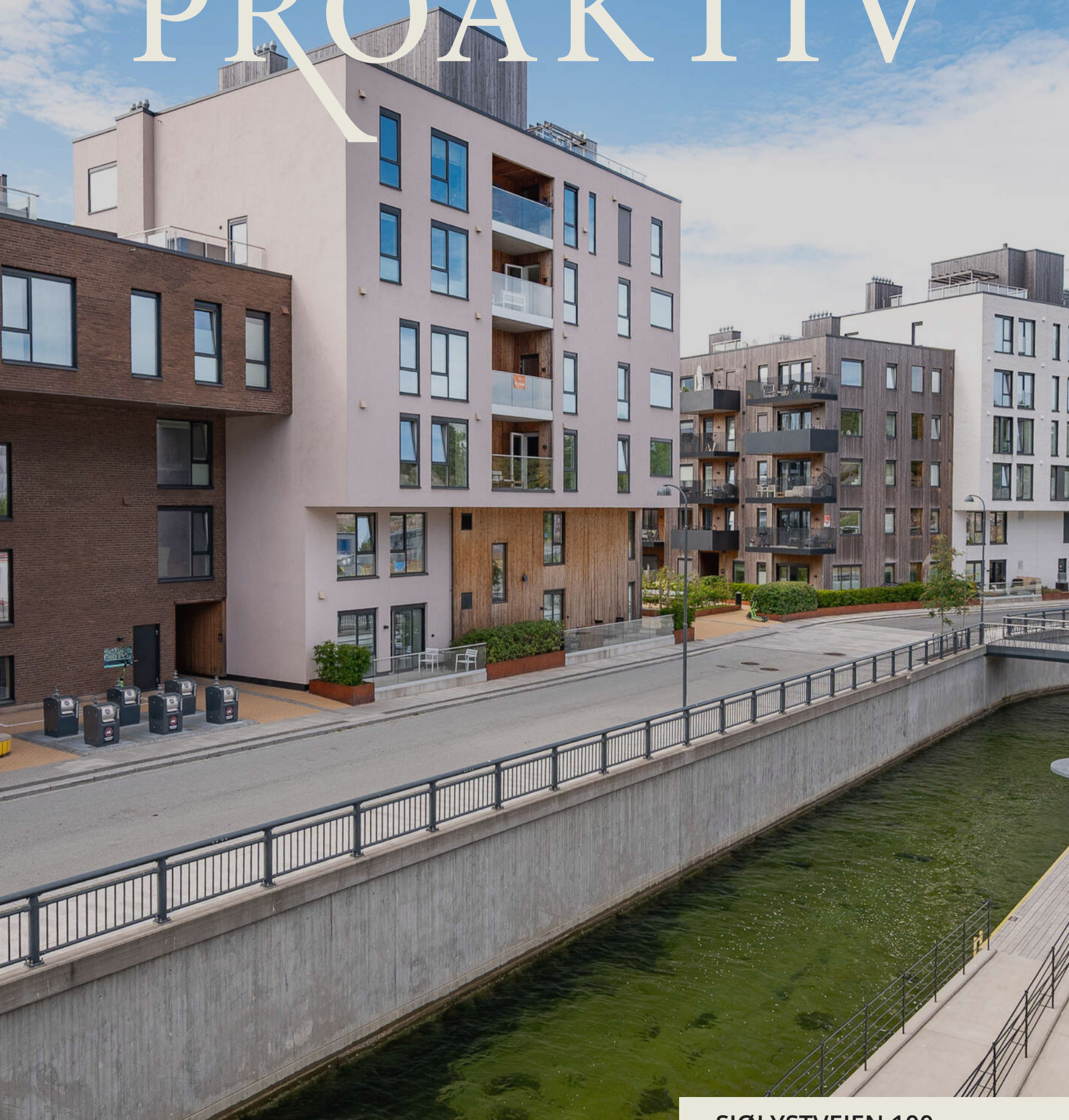


PROAKTIV



SJØLYSTVEIEN 100





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



KANALBYEN

Flott 2-roms hjørneleilighet i byggets 5 etasje - Balkong - Heis i bygget
- Felles takterrasse - Nærhet til "alt"!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 150, bnr. 1901, snr. 47 i Sameiet Kanalbyen Felt 2B

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 108.740,-

Totalpris: 3.898.740,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2020

Rom/soverom: 2/1

BRA: 54 m²

BRA-i: 49 m²

Etasje: 5

Garasje/Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er mulighet for leie av parkeringsplass i området.

Tomt: 4167.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.220,-

Felleskostnader inkl.: Revisjon-, styre- og forretningsførerhonorar, vaktmester, vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter og generell drift.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	4	5	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	33	34	42
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
178			
Budskjema			

”

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

Backoffice: **Anniken Høiby**



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler
Mobil: 950 00 000
E-post: geir@proaktiv.no

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

KORT OM EIENDOMMEN

Flott 2-roms hjørneleilighet i byggets 5 etasje - Balkong - Heis i bygget - Felles takterrasse - Nærhet til "alt"!

Velkommen til en moderne og innbydende 2-roms hjørneleilighet i 5. etasje, med attraktiv beliggenhet i populære Kanalbyen. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med lys stue og åpen kjøkkenløsning, romslig soverom, bad og innvendig bod. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og den solrike balkongen gir et flott uteområde. Bygget har heis og en flott felles takterrasse. Her bor du med kort gangavstand til Kristiansand sentrum, Fiskebrygga, Kunstsiloen, Bystranda og naturskjønne Odderøya. En perfekt bolig for deg som ønsker en moderne, lettstelt leilighet med nærhet til både byliv, sjø og flotte rekreasjonsområder.

Verdt å merke seg:
- Balkong
- Heis i bygget
- Felles takterrasse
- Flott planløsning
- Nærhet til alle byens fasiliteter!

Velkommen!



KANALBYEN

Kommune: Kristiansand / Område: Kanalbyen

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

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet som gir deg enkel tilgang til både byliv, sjø og flotte rekreasjonsområder. Her bor du med kort vei til Kristiansand sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og kulturtilbud.

Like i nærheten ligger den prisbelønte Kunstsiloen, et av byens mest markante landemerker. Museet byr på spennende kunstutstillinger, konserter og arrangementer gjennom hele året, og har blitt en viktig møteplass for både byens innbyggere og besøkende.

En kort spasertur fra boligen ligger Fiskebrygga, som er kjent for sine restauranter, hyggelige serveringssteder og maritime atmosfære. På sommeren fylles området av mennesker som nyter uteserveringene, båtlivet og den livlige stemningen langs bryggekannten.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Tollbodgata	12 min 
Totalt 26 ulike linjer	
1 km	
 Kristiansand stasjon	15 min 
Linje F5	
1.3 km	
 Kristiansand Kjevik	21 min 

DAGLIGVARE

Meny Torvet	13 min 
Kiwi Torvet	15 min 

VARER/TJENESTER

 Sandens Kjøpesenter	12 min 
 Boots apotek Kristiansand	12 min 

SPORT

 Odderøya idrettshall	7 min 
Aktivitetshall	
0.6 km	
 Tresse treningsfelt grus festplass	15 min 
Ballspill	
1.3 km	
 Sørlandets Fysikalske Institutt	17 min 
 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	18 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Lading Kilden P-hus - 3029	4 min 
 Caledonien - Kristiansand Kommune	9 min 

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For deg som liker å være aktiv, finnes det mange muligheter i nærområdet. Odderøya byr på vakre turstier, badeplasser og flott utsikt over skjærgården. Her arrangeres det også konserter og kulturarrangementer gjennom store deler av året. I sentrum finner du dessuten en moderne klatrehall med tilbud for både nybegynnere og erfarne klatrere.

Bystranda ligger også innen gangavstand og er et populært

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

sted på varme sommerdager. Med gode bussforbindelser er det enkelt å komme seg til øvrige deler av Kristiansand.

Dette er en beliggenhet som kombinerer nærhet til byens mange tilbud med flotte naturopplevelser, og som passer godt for deg som ønsker en praktisk og innholdsrik hverdag.

Adkomst

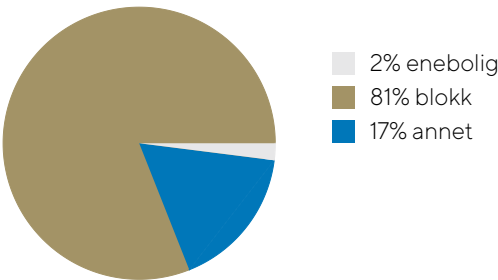
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SJØLYSTVEIEN 100

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er mulighet for leie av parkeringsplass i området.

