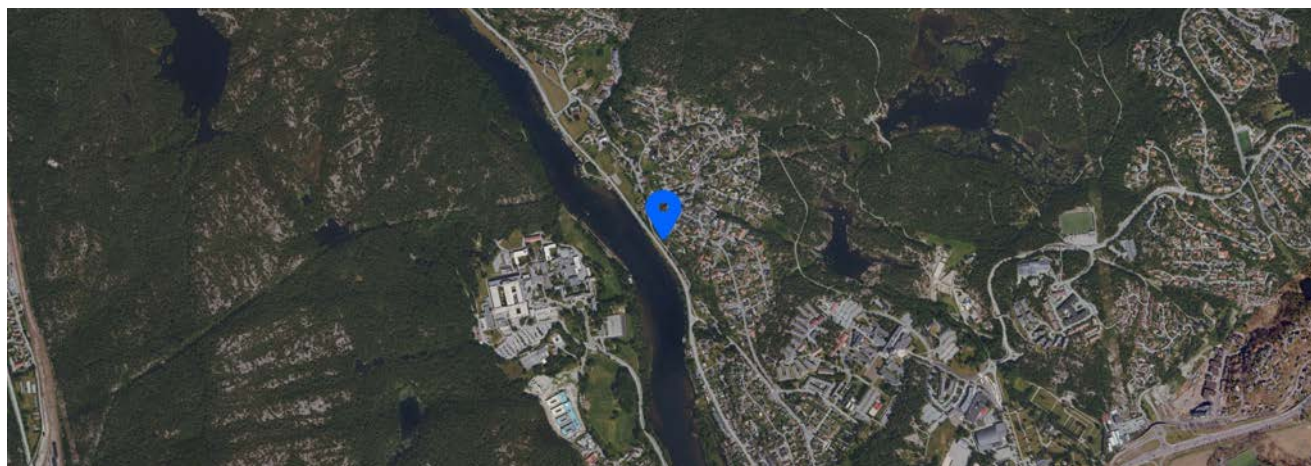


Familiesammensetning



Sivilstand

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





KRISTIANSSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



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

Adresse: Sødalsveien 115

Areal i m²: 8243

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

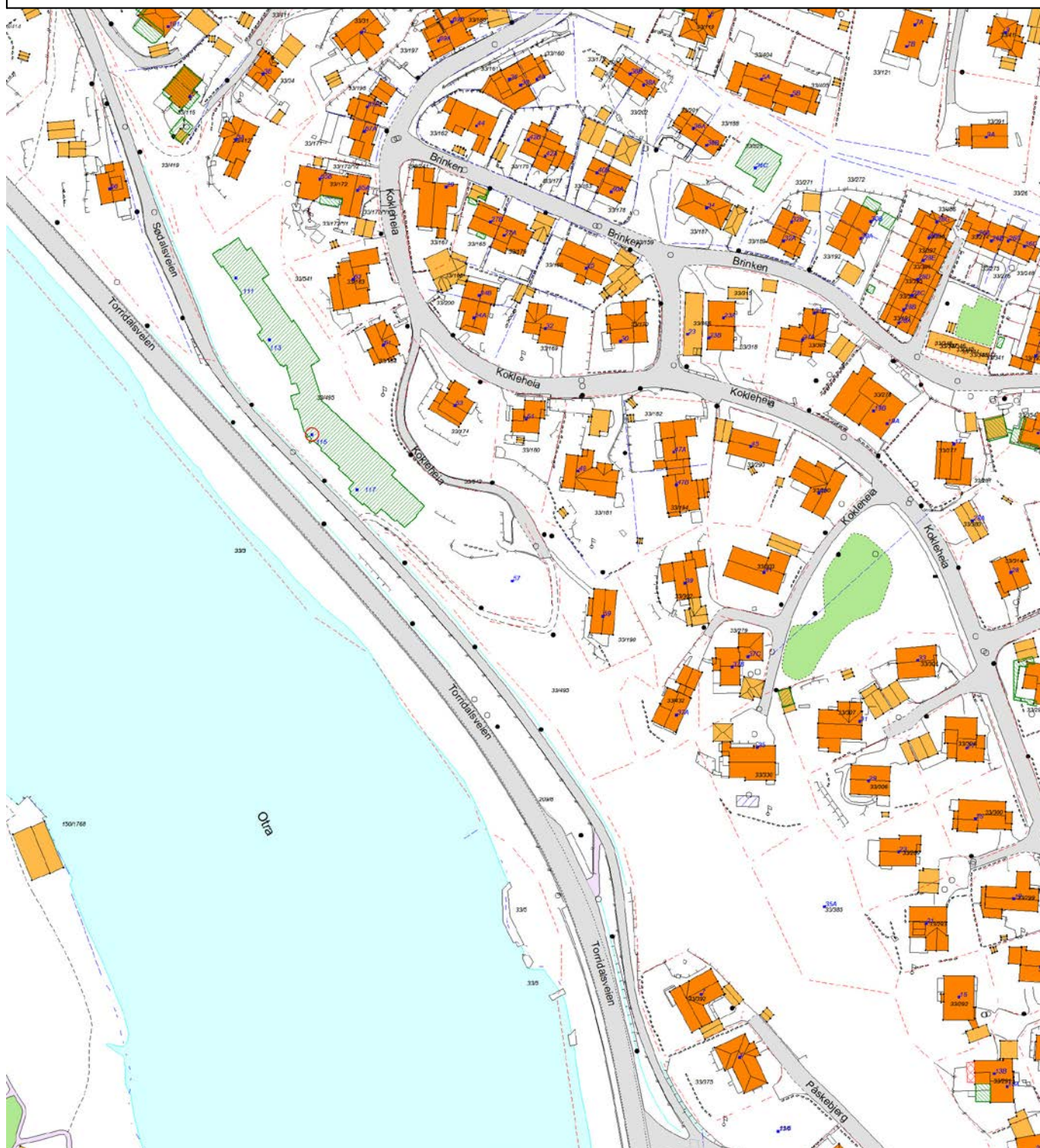
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:2000