Tomtestørrelse

4167 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med beplantning, hellelagte stier og fine sittegrupper. Flott felles takterrasse med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Romslig 2 roms med lyse moderne farger og gulv. Hjørneleilighet med romslig balkong, oppleves usjenert. Leiligheten fremstår i normal god stand, ingen vesentlige avvik.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (X) stk. TG3, (X) stk. TG2 og (X) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold

Boligen har fått følgende TG-IU:
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

M2 takst (befaringsdato: Søndag, 19. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja. Etter service bytta de noe siden det kom litt støy fra skapet.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
- Ja. Var noe snakk om skjeggkre i bygget. Kom folk fra anticimex som la inn middel i alle leilighetene, har ikke hørt noe om det siden.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Innhold

5. etasje: Gang, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

Areal

Bruksareal:

5. etasje

BRA-i: 49 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 54 kvm

Terrasse- og balkongareal:

5. etasje: 8 kvm

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

Standard

Leiligheten fremstår som moderne, lys og svært velholdt, med en gjennomgående god standard og tidsriktige materialvalg. Den arealeffektive planløsningen utnytter hver kvadratmeter optimalt, mens store vindusflater og hjørnebeliggenheten gir et fantastisk lysinnslipp og en luftig romfølelse.

Kjøkkenet har moderne innredning med integrerte hvitevarer, og badet holder en stilren utførelse med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme. Den romslige, usjenerte balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen og gir gode muligheter for hyggelige stunder utendørs.

Boligen er oppført i 2020 og har moderne tekniske løsninger som balansert ventilasjon, rør-i-rør-system, lekkasjesensor og komfyrvakt. Dette er en innflyttingsklar leilighet med lite vedlikeholdsbehov, som passer perfekt for deg som ønsker en komfortabel og lettstelt bolig med høy bokomfort.

Oppvarming

Boligen oppvarmes av fjernvarme og varmekabler i baderomsgulv.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





















PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 167 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med beplantning, hellelagte stier og fine sittegrupper. Flott felles takterrasse med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bosør AS

Om sameiet
Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2B, Sjølystveien 62-66 og 90-100. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1901 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet skal sørge for at "konseptet" Kanalbyen, slik det er regulert og markedsført, ivaretas og videreføres. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 8 bygg som har 7 oppganger med til sammen 88 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner, til sammen 90 seksjoner fordelt på Bygg O til L og fra P til S. Boligene har et ca. bruksareal på 6840 m².

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterrasse

og/eller takterrasse, samt sportsbod som tilleggsdel. I tillegg har boligene tilgang til 1 felles takterrasser. Felles gårdsrom er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller. Alle bygg har adkomst til kjeller fra egen oppgang via trapp eller heis.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025
- Gjennomgang av bygningsmassen i forbindelse med utløp av garantiperioden på 5 år siden ferdigstillelse.
- Fasader åpnet for å sjekke om det i løpet av 5 år hadde oppstått lekkasje / råte. Ingen feil oppdaget.
- Flere lekkasjer på tak oppdaget. Disse er tekket på nytt. Lagt om ladestrøm for bil i parkeringskjeller. Tidligere var 2B sammenkoblet med 2A på dette området. Omleggingen medfører bedre kapasitet, samt at man slipper å avregne mot felles forbruk sammen med 2A.
- Ny garasjeport montert. Sammen med sameiene 2A og 2C ble det investert i hurtigport som både gir bedre sikkerhet, og som også tåler mer i forhold til antall åpning og lukkinge.
- Heis; vi har hatt flere heisstans. Disse er utbedret fortløpende, men vi ser at heisene er noe ømfintlige for smuss og sand som legger seg i døråpningene.

Felleskostnader pr. mnd
2.220,-

Felleskostnader inkluderer
Revisjon-, styre- og forretningsførerhonorar, vaktmester, vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter og generell drift.

Felleskostnader kr 1 631

Vedlikeholdsfond kr 78

Tilleggsytelser: Telia TV/Bredbånd kr 367
Heime App kr 94
Bod kr 50

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Andel fellesformue
8.356,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:
- Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/ katteeiere registreres.
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Hunder / katter har ikke adgang til felles takterrasse.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
- Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles takterrasser eller annet fellesareal.

Forsikring
Forsikringsselskap Protector Forsikring

Kjerneinformasjon

Polisenummer4244662

Formuesverdi primær
835.416,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.341.665,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
4.264,- for 2025

Info eiendomssskatt
Eiendomsskatt utgjør kr 4 264,- for 2025.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det er utstedt ferdigattest for leilighetsbygg datert 03.05.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 3. mai 2023

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

4204/150/1901/47:

Kjerneinformasjon

12.03.1964 - Dokumentnr: 1698 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Grn:150 Bnr:1901
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 17608 - Erklæring/avtale
 Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på
 eiendommen
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901
 Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 322323 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375311 - Bestemmelse om
adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1833

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:36

[illegible]

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:94
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:95
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:96
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:97
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:98
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:99
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:100
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:101
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:102
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:103
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:104
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:105
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:106
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:107
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:108
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:109
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:110
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:111
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:112
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:113
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:114
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:115
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:116
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:117
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:118
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:119
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:120
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:121
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:122
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:123
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:124
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:125
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:126
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:127
 Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:128
 Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901
 Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.2026 - Dokumentnr: 852350 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Proffmegleren AS
Org.nr: 933 456 056
Elektronisk innsendt

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375351 - Seksjonerings
Opprettet seksjoner:
Snr: 47
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/7127

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om
adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:4

Kjerneinformasjon

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:118

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1930
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1400 "Silokaia felt f_1A m.fl. - detaljregulering", datert 16.09.2015 med mindre endring E4, 05.09.2024. Området er under utvikling, og det er planlagt flere nye boliger ved parkeringsplassen. Se illustrasjon i vedlagt i salgsoppgave.

Plan under arbeid i nærområdet: Plan nr. 1644 "Lagmannsholmen". Kristiansand kommune skal utarbeide en områderegulering for Lagmannsholmen for å fastsette rammer for fremtidig utvikling av området. 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.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 30. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

3 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
108 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 898 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Olav Bakken

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
31.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune
gnr. 150, bnr. 1901, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 28.07.2026 Rapportdato: 30.07.2026 Oppdragsnr.: 13333-5616 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GV2884
Foretak: M2 Takst AS



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.

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

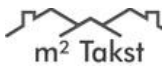
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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).

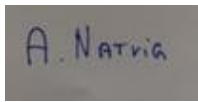
© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling 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.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.



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.



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 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.



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.



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.



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

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 2 roms med lyse moderne farger og gulv.
Hjørneleilighet med romslig balkong, oppleves usjenert.

Leiligheten fremstår i normal god stand, ingen vesentlige avvik.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelserne hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

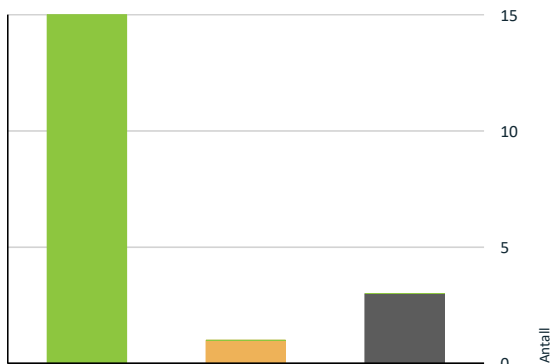
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

Våtrom > 5 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-5616

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 6 av 13

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2020

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvalitet. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass, utv beslått. Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Flisheller. Rekkverk i glass og rustfritt stål. Fremstår normalt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Radon

Beskrivelse

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Flise rpå gulv. Det er fall fra dør mot dusj. Nedsenket dusj med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukløsnig hindrer kontrollmulighet membrnaløsning. Det foreligger ferdigattest som tilsier at dokumentasjon skal være ivarettet i byggeprosessen.

Oppdragsnr.: 13333-5616

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 7 av 13

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdør/garnityr, innredning, opplegg vaskemaksin og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig fordi det er prefabrikkert baderomskabin.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkettgulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandeblender liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhetten som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5616

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 8 av 13

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i fordelerskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbyte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.



TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Gang, bad og stue/kjøkken,. Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



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. Et-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

Automatsikringer i bod. Tilstandsgrad settes ikke. Dokumentasjon OK.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

Oppdragsnr.: 13333-5616

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 9 av 13

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

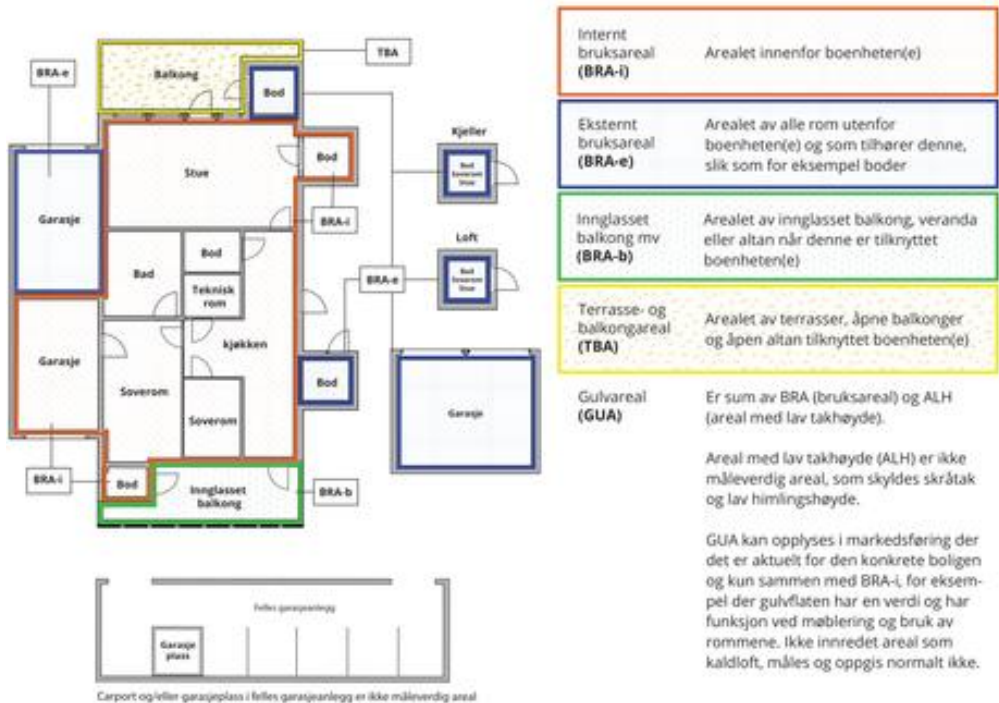
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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?](#)