0 20 40 60 80 m

Dato: 10.09.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Sødalsveien 115

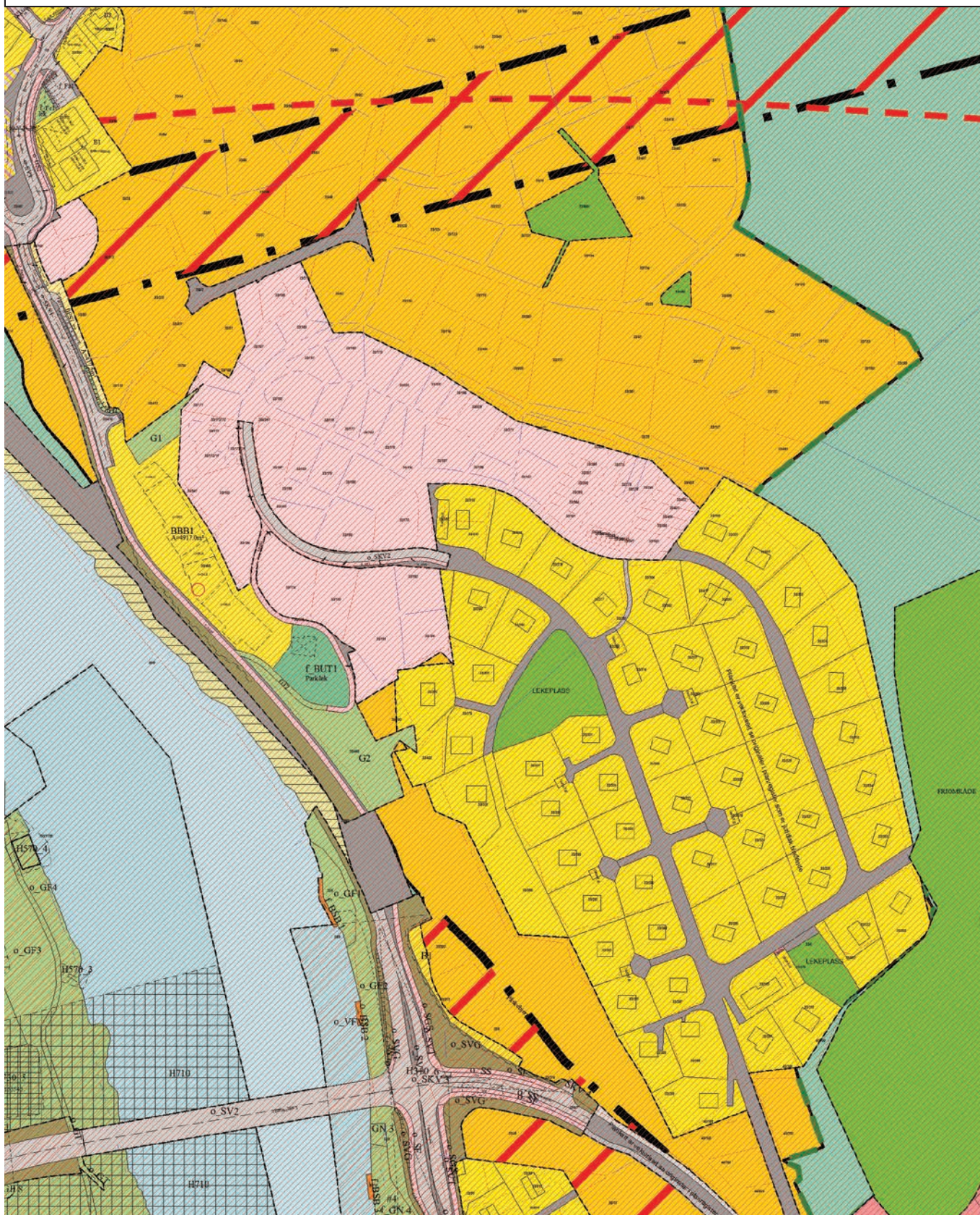
Dato: 10.09.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

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

Utomhusanlegg

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

Sykkelparkering

Det avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet.

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

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB1

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

Bebyggelsen skal ha flatt tak, eller svakt skrånende pulttak.

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

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

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

I BBB1 tillates maksimalt 63 boenheter og BRA 7700 m². Parkering under bakken regnes ikke med i utnyttelsen.

Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 65 % BYA.

Det tillates anlagt privat oppholdsareal på bakkeplan (tak p-anlegg) inntil 5 m fra fasade.

Det tillates etablert felles eller private takterrasser. Rekkverk tillates etablert utover høydebestemmelsene i inntil 1,2 m høyde. Rekkverk skal være transparente.

Det skal anlegges sandlekeplass på tak av parkeringsanlegg nord for bebyggelsen. Utforming skal fremgå av utomhusplan.

Det skal anlegges adkomststrampe med stigningsforhold iht. krav i teknisk forskrift (TEK) fra Torridalsveien og opp til taket på parkeringsanlegget. Utforming skal fremgå av teknisk plan. Utforming av overgang fra bygningsmassen til terreng/fjellskjæring i bakkant skal fremgå av utomhusplan.

Det skal sikres felles atkomst til uteoppholdsareal f_BUT via heis og rampe i BBB1.

Garasjeanlegg – BG

Det skal anlegges felles garasjeanlegg som vist på planen, som er felles for alle boenhetene innenfor BBB1. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 80 % BYA. Formålsgrense er byggegrense.

Inngangspartier og fasade på parkeringsanlegg skal gis en utforming som demper den visuelle virkningen av høye murer. Teknisk plan skal vise avbøtende tiltak som terrassering av murer, variasjon i materialbruk med natursteinsmur, oppfylling av terrenget, vegetasjon, og lignende.

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

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

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

Uteoppholdsareal f_BUT1

Ved utforming av f_BUT1 skal det legges vekt på god kvalitet på lekeapparater og møblering, og at området blir tilgjengelig for alle.

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

Arealet skal ikke benyttes til lager for rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

Arealet opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg.

Arealet skal støyskjermes og sikres iht. godkjent utomhusplan. Høyde på støyskjerm i f_BUT skal være 1, 5 meter.

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

Innenfor området skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter, skjæringer og skråninger i samsvar med gjeldende kommunal veinormal.

Støyskjerm skal plasseres som vist i plankartet for offentlig trafikkområde med høyde 1 – 1,8 meter over gang- og sykkelvei. Høyde over 1 meter skal være transparent slik at sikt mot elva ikke hindres. Eiendommene 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 Kogleheia, inntil eiendommen 33/301) skal være ferdig oppgradert, før det kan gis brukstillatelse for boliger i planområdet.

Kristiansand, 22.06.09

Revisjon: 271009

Revisjon: 161109

Revisjon: 271109

Revisjon: 190210

Revisjon: 070410

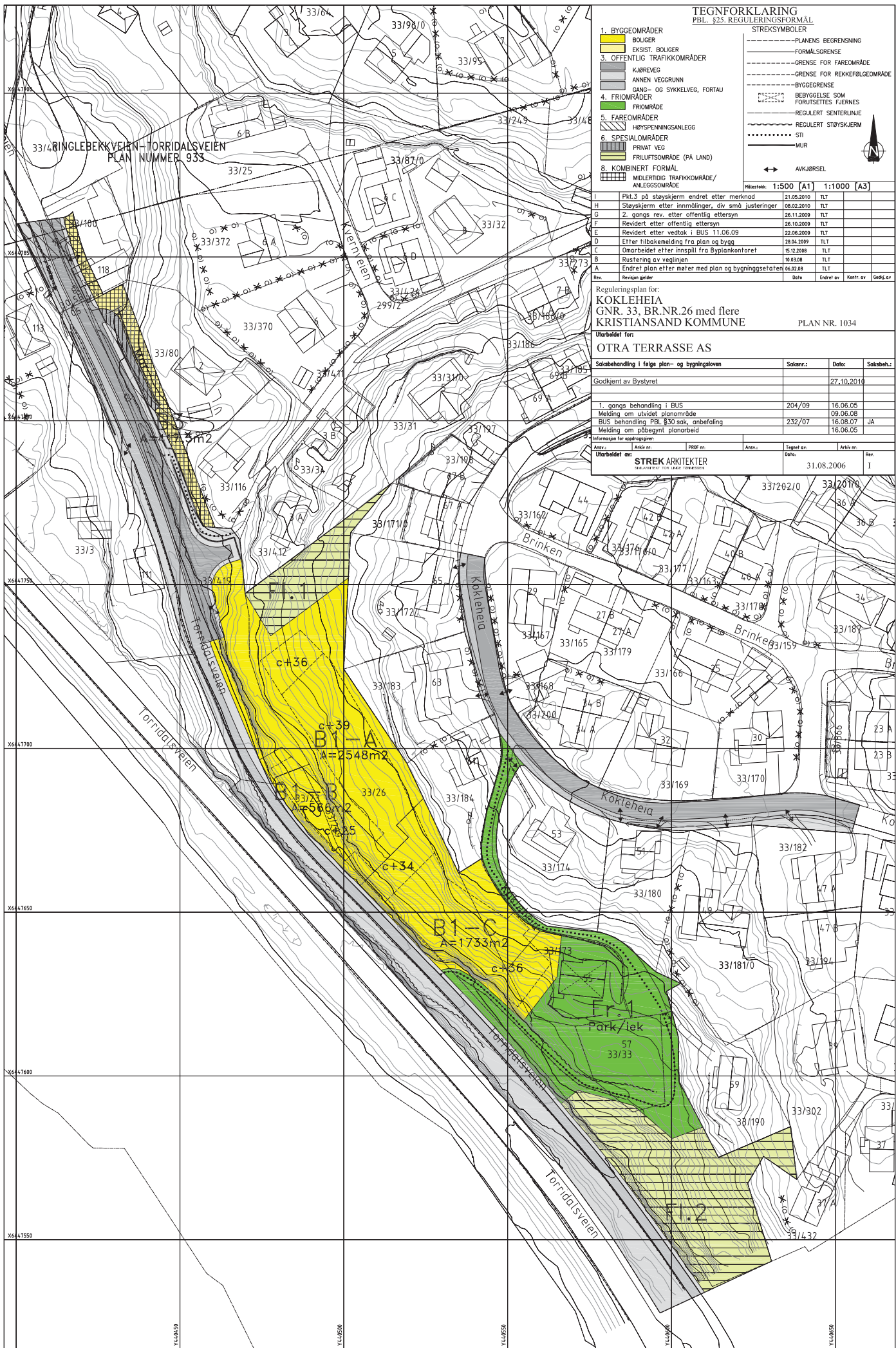
Revidert: 11.06.2019