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
5 etasje	49			49	8
SUM	49	5			8
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
5 etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang, bod, soverom		

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

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Olav Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		47	4168 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Sjølystveien 100							
Hjemmelshaver							
Bakken Olav							
Kommentar							
Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.07.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Meglér			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Oppdragsnr.: 13333-5616

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 12 av 13

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 1901
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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.

orskriften 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 branntekniske 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 erfaringsfall 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."*

Oppdragsnr.: 13333-5616

Befaringsdato: 28.07.2026

Side: 13 av 13

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S

29 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Sjølystveien 100

Sjølystveien 100

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden jeg kjøpte

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002630307

Informasjon om selger

Selger

Bakken, Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Etter service bytta de noe siden det kom litt støy fra skapet

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ulstein AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Var noe snakk om skjeggkre i bygget. Komfolk fra anticimex som la inn middel i alle leilighetene, har ikke hørt noe om det siden

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72985452

Egenerklæringsskjema

Name

Olav Bakken

Date

2026-07-29

Identification

Olav Bakken

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utført: 27.07.26 Side 1 av 2

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B	Vår ref.:	236/47	Fødselsdato eier:	14.04.2003
Sjølystveien 100	Type:	Sameie		
4610 KRISTIANSAND	Eiere:	Olav Bakken		
Organisasjonsnr:	925 080 101	Seksjonsnr:	47	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	2 220		
Felleskostnader:	Felleskostnader		1 631
	Vedlikeholdsfond		78
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredbånd		367
	Heime App		94
	Bod		50

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Morten Hellenes
Adresse: Sjølystveien 98
Leilighet 101
Postnr/-sted: 4610 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 47828042
E-post: kanalbyen2b@sbbkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.07.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	8 356	Gjeld:	0	Andre inntekter:	338
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	47	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 150/1901 - seksjon:47
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utført: 27.07.26 Side 2 av 2

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B	Vår ref.:	236/47	Fødselsdato eier:	14.04.2003
Sjølystveien 100	Type:	Sameie		
4610 KRISTIANSAND	Eiere:	Olav Bakken		
Organisasjonsnr:	925 080 101			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002630307
--------------	------------------------	-----------	--------------



BAKKEN OLAV
SJØLYSTVEIEN 100
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1901/0/47/1 - SJØLYSTVEIEN 100
Eier BAKKEN OLAV

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2121700,00	kr	2,01	1/1	011025-	311225	1066,00	
			Netto				1066,00	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				0,00	
			Å betale NOK				1066,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04077326 AvtaleGiroreferanse 04077326500000061

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501179391
Kundenr. 4077326
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04077326500000061
Fakturabeløp NOK 1066,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25



BAKKEN OLAV
SJØLYSTVEIEN 100
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1901/0/47/1 - SJØLYSTVEIEN 100
Eier BAKKEN OLAV

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2121700,00	kr	2,01	1/1	010725-	300925	1066,00	
			Netto				1066,00	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				0,00	
			Å betale NOK				1066,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04077326 AvtaleGiroreferanse 04077326500000053



BAKKEN OLAV
SJØLYSTVEIEN 100
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1901/0/47/1 - SJØLYSTVEIEN 100
Eier BAKKEN OLAV

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2121700,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1066,00	
			Netto				1066,00	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				0,00	
			Å betale NOK				1066,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04077326 AvtaleGiroreferanse 04077326500000046



BAKKEN OLAV
SJØLYSTVEIEN 100
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1901/0/47/1 - SJØLYSTVEIEN 100
Eier BAKKEN OLAV

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2121700,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1066,00	
			Netto				1066,00	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				0,00	
			Å betale NOK				1066,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04077326 AvtaleGiroreferanse 04077326500000038

R401	65	4. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0402	86,80	87
R402	66	4. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0401	84,20	84
R501	67	5. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0502	85,40	85
R502	68	5. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0501	83,70	84
S101	69	1. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0101	75,00	75
S102	70	1. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0102	48,50	49
S103	71	1. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0103	49,10	49
S104	72	1. etg.	Sjølystveien 92	Bolig	H0101	49,20	49
S105	73	1. etg.	Sjølystveien 90	Bolig	H0101	80,10	80
S201	74	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0201	75,00	75
S202	75	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0202	48,50	49
S203	76	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0203	49,10	49
S204	77	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0204	49,20	49
S205	78	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0205	80,10	80
S301	79	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0301	75,00	75
S302	80	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0302	48,50	49
S303	81	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0303	49,10	49
S304	82	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0304	49,20	49
S305	83	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0305	80,10	80
S401	84	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0401	75,00	75
S402	85	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0402	48,50	49
S403	86	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0403	49,10	49
S404	87	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0404	49,20	49
S405	88	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0405	80,10	80
SUM						6841,30	6848
	89	Kjeller	Bod seksjon for Kanalbyen 2C			261,4	261
	91	Kjeller	7 parkeringsplasser for Kanalbyen 2C				18
SUM	90 stk					7102,7 m²	7127/7127

§ 2
Parkering og boder

I samsvar med detaljreguleringsplan er det avsatt maks 1 biloppstillingsplass pr boenhet.

Det er anlagt i alt 44 parkeringsplasser i kjelleranlegg under boligseksjonene.

P-plass vil fortrinnsvis bli tinglyst som tilleggsareal til de enkelte seksjoner.

Tildelingen av p-plassene kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom følgende vilkår er til stede:

Tilrettelagt parkeringsplass er forbeholdt beboer som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Den som overtar HC-plass er ansvarlig for å besørge / bekoste flytting av elbil lader o.l. for den som må bytte plass. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene.

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 3 av 12

P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Også ved dette byttet må den som i utgangspunktet hadde krav på HC plass, betale for flytting av elbil lader.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha den plassen som ligger nærmest heisoppgangen for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

Ved videresalg av eierseksjon er selger pliktig til å opplyse om ordningen for hvordan HC-plassene er administrert og om det etter vilkårene ovenfor vil kunne være en HC-plass tilgjengelig for en eventuell kjøper med gyldig parkeringsbevis for forflytningshemmede.

Eventuelt salg av parkeringsplass kan kun skje til beboere i sameiet.

Utleie av parkeringsplass i parkeringskjeller skal kun skje til personer som bor i Kanalbyen. Fremleie er ikke tillatt. Ved utleie skal styret orienteres og leietaker registreres hos styret.

Eventuelle overskuddsplasser i kjeller tilhører utbygger og kan fritt omsettes eller leies ut.

Eksterne eiere/brukere av parkeringsplasser i kjeller skal ha gjennomkjørings-/atkomstrett gjennom parkeringskjelleren, mot å svare sin andel av kostnader til drift og vedlikehold.

Gjesteplassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i kjeller. Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m2) per seksjon, som skal være tilleggsdeler til den enkelte seksjonen. Utbygger tildeler fritt disse bodene.

§ 3
Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon og eventuelle tilleggsdeler. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Areal som ikke inngår som del av seksjonen eller tilleggsdel til seksjonen er fellesareal. For enkelte deler av fellesarealene kan det etableres enerett til bruk i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901, Sjølystveien 62-66 og 90-100 er regulert til boligformål. Ved utleie skal styret orienteres. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedøgn ved kortidsutleie til 60 døgn årlig. Kortidsleie defineres ved inntil 30 døgn sammenhengende.

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 4 av 12

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjon

De leilighetene i 5. etasje, leil. nr. O501 – seksjon 31, leil. nr. P504 – seksjon 49, leil. nr. R502 – seksjon 68, leil. nr. R501 – seksjon 67, med takterrasse som grenser til felles tak i sameiet, skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang via leilighet/takterrassen for inspeksjon/vedlikehold av felles takarealer.

Likedan gjelder for bod nr. 2 – tilleggsareal til seksjon 72, bod nr. 18 – tilleggsareal til seksjon 19, bod nr. 26 – tilleggsareal til seksjon 17, bod nr. 54 – tilleggsareal til seksjon 35 og bod nr. 88 – tilleggsareal til seksjon 22 i kjelleretasjen. Disse bod eierne skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang for inspeksjon og/eller vedlikehold av teknisk anlegg.

§ 4 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Seksjonseier som har parkeringsplass som tilleggsareal betaler felleskostnader pr parkeringsplass i tillegg til de ordinære felleskostnader.

Sameiet har vedtatt at fellesutgiftene for p-seksjon nr. 91 skal dekkes med samme beløp pr parkeringsplass som de som er organisert som tilleggsareal til seksjonene, jf avsnittet over.

Bod seksjon nr. 89, betjener boder for Sameie Kanalbyen - felt 2C. Denne seksjonen dekker de fleste driftsutgiftene via eget sameiet i Sameiet Kanalbyen – felt 2C. Sameiet Kanalbyen – felt 2C betaler sin relative andel av kostnader for seksjonen som belastes Sameiet Kanalbyen Felt 2B som felleskostnader. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten seksjonseiers samtykke.

Ladesystem for el-biler
Sameiet Kanalbyen – felt 2B er tilknyttet felles strømtilførsel / strømforbruk på anlegget for el-bil lading med nabo Sameiet Kanalbyen – felt 2A. Sameiene har hvert sitt anlegg mht drift og vedlikehold.
Den enkelte seksjonseier/beboer betaler for sitt forbruk iht egen måler. Styret i sameiet fastsetter pris for lading.
Sameiet i 2B betaler 2 ganger i året for strømforbruk til lading til Sameiet Kanalbyen – felt 2A. Forbruket leses av på intermmåler mellom de to anleggene. Prisen fastsettes av styrene i Sameiet Kanalbyen – felt 2A og 2B.

Gjennom felleskostnadene dekker seksjonene sin andel av kostnadene knyttet til eie, forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden, jf. § 18 og Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

Styret kan kreve at det innbetaltes a-konto felleskostnader kr. 75,- per kvm. BRA som oppstarts likviditet /til vedlikeholdsfond. Seksjon 89 og 91 betaler ikke denne oppstartskostnaden.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i denne § 4 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 5 av 12

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 5 Drifts- og vedlikeholdsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre arealer som hører med seksjonen (tilleggsdeler og/eller fellesareal med eksklusiv bruksrett), påhviler den enkelte sameier fullt ut. Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås og skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Videre omfatter vedlikeholdsplikten utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Ansvar for drift, vedlikehold og utskiftning av de deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjon (hoveddel, tilleggsdel), tilligger sameiet. Ansvar for eiendommen med bygninger, fellesarealer (ute og inne), felles gangpassasjer, felles inngangsdører, anlegg og utstyr mv.

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ved eierskifte eller skifte av leietaker kan det påløpe et gebyr til sameiet og forretningsfører.

§ 7 Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameiernes felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer og styret velges av og blant seksjonseierne.

Styret skal ha 5 – 7, fem til syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret. Det skal også velges 1 – 2, en til to varamedlemmer til styret.

På årsmøte bør det velges en valgkomite som består av 2 representanter til valg av nytt styre for nest årsmøte.

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 6 av 12

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 8
Stvrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9
Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 7 av 12

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle disse sakene:

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets (eventuelle) årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett for inneværende år.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av sameiets representant til styret og sameiermøte i sameiet i Havnepromenaden, jf. § 18.

For øvrig kan bare saker som er tydelig nevnt i innkallingen behandles av årsmøtet.

§ 11
Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har sameierne én stemme per boligseksjon. jf § 20 vedr. stemmerett for seksjon 89 og 91.

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 8 av 12

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Den enkelte sameier har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 39.

§ 15
Erstatning

Dersom sameiet eller en av sameierne misligholder sin vedlikeholdsplikt og dette påfører sameiet eller andre sameiere et tap, er sameiet/sameieren erstatningsansvarlig med mindre vedkommende kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor vedkommendes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at vedkommende skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den, jf eierseksjonslovens §§ 34-36.

Når skader på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skader er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming parabolantenner mv., endring av fasadekleddning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav om salg/fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18
Havnepromenaden

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – felt 2B, en tinglyst ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_ T3, f_ G1, f_ T4 og BG 3 i reguleringsplan). Sameiet Kanalbyen – felt 2B forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven.

Den enkelte sameier har plikt og rett til å tiltre sameieavtale for Sameiet Havnepromenaden, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden.

Det velges en representant som skal representere Sameiet Kanalbyen – felt 2B i sameiermøtet og styret til Sameiet Havnepromenaden. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – felt 2B i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

§ 19
Velforening

Det kan bli etablert en velforening, bestående av eiendommer/sameier som blir etablert i Kanalbyen. Dersom en slik velforening etableres har sameierne i Sameiet Kanalbyen - felt 2B plikt/sameiet plikt og rett til å være medlem av velforeningen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Den enkelte eiendom/sameie/sameier som er medlem av velforeningen er pliktig å betale årskontingent /driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

§ 20
Særskilte bestemmelser

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn ved Sameiet Kanalbyen - felt 2A, 2B og 2C iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen - felt 2B, Sjølystveien 62-66 og 90-100 i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen § 20 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når ovennevnte byggetrinn er ferdig utbygd og utomhusanlegg med fellesarealer er overtatt.

For seksjon nr 89 og 91

Boligseksjonene kan ikke stemme eller vedta endringer for seksjon 89 og 91 uten seksjonseiernes samtykke. Likeledes kan seksjonseieme til seksjon 89 og 91 kun stemme over forhold som gjelder for garasjekjelleren.

Nøkkelhåndtering ved utleie

Ved utleie skal seksjonseier føre oversikt over hvilke nøkler som er utlevert; til hvem de er utlevert, innhente skriftlig kvittering fra leietaker på mottatt nøkkel (nøkler) samt sørge for at nøklene blir tilbakelevert ved opphør av leieforholdet.

Dersom nøkler ikke leveres tilbake etter opphør av leieforholdet, skal dette regnes som tyveri av nøkkel og politianmeldes.

Styret skal straks underrettes om nøkkel som er stjålet / mistet.

Kameraovervåkning

For å sikre sameiets verdier og opprettholde ro og orden har sameiet installert kameraovervåkning.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, ikraftsatt 1. januar 2018, samt senere endringer.

§ 22
Fjellhallen – Gjesteparkering mm. i naboeiendommen Fjellhallen Parkering.

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen 2B 9/331 ideelle andeler i det tingsrettslige sameiet Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, gnr 150, bnr 1909 (som utgjøres av reguleringsbestemmelsene punkt 3.11.1 samt gjeste og HC bestemmelsene i punkt 3.11.3 og 3.11.4) iht. sameicavtale datert 27.09.2022 (med ev. senere endringer). Sameiet Kanalbyen 2B forvalter sameiets rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven og sameicavtalen.

Den enkelte sameier har plikt og rett til å tiltre sameicavtale for Sameiet Fjellhallen Parkering, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Sameiet Fjellhallen Parkering.

Det velges en representant som skal representere Sameiet Kanalbyen 2B i sameiermøtet og styret til Sameiet Fjellhallen Parkering. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen 2B i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2B

(Revidert januar 2025)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Seksjonseier er pliktig til å overlevere husordensregler til en eventuell leietaker. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker følger husordensreglene.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets husordensregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og dette tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

Nedgravde søppelcontaienere er plassert i umiddelbar nærhet og skal benyttes i samsvar med kommunens fastsatte regler.

- 1. a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

- 2. b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje på avmerkede plasser innenfor det planlagte system. De som har kjøpt parkeringsplass i kjeller under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i Fjellhallen benytter den. Alle beboere i sameiet har anledning til å kjøre ned i parkeringskjeller under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser i kjelleren.

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

- 1. I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel; takstativ/skistativ/skiboks/ verktøy/dekk/ hjul, samt **ikke**-brannfarlig rekvisita.
- 2. Det skal ikke oppbevares brannfarlig gass/væske i kjeller (garasje/bod).
- 3. Det skal ikke utføres bilreparasjoner / bilvask eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
- 4. Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
- 5. Ladning av elektriske biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Sykler plasseres i sykkelkjeller.

Motorsykler skal kun parkeres på anviste plasser i parkeringskjeller. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

- Det er ikke tillatt å vinterlagre MC i P kjeller
- Vinterlagring må skje på eksternt sted.
- Kun MC som er i daglig bruk skal parkeres på MC parkering.
- Mekking / reparasjon på MC i P Kjeller er ikke tillatt.

Leide sparkesykler skal plasseres bak blokkene enten ved avfallscontainerne eller ved inngang til Kanalbyen. Leide sparkesykler skal plasseres slik at de ikke er til hinder for fri ferdsel, og spesielt med tanke på utrykningskjøretøy.

Gjesteparkering skal foregå i Fjellhallen eller Kilden P Hus. Det er ikke lov å parkere i atriet eller på gateplan.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler/sykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Sameiet har lagt til rette for lading av El biler. Infrastrukturen for utstyr og avregning av forbruk skal leveres av felles valgt leverandør for Kanalbyen. Eier av ladbar bil må selv bekoste ladeenhet. Styret i sameiet må kontaktes for avklaring av mulighetene for lading av El-bil.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/ katteeiere registreres.
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Hunder / katter har **ikke** adgang til felles takterrasse.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
- Den enkelte dyre- eller fugleier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles takterrasser eller annet fellesareal.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Grill må ikke plasseres under utvendig sprinklerhode

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt. Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Det er en felles takterrasser. Innredning og møblering av disse er sameiets ansvar. Styret fastsetter retningslinjer for bruk og vedlikehold av takterrassene. Disse må være i tråd med føringer i reguleringsplanen.