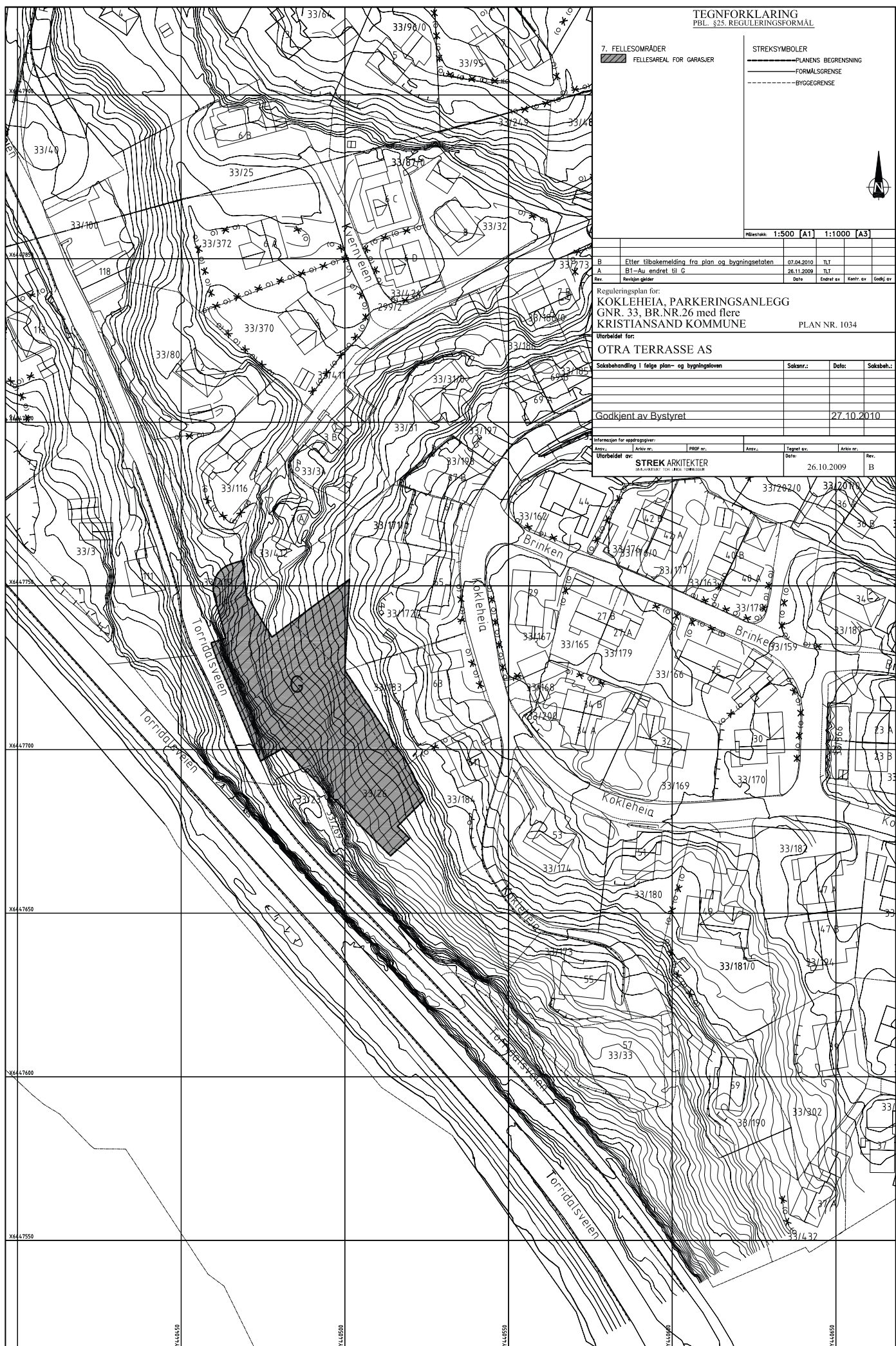
Revidert: 26.06.2020

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

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring godkjent i vedtak 11.08.2020.







Kristiansand
kommune

adressater i henhold til liste

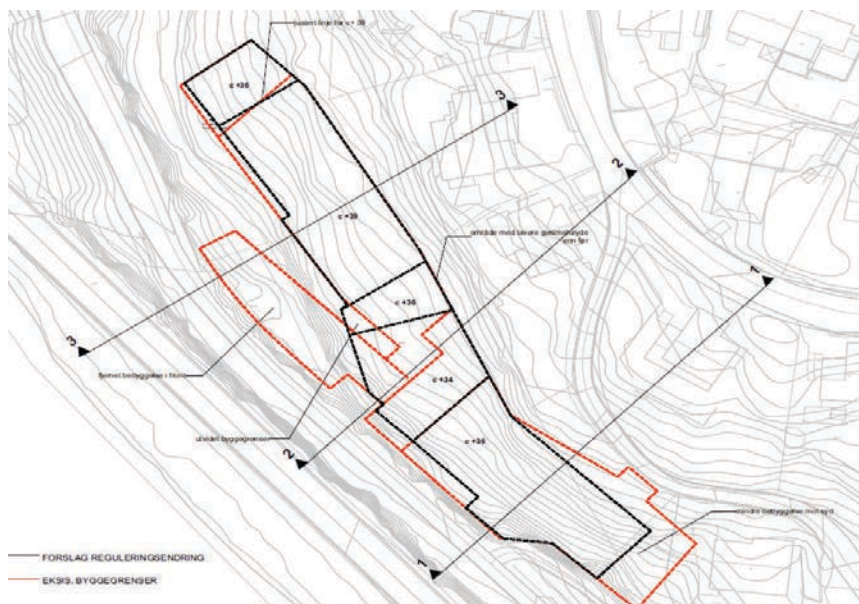
Vår ref.:
PLAN-20/02674-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.08.2020

Kokleheia - 33/26 m.fl. - mindre endring av reguleringsplan - vedtak

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd har Spiss arkitektur og plan as i brev av 07.05.2019 og 10.06.2020 fremmet forslag om en mindre endring av reguleringsplan for Kokleheia gnr/bnr. 33/26 m.fl. vedtatt av bystyret 27.10.2010.