Skilting

Postkasseskilt / skilt på ringeklokker skal være i ens format og utseende.

Seksjonseier pålegges at det for sin boenhet er riktig skilting i forhold til skiltplan.

Dersom seksjonseier ikke tar hånd om riktig skilting, vil styret bestille skilt og fakturere seksjonseier pluss et admin gebyr.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

Dersom eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal styret orienteres.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å røyke på felles takterrasser.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026 kl. 18:00

Sted: Kilden

Hilsen styret i
Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B.



Innkalling til ordinært årsmøte i
Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026, kl. 18:00
Sted: Kilden.

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

1. **Konstituering**

1.1 Valg av møteleder

Hilde Møller Hansen fra Bosør foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: **Hilde Møller Hansen** fra Bosør ble valgt som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Styremedlem **Line Nordvik Pedersen** foreslås som sekretær og referent.

Forslag til vedtak: Styremedlem **Line Nordvik Pedersen** ble valgt som sekretær og referent.

1.3 Valg av protokollvitne

Håkon Omland foreslås til å signere protokoll sammen med møtereferent Line Nordvik Pedersen

Forslag til vedtak: **Håkon Omland** ble valgt til å signere protokoll sammen med møtereferent Line Nordvik Pedersen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter
Svein Bendvold og **Håkon Omland** foreslås til å registrere fremmøtte og fullmakter samt foreta opptelling ved avstemning.

Forslag til vedtak: **Svein Bendvold** og **Håkon Omland** ble valgt til å registrere fremmøtte og fullmakter, samt foreta opptelling ved avstemning

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 Vedtektsendring; Brannalarm

Styret foreslår følgende endring i vedtektene:

Brannalarm utløst ved uaktsomhet:

Den som ved uaktsomhet utløser brannalarmen, har et ansvar for å håndtere situasjonen riktig.

Dersom alarmen utløses uten at det er en reell brann, må vedkommende sørge for å avbestille alarmen til brannvesenet.

Frist for avbestilling og økonomiske konsekvenser:

Avbestilling av alarmen må skje innen en frist på 3 minutter. Hvis dette ikke gjøres, kan personen bli fakturert for kostnaden ved brannvesenets utrykning.

Forslag til vedtak: **Brannalarm utløst ved uaktsomhet:**

Den som ved uaktsomhet utløser brannalarmen, har et ansvar for å håndtere situasjonen riktig.

Dersom alarmen utløses uten at det er en reell brann, må vedkommende sørge for å avbestille alarmen til brannvesenet.

Frist for avbestilling og økonomiske konsekvenser:

Avbestilling av alarmen må skje innen en frist på 3 minutter. Hvis dette ikke gjøres, kan personen bli fakturert for kostnaden ved brannvesenets utrykning.

5. **Saker fra eierne**

Ingen saker meldt inn fra eierne.

6. **Styrehonorar**

Styrets innstilling til ny modell for styrehonorar følger som vedlegg.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til 2X grunnbeløpet i Folketrygden.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Morten Hellenes
Styremedlem, Line Nordvik Pedersen
Styremedlem, Sophia Maria Wåland
Styremedlem, Sigbjørn Eiesland
Styremedlem, Svein Bendvold
Styremedlem, Håkon Magne Omland
Varamedlem, Marianne Trollsås Fenger
Varamedlem, Emma Ranestad

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

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Som styreleder velges: Morten O.Hellenes.

Styreleder velges for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

- Line Nordvik Pedersen, velges for 2 år
- Nickolas Eek Heitmann, velges for 2 år
- Sigbjørn Eiesland, ikke på valg, ett år igjen av sin periode
- Sophia Maria Wåland, ikke på valg, ett år igjen av sin periode
- Håkon Magne Omland, ikke på valg, ett år igjen av sin periode

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Som varamedlem foreslås:

- Marianne Trollsås Fenger, velges for ett år
- Emma Ranestad, velges for ett år

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

- Carsten R. Carlsen
- Lena Maria Vieira

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

På årsmøte 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 årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B mandag 23.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B 2025

Sameiet Kanalbyen Felt 2B

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B (org. nr: 925080101) 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 rettviseende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Protector / Profinans. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Morten Hellenes, Sjølystveien 98
Styremedlem, Håkon Magne Omland, Sjølystveien 66
Styremedlem, Line Nordvik Pedersen, Sjølystveien 62
Styremedlem, Sophia Maria Wåland, Bråvann Terrasse 10
Styremedlem, Sigbjørn Eiesland, Sjølystveien 100
Styremedlem, Svein Bendvold, Sjølystveien 100
Varamedlem, Emma Ranestad, Sjølystveien 100
Varamedlem, Marianne Trollsås Fenger, Sjølystveien 98

Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennomført 10 styremøter i perioden. Styret fungerer godt med dedikerte styremedlemmer som alle har ansvar for sine spesifikke områder. Styret fungerer i stor grad som en liten bedrift som har kontroll på daglige driften av sameiet. Av saker som styret har jobbet med kan følgende nevnes:

- 1. Utvendige nøkkelbokser.** Styret har vedtatt forbud mot private utvendige nøkkelbokser da disse ikke er forsikringsgodkjente og utgjør en stor risiko for at nøkler kommer på avveie.
- 2. Ny garasjeport** ned til P kjeller. Denne var endelig på plass vår / sommer 2025.
- 3. Beplantning.** Vi sliter med enkelte bed hvor det av værmessige forhold er vanskelig å få noe til å gro.
- 4. Undertrykk i P kjeller.** Tidvis problemer med at dører inn fra P kjeller til leilighetsområder ikke vil lukke seg automatisk.
- 5. Vanningsgruppe;** vanningsgruppe har gjort en strålende jobb. Sparer sameiet for 60-70.000 pr år. Gruppa trenger flere frivillige.
- 6. Telia;** sameiet har svært god avtale med Telia, men det ar vært mye diskusjoner /møter gjennom året vedr Telia sine problemer i forhold til avtale med TV2, samt at Telia varslet først en prisstigning på kr. 70,-, som senere ble forhandlet ned til kr 40,- pr. Måned
- 7. El Sparkesykler,** leide sådan; Igjen har det vært problem med at disse sparkesyklene kjører i ariet og på brygga, samt at syklene ikke parkeres innenfor angitt områd. Flere henvendelser til selskapene Ryde og Voi, samt AKT som styrer dette.
- 8.Inspeksjon av utvendig tak;** styret beordret inspeksjon av alle utvendig tak våren 2025. dette som et ledd i forbindelse med utløp av 5 års garanti. Det ble oppdaget flere lekkasjer som nå er rettet.

9.Lekkasjer i tekniske sjakter; det har oppstått lekkasjer i flere tekniske sjakter. Dette medfører at Aquastop i kjeller slår ut, og med resultat at vannet forsvinner i de leilighetene som er tilknyttet sjakt. Dette medfører mye arbeid og er kostnadskrevende.

10. Lekkasje inntak fjernvarme; det ble oppdaget lekkasje i kjellerbod hvor det er gjennomførende rør med varmtvann. En pakning måtte skiftes, men det ble også oppdaget korrosjon på kobling. Pakning er byttet , men det jobbes for å kartlegge korrosjon om dette kan være et generelt problem.

11. Kontroll av slukkeutstyr i leiligheter; Det er blitt gjennomført kontroll av alle pulverapparat i leiligheter. Kontroll utført av firma Slettebø.

12. Årlig kontroll av VVS pr leilighet; Moi Rør har også i år gjennomført kontroll av alle leiligheter vedr VVS.

13. Årlig bytte av filter; ventilasjon.

14. Hjertestarterkurs; er avholdt

15. Bytte av forsikringsselskap; styret har av økonomiske grunner besluttet å bytte forsikringsselskap fra If til Profinans / Protector. Etter forhandlinger med If klarte vi ikke å komme til enighet prismessig. Dette grunnet vår skadestatistikk. Byttet er felles for alle sameiene på Holmen. Det kan nevnes at betingelsene er de samme som hos If.

16.HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet); Det jobbes kontinuerlig med forbedringer og dokumentasjon. Sameiet bruker i dag plattformen; Bevar HMS, men denne vil bli erstattet med ny modell i løpet av kommende styreperiode grunnet at Bosør har byttet leverandør innenfor dette området.

17. Kostnader ved brannutrykning; (egen sak på årsmøtet) Brannalarm utløst ved uaktsomhet: Den som ved uaktsomhet utløser brannalarmen, har et ansvar for å håndtere situasjonen riktig. Dersom alarmen utløses uten at det er en reell brann, må vedkommende sørge for å avbestille alarmen til brannvesenet.Frist for avbestilling og økonomiske konsekvenserAvbestilling av alarmen må skje innen en frist på 3 minutter. Hvis dette ikke gjøres, kan personen bli fakturert for kostnaden ved brannvesenets utrykning.Vedtak legges ut som oppslag på Heime.

18. Vedlikeholdsplan av bygningsmassen. Styret har vurdert å inngå avtale med Bosør ang vedlikeholdsplan som strekker seg over 10 år. Sameiet 2A har inngått slik avtale. Dagens styre tror at dette vil tvinge seg frem om ikke lenge da det allerede nå viser seg at bygningsmassen begynner å vise tegn til krav om økt vedlikehold og jevnlig oppfølging på status.

19. Bytte av forretningsfører (?) Styret har mottatt tilbud fra Bate i Stavanger om å bytte til dem når det gjelder forretningsførsel. Tilbudet var økonomisk fordelaktig, men styret har etter nøye vurdering og inngående samtaler med Bosør valgt å fortsette med Bosør.

20. Bytte av revisor; Sameiet har ved ekstraordinært årsmøte i november vedtatt å bytte revisor til Deloitte Spinco AS. Dette grunnet at tidligere revisor PWC ikke lenger tilbyr revisjon av boligselskaper.

21. Vindskjerming; Denne saken har det vært jobbet mye med. Flere møter med kommunen og de øvrige sameiene på Holmen er gjennomført. Kommunen krever samlet handling fra alle sameiene på Holmen og har pr 5.11.2025 avvist søknad fra 2C.

22. Overvannskummer i kjeller: I begynnelsen av januar 2026 ble det oppdaget høy vannstand i spill-/ overvannskummer i parkeringskjeller og i teknisk rom. Dette som resultat av én defekt pumpe og én pumpe hvor sikring hadde slått ut. En av grunnene til at pumpene hadde stoppet var mye søppel som var dratt inn i pumpene. Beboerne

pålegges å ikke kaste søppel ned i kummer i parkeringskjeller.

23. Vannlekkasje i parkeringskjeller: I februar 2026 oppstod det stor vannlekkasje i parkeringskjeller. Dette stammet fra overvann fra kummer i atriets, samt overvann fra tak som ledes ned til samme ledningsnett. Vannlekkasjen skyldtes at utløp mot sjøen var gått tett av smuss og is.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- **Gjennomgang av bygningsmassen** i forbindelse med utløp av garantiperioden på 5 år siden ferdigstillelse.
- **Fasader åpnet** for å sjekke om det i løpet av 5 år hadde oppstått lekkasje / råte. Ingen feil oppdaget.
- **Flere lekkasjer på tak oppdaget.** Disse er tekket på nytt.
- **Lagt om ladestrøm** for bil i parkeringskjeller. Tidligere var 2B sammenkoblet med 2A på dette området. Omleggingen medfører bedre kapasitet, samt at man slipper å avregne mot felles forbruk sammen med 2A.
- **Ny garasjeport montert.** Sammen med sameiene 2A og 2C ble det investert i hurtigport som både gir bedre sikkerhet, og som også tåler mer i forhold til antall åpning og lukkinger.
- **Heis;** vi har hatt flere heisstans. Disse er utbedret fortløpende, men vi ser at heisene er noe ømfintlige for smuss og sand som legger seg i døråpningene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Resultatrapport klient 236 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 604 576	2 604 576	2 604 576	2 734 958
Innbetalt kabel TV/Internett		363 880	426 905	336 864	387 552
Inntekt garasjer		105 600	101 200	105 600	105 600
Andre leieinntekter		31 800	31 800	31 800	31 800
Oppvarming		656 552	696 112	810 000	405 000
Vedlikeholdsfond		130 428	130 428	130 410	130 410
Andre driftsinntekter	1	192 692	168 991	169 264	169 264
Sum inntekter		4 085 528	4 160 012	4 188 514	3 964 584
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		11 375	10 875	11 400	9 500
Styrehonorar	2	192 000	192 000	192 000	260 320
Forretningsførerhonorar		122 450	119 149	125 000	127 000
Rådgivningstjenester		10 427	46 196	6 500	6 500
Vaktmestertjenester		77 428	77 058	100 000	100 000
Andre tjenester		82 176	82 176	82 176	83 000
Vakthold		25 496	67 683	15 000	26 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	27 337	27 072	27 072	36 705
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 031 975	769 567	795 572	931 000
Kabel-tv/Internett		345 618	416 487	336 864	387 552
Forsikring		215 912	209 346	240 000	185 000
Kommunale avgifter		563 301	575 586	600 000	540 000
Strøm		225 691	175 550	185 000	150 000
Oppvarming	5	723 855	761 370	900 000	450 000
Andre leiekostnader		36 144	37 920	36 720	36 400
Renhold, fellesareal		280 613	268 428	295 000	300 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 619	549	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 893	1 965	10 000	15 000
Andre driftsutgifter	6	137 769	133 361	127 800	128 764
Sum driftskostnader		4 123 079	3 972 338	4 086 104	3 772 741
Driftsresultat		-37 552	187 674	102 410	191 843
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		43 261	35 286	25 000	25 000
Annen finansinntekt		3 993	2 925	3 000	3 000
Rentekostnad		0	539	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		47 254	37 672	28 000	28 000
Arsresultat	7	9 702	225 346	130 410	219 843
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-9 702	-225 346	130 410	219 843
Sum disponering av resultat		-9 702	-225 346	130 410	219 843

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

Balanserapport klient 236 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9	421 459	280 726
Sum anleggsmidler		421 459	280 726
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		118 703	107 254
Andre fordringer	10	219 509	291 273
Opptjente renter		7 636	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		826 624	829 973
Sum omløpsmidler	7	1 172 472	1 228 500
SUM EIENDELER		1 593 930	1 509 226

Balanserapport klient 236 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 094 132	1 094 132
Årets resultat		9 702	0
Sum egenkapital	8	1 103 835	1 094 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 156	18 981
Leverandørgjeld		387 137	340 421
Annen kortsiktig gjeld	11	63 803	55 692
Sum kortsiktig gjeld	7	490 096	415 094
Sum gjeld		490 096	415 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 593 930	1 509 226

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

27.02.2026

(Signert elektronisk)

Morten Hellenes Styreleder	Håkon Magne Omland Styremedlem	Sigbjørn Eiesland Styremedlem
Svein Bendvold Styremedlem	Line Nordvik Pedersen Styremedlem	Sophia Maria Wåland Styremedlem

Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter
Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

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 tilstede. 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.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:
Ladestrom El kjøretøy kr 93 428,-
Innkrevning til Heime APP kr 99 264,-

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	192 000	192 000
Sum	192 000	192 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	27 105	27 072
5510 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	233	0
Sum	27 337	27 072

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	63 189	49 790
6601 Garasje Vedlikehold	123 594	27 123
6603 Vedlikehold vvs	259 746	174 693
6604 Vedlikehold elektro	83 145	7 696
6605 Vedlikehold utv. anlegg	110 949	96 811
6608 Service/V edlikehold heis	111 228	159 647
6614 Egenandel skader	0	12 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	117 338	88 036
6618 Vedlikehold fyring	23 998	23 436
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	108 133	103 938
6630 Brøyting	30 656	26 399
Sum	1 031 975	769 567

Note 5 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	99 264	99 264
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	543	0
7400 Kontigenter, Fradragsberettig	0	3 100
7710 Kostnader vedr.styret	11 243	4 700
7720 Årsmøte	6 685	16 971
7770 Bankomkostninger	3 264	3 102
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	14 894	4 349
Sum	137 769	133 361

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	813 407	724 194
Årets resultat	9 702	225 346
Endringer i andre langsiktige poster	-140 733	-136 134
B. Årets endringer i disponible midler	-131 031	89 212
C. Disponible midler UB	682 376	813 407
Omløpsmidler	1 172 472	1 228 500
- Kortsiktig gjeld	490 096	415 094
Disponible midler 31.12	682 376	813 407

Noter 2025

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	1 094 132	868 786
Årets resultat	9 702	225 346
Sum egenkapital 31.12	1 103 835	1 094 132

Inkludert i egenkapital en er kr 280 726 Øremerka til vedlikehold.

Noter 2025

Note 9 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond. I tillegg er 500.000 tilhørende øremerka midler satt på fastrentekonto. Totalt kr 921.459,-.

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
Periodiserte kostnader kr 215 736,-
Klare AS: kr 3 773,-

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
Avs for Heime-midler: kr 62 509,-
Kanalbyen Felt 2A, kr 1 294,-

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

Styreleder	Morten Hellenes (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Sophia Maria Wåland (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Håkon Magne Omland (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Svein Bendvold (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Line Nordvik Pedersen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Sigbjørn Eiesland (sign.)	05.03.2026



Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet 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 rettviseende 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 sameiets 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 avvirket.

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.