Endringen består i at byggegrenser justeres slik at bygningsmassen kan utformes som vist på vedlagte tegninger av forslag til prosjekt. Volumene endres ikke vesentlig, men et lavt bygg utgår i front mot vest, mens i midten fylles mer volum inn mot resten av bebyggelsen. Parkering vil bare være i en etasje og p – kjeller er hevet noe for å unngå mindre utsprenging, dette er endret etter høring men har positive konsekvenser for nærområdet med mindre utkjøring av masse. Samlet BRA er uendret. Parkeringsdekningen er foreslått redusert fra 1,25 til 1,15 p-plasser pr. enhet etter høring, og leiligheter under 25 m² BRA fritas for parkeringskrav. Uteoppholdsareal reduseres fra 70 m² til 50 m² pr. boenhet. Det er også enighet om å endre eierforhold på lekeplass i sørøst og for snarveier/atkomstvei, fra offentlig til privat men med sikret allmennhetens tilgjengelighet og atkomst.



Illustrasjon av endringene.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Forslag til endring av reguleringsplanen ble sendt på høring 16.08.2019. Det kom inn 3 merknader. Under er de oppsummert og kommentert.

Statens vegvesen i brev av 28.08.2019.

Foreslått endring vil stort sett føre til større avstand for byggegrensene til gang/sykkelvei enn gjeldende plan og utfra det har de ikke noen merknader.

Plan og byggs vurdering:

Merknaden tas til orientering.

Eier av Sødalsveien 56:

- Sødalsveien er korrekt navn på gang – og sykkelstien gjennom området og bør korrigeres i reguleringsplanen og bestemmelser.
- Eksisterende mur/fylling langs Sødalsveien mot 33/3 må skiftes ut til armert betong, da denne ikke vil tåle merbelastningen som kommer. Dette må innarbeides i rekkefølgebestemmelsene før igangsetting.
- Området mellom reguleringsgrensen mot vest og gang/sykkelvei er angitt som annen veigrunn. Området er i utomhusplanen farget grønt og angitt med hekk/busker. Det antas at dette tiltaket blir gjennomført.
- Det kreves at det blir stilt krav om snø - og støyskjerm mot 33/3. Høyden på veien vil ligge på høyde med soverom i loftsetasjen. Eiendommen er allerede sterkt belastet med støy, og snø kan ikke aksepteres blir brøytet ned i avkjørsel og biloppstillingsplass.
- 33/3 har atkomstvei/biloppstillingsplass helt nord mot eiendommen 33/414. Veien er ikke i daglig bruk, men det forutsettes at tiltaket ikke berører adkomstveien.

Plan og byggs vurdering:

Merknadene som påpekes har ikke noen sammenheng med de endringer som nå søkes om. Forholdene er avklart i tidligere vedtatt plan med klagebehandling. Detaljer som påpekes må tas med tiltakshaver i prosjektering og evt. private avtaler som det blir enighet om.

Eier av Kokleheia 51:

Slik fortauet er tegnet inn ser det fremdeles ut til at store deler av fortauet vil ligge på deres eiendom, og ikke på kommunal grunn. Det må foretas en oppmåling og påvisning av eiendomsgrensene. Det ønskes også en dialog på hvordan parkeringsløsning, drenering og atkomst rundt huset er tiltenkt ivarettatt.

Plan og byggs vurdering:

Eiendomsgrenser er påvist med ny oppmålingsforretning men plankartet er ikke endret ved veien i nord. Ingeniørvesenet ønsker den muligheten som ligger i planen, men det fordrer avtale med grunneier.

Plan og bygg vurderer at endringene som er gjort ikke har vesentlige konsekvenser. Endringene i byggegrensene endrer litt på volumoppbyggingen. Fasadevolumene som er endret kan virke mere monotone, men variasjon i materialbruk og sprang i fasader kan veie opp dette. Endring i parkeringsdekning er i tråd med sentrale føringer for mindre bilbruk og erfaringer fra andre prosjekter tilsier at mange boligkjøpere ønsker ikke parkering. Parkeringskjelleren skal avblendes ut mot gang /sykkelveien med variasjon i valg av materialer i mur og beplantning. Kvaliteter på uteoppholdsarealene vil avveie reduksjonen på uteoppholdsarealene, samtidig som kravet er innenfor i sentrale

urbane prosjekter som er sammenliknbare. Eierforholdene på snarvei og lekeplass til felles privat skal sikre allmennhetens interesser med tinglyste rettigheter.