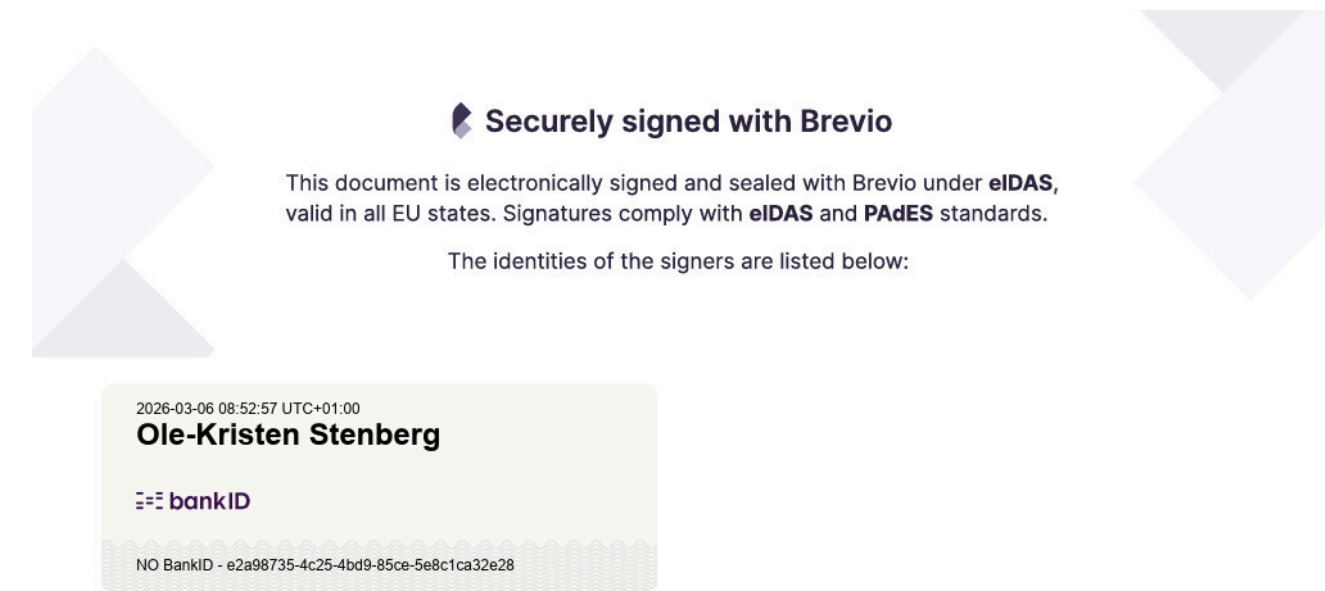
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger/>.

Kristiansand, 6. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Cedra Norge AS
Registrert i Foretaksregisteret
Medlem av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 935 416 779



 This document package contains:

- The original document
- Closing page (this page)

Side 17 av 21

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Styrets innstilling til ny modell for styrehonorar:

Innledning

Styret vedtok enstemmig i styremøte den 17. desember 2025 budsjett for 2026.

I budsjettet er det totale styrehonoraret økt fra kr. 192.000,- til kr. 260.320,-. Dette tilsvarer 2G i Folketrygden.

Forslag til ny modell:

Styrene på Holmen; Kanalbyen Felt 2A, 2B og 2C, fremmer samlet forslag overfor sine respektive årsmøter om å innføre en modell der styrehonoraret knyttes til grunnbeløpet i Folketrygden.

Styrene mener det kan være hensiktsmessig å ha en form for indeks ved fastsettelse av styrehonorar fremover, og at dette bør harmoniseres for alle sameiene på Holmen.

Hvis modellen der styrehonoraret gjenspeiler et gitt antall G i Folketrygden vedtas, vil man i fremtiden slippe diskusjoner om størrelse på styrehonorar, da det vil regulere seg automatisk.

Begrunnelse for økning av styrehonorar

Det finnes flere grunner til at styrehonoraret bør økes:

1) Arbeidsmengde og ansvarsfordeling

Styret har erfart at det å drifte et sameie på størrelse med Kanalbyen Felt 2B innebærer mye arbeid. I realiteten er styrets arbeid å regne som ledelsen i en bedrift.

Dagens styre fungerer godt og hvert styremedlem har sine ansvarsområder. Daglige oppgaver fordeles mellom de enkelte styremedlemmene og inkluderer:

- Vedlikehold av bygningsmassen
- Serviceavtaler
- Reklamasjoner
- Skader på infrastruktur; bygningsmasse og uteområder
- Forsikringssaker
- Klagesaker
- Ordensforstyrrelser
- HMS (helse, miljø og sikkerhet) – brannsikring, tyveri, samferdsel med mer
- Heis / heisdrift / heisstans
- Uteområder
- Fellesområder inne
- M.m.

Side 18 av 21

2) Juridisk ansvar:

Det å sitte i styret innebærer juridisk risiko for hvert styremedlem og spesielt for styreleder.

I § 60 i Eierseksjonsloven står det:

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne

I eierseksjonssameier har styret juridisk ansvar og kan holdes rettslig ansvarlige for måten de forvalter sameiet på. Ansvaret følger hovedsakelig av eierseksjonsloven og alminnelige erstatningsregler.

Styrets hovedansvar:

- Forvalte sameiet i tråd med lov, vedtekter og vedtak fra årsmøtet
- Ivareta fellesskapets interesser
- Sørge for forsvarlig økonomi, drift og vedlikehold
- Følge opp avtaler og leverandører

Hva slags juridisk ansvar har styret?

Erstatningsansvar:

Styremedlemmer kan bli personlig erstatningsansvarlige hvis de forsettlig eller uaktsomt påfører sameiet, seksjonseiere eller tredjepersoner økonomisk tap.

Eksempler:

- Grov forsømmelse av vedlikehold som fører til store skader
- Ulovlig bruk av sameiets midler
- Inngå avtaler styret ikke har fullmakt til
- Bevisst brudd på lover eller vedtekter

Ansvar overfor hvem?

Styret kan holdes ansvarlig overfor:

- **Sameiet**
- **Enkeltseksjonseiere**
- **Tredjeparter** (for eksempel håndverkere, naboer og offentlige myndigheter)

3) Utvikling i honorar og økonomiske forhold:

Styrehonoraret har vært det samme siden 2021.

I perioden 2021-2026 har det vært:

- en samlet prisvekst på ca. 16,4 %,
- samlet lønnsøkning på ca. 27 %.

4) Rekruttering av kandidater til styret:

Det vil være lettere å få kandidater til å sitte i styret ved å øke styrehonoraret.

5) Sammenligning med andre sameier

Andre sameier i Kristiansand det er naturlig å sammenligne seg med, har vesentlig høyere styrehonorar enn Kanalbyen Felt 2B. Eksempler:

- Sameiet Byhaven: totalt styrehonorar kr. 400.000,-
- Sameiet Tangen Blå: totalt styrehonorar kr. 450.000,-

Styrets anbefaling:

Med bakgrunn i de nevnte momentene innstiller styret på at styrehonoraret fastsettes til 2G, i samsvar med de øvrige sameiene på Holmen.

Valg av styre i Sameiet Kanalbyen 2B – valgkomiteens innstilling

Styret i 2025 har bestått av følgende personer:

Styreleder:	Morten Hellenes	På valg – kan ta gjenvalg
Styremedlem:	Line Nordvik Pedersen	På valg – kan ta gjenvalg
Styremedlem:	Svein Bendvold	På valg – ønsker ikke gjenvalg
Styremedlem:	Håkon Magne Omland	Ikke på valg
Styremedlem:	Sigbjørn Eiesland	Ikke på valg
Styremedlem:	Sonja Maria Wåland	Ikke på valg
Styremedlem:	Kai Hauge	Trådte ut av styret i perioden grunnet flytting
Varamedlem:	Marianne Trollsås Fenger	På valg – kan ta gjenvalg
Varamedlem:	Emma Ranestad	På valg – kan ta gjenvalg

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet:

Styret har i desember 2025 besluttet å redusere antall styremedlemmer fra 6 til 5 (ref. vedtektene §7). Det skal da velges en styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styret skal etter vedtektene velges blant seksjonseierne. Det skal videre tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret. Valgkomiteen har i tillegg vektlagt at styret skal speile ulike aldersgrupper i sameiet. Følgende er blitt spurt og innstilles til valg:

Styreleder:	Morten O. Hellenes	2 år (gjenvalg)
Styremedlem:	Line Nordvik Pedersen	2 år (gjenvalg)
Styremedlem:	Nickolas Eek Heitmann	2 år (ny)
Varamedlem:	Marianne Trollsås Fenger	1 år (gjenvalg)
Varamedlem:	Emma Ranestad	1 år (gjenvalg)

Valgkomiteen har bestått av Lena Maria Vieira og Carsten Rune Carlsen.

Vi stiller oss begge til disposisjon for gjenvalg hvis ønskelig.



A-LAB AS
Drammensveien 130Inngang B12
0277 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/02461-8
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
03.05.2023

Sjølystveien 62, 64, 66, 90, 92, 94, 96, 98 og 100 - Kanalbyen 2B - 150/1901 - leilighetsbygg -vedtak - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1901 / 0 / 0
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: KANALBYEN EIENDOM AS

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest som vi mottok 30.03.2023.

Dette vedtaket erstatter ferdigattest gitt i vedtak datert 28.04.2023. Ferdigattest for næringslokaler i 1. etg er tatt ut av vedtaket da det ikke er opparbeidet næringslokaler i dette byggetrinnet. Det vises til søknad om igangsettingstillatelse del 1 mottatt 06.03.2018 (sak 201714045).

Det er søkt dispensasjon for oppfyllelse av rekkefølgekrav angitt i reguleringsbestemmelsene § 21.3.1, vedrørende parsell 2. Et rekkefølgekrav anses oppfylt når tiltakene angitt i kravet er "tilstrekkelig etablert", jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Departementet har tidligere lagt til grunn at rekkefølgekrav kan oppfylles parallelt med et omsøkt byggetiltak, og at tiltak som angis i et rekkefølgekrav ikke alltid må være ferdigstilt før byggetillatelse gis. En avtale kan tre i stedet for faktisk oppfyllelse, dersom den sikrer at rekkefølgekravet i sin helhet opparbeides. Det vil imidlertid ikke være anledning til kun å oppfylle en andel av et rekkefølgekrav. Dersom det skal tillates bygging før hele rekkefølgekravet er sikret, kreves dispensasjon fra kravet.

I denne saken er det inngått utbyggingsavtale med tillegg der det er stilt garanti for gjennomføringen av rekkefølgekravet. Rekkefølgekrav vurderes oppfylt gjennom utbyggingsavtalen og stilt garanti.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f_2B i gjeldende reguleringsplan, slik det er beskrevet i rammetillatelse av 12.12.2017, med korreksjon i søknad om igangsettingstillatelse del 1. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Sikker digital post www.kristiansand.kommune.no/eDialog	Postadresse Postboks 4 4685 Nodeland	Kommunalområde Byggesaksbehandling	Telefon 38 07 50 00
E-postadresse post.byutvikling@kristiansand.kommune.no	Besøksadresse Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18	Saksbehandlers telefonnummer: 91770641	Nettadresse kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529			

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Lise Grundeland
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

- E-22_L20_001_Utomhusplan_Felt2B.pdf
- E-23_L20_002_Universell utforming_Felt2B.pdf
- E-24_L20_003_Brannadkomst_Felt2B.pdf
- E-01_A-1U1_Plan kjeller.pdf
- E-02_A-101_Plan 1. etg.med forenklet LARK utomhus.pdf
- E-03_A-102_Plan 2.etg.pdf
- E-04_A-103_Plan 3.etg.pdf
- E-05_A-104_Plan 4.etg.pdf
- E-06_A-105_Plan 5.etg.pdf
- E-07_A-106_Plan 6.etg.pdf
- E-08_A-107_Plan 7. etg.felles takterrasse bygg P.pdf
- E-09_A-108_Takplan.pdf
- E-10_A-210_snitt-AA-og-BB-lengdesnitt.pdf
- E-11_A-220_snitt-CC-og-DD-tverrsnitt.pdf
- E-12_A-301_Fasader VEST ytre - Fasaderekke bygg L-O ytre.pdf
- E-13_A-302_Fasader NORD ytre - Fasaderekke bygg O+P ytre.pdf
- E-14_A-303_Fasader ØST ytre - Fasaderekke bygg P-S ytre.pdf
- E-15_A-304_Fasader SYD ytre - Fasaderekke bygg S+L ytre.pdf
- E-16_A-305_Fasader VEST indre - Fasaderekke bygg P-S indre.pdf
- E-17_A-306_Fasader ØST indre - Fasaderekke bygg L-O indre.pdf
- E-18_A-307_Fasader NORD indre - Fasaderekke bygg S+L indre.pdf
- E-19_Arealplaner BRA.pdf
- E-20_Arealplaner BRA pr leilighet.pdf

Kopi til:
KANALBYEN EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/02461-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.04.2023

Sjølystveien 62, 64, 66, 90, 92, 94, 96, 98 og 100 -
Kanalbyen 2B - 150/1901 - vedtak - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1901 / 0 / 0
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: KANALBYEN EIENDOM AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f_2B i gjeldende reguleringsplan, som vi mottok 30.03.2023.

Det er søkt dispensasjon for oppfyllelse av rekkefølgekrav angitt i reguleringsbestemmelsene §21.3.1, vedrørende parsell 2. Et rekkefølgekrav anses oppfylt når tiltakene angitt i kravet er "tilstrekkelig etablert", jf. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10. Departementet har tidligere lagt til grunn at rekkefølgekrav kan oppfylles parallelt med et omsøkt byggetiltak, og at tiltak som angis i et rekkefølgekrav ikke alltid må være ferdigstilt før byggetillatelse gis. En avtale kan tre i stedet for faktisk oppfyllelse, dersom den sikrer at rekkefølgekravet i sin helhet opparbeides. Det vil imidlertid ikke være anledning til kun å oppfylle en andel av et rekkefølgekrav. Dersom det skal tillates bygging før hele rekkefølgekravet er sikret, kreves dispensasjon fra kravet.

I denne saken er det inngått utbyggingsavtale med tillegg der det er stilt garanti for gjennomføringen av rekkefølgekravet. Rekkefølgekrav vurderes oppfylt gjennom utbyggingsavtalen og stilt garanti.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f_2B i gjeldende reguleringsplan, slik det er beskrevet i rammetillatelse av 12.12.2017. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Sikker post www.kristiansand.kommune.no/eDialog	Postadresse Postboks 4 4685 Nodeland	Kommunalområde Byggesaksbehandling	Telefon 38 07 50 00
E-postadresse post.byutvikling@kristiansand.kommune.no	Besøksadresse Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18	Saksbehandlers telefonnummer: 91770641	Nettadresse kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529			

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold
Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket
Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Lise Grundeland
Sidemannskontroll

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

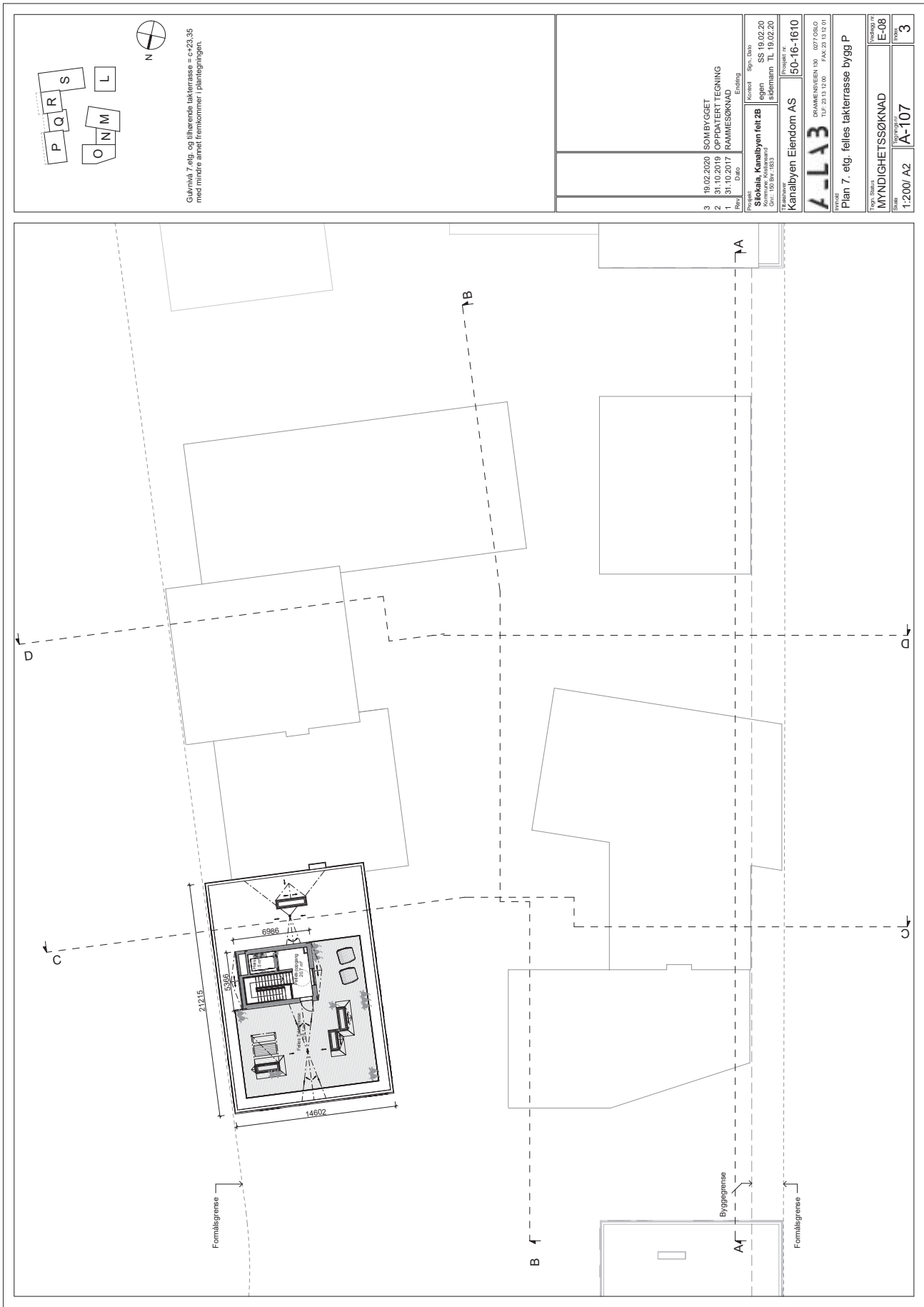