Plan og bygg vurderer at endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Plan- og bygningssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Kokleheia 33/26 m.fl; jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd, slik det fremgår av plankart sist datert 26.06.2020 og reguleringsbestemmelser sist datert 26.06.2020.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 3 uker. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

1. Endret plankart, sist datert 26.06.2020
2. Endrede bestemmelser, sist datert 26.06.2020
3. Utsnitt av vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 27.10.2010
4. Utsnitt av vedtatt plankart - kjeller, vedtatt av bystyret 27.10.2010
5. Tidligere vedtatte bestemmelser, vedtatt av bystyret 27.10.2010
6. Søknad
7. Adresseliste

Kopi: By- og stedsutviklingsutvalget
Planforvaltning

VEDTEKTER

for Kokleheia Amfi borettslag org. nr. (under stiftelse)

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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverk som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

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

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

4. Boret, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

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

4-3 Enerett til fellesarealer

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

4-4 Parkering

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

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

(3) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren

med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag kan ikke gi opplysninger til uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Budsjett for den løpende driften av Kokleheia Amfi Borettslag

Inntekter:

Sum Inntekter	<u>2 471 000</u>
---------------	------------------

Utgifter:

Serviceavtaler / vedlikehold bygg	500 000
Lys og varme i fellesareal	150 000
Leie vaktmester	250 000
Styrehonorar	120 000
Forretningsfører og revisjon	110 000
Forsikringspremie	200 000
Kommunale avgifter	400 000
Eiendomsskatt	500 000
Øvrige kostnader	<u>241 000</u>
Sum utgifter	<u>2 471 000</u>
Resultat	<u>0</u>

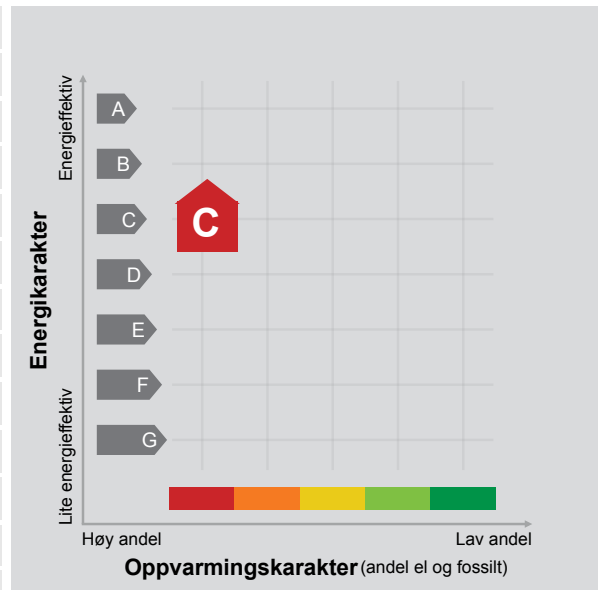
Basert på 60 boenheter og til sammen boareal på 5.148 kvm vil felleskostnadene utgjøre ca. kr 480, - pr kvm pr år kr 40 pr. mnd.

Kostnad til TV og bredbånd leverandør vil komme i tillegg til felleskostnadene.

I tillegg kommer renter og avdrag avhengig av hvor stor del av fellesgjelden andelseieren deltar i.

ENERGIATTEST

Adresse	Sødalsveien 115
Postnummer	4630
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	495
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300851650
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e73ef7a6-bb13-4738-a7e1-ceca17031973
Dato	23.05.2024
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ KARINA MARTIN LYSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Notater

[illegible]



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Sødalsveien 115 (B102), 4630 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



SØRMEGLEREN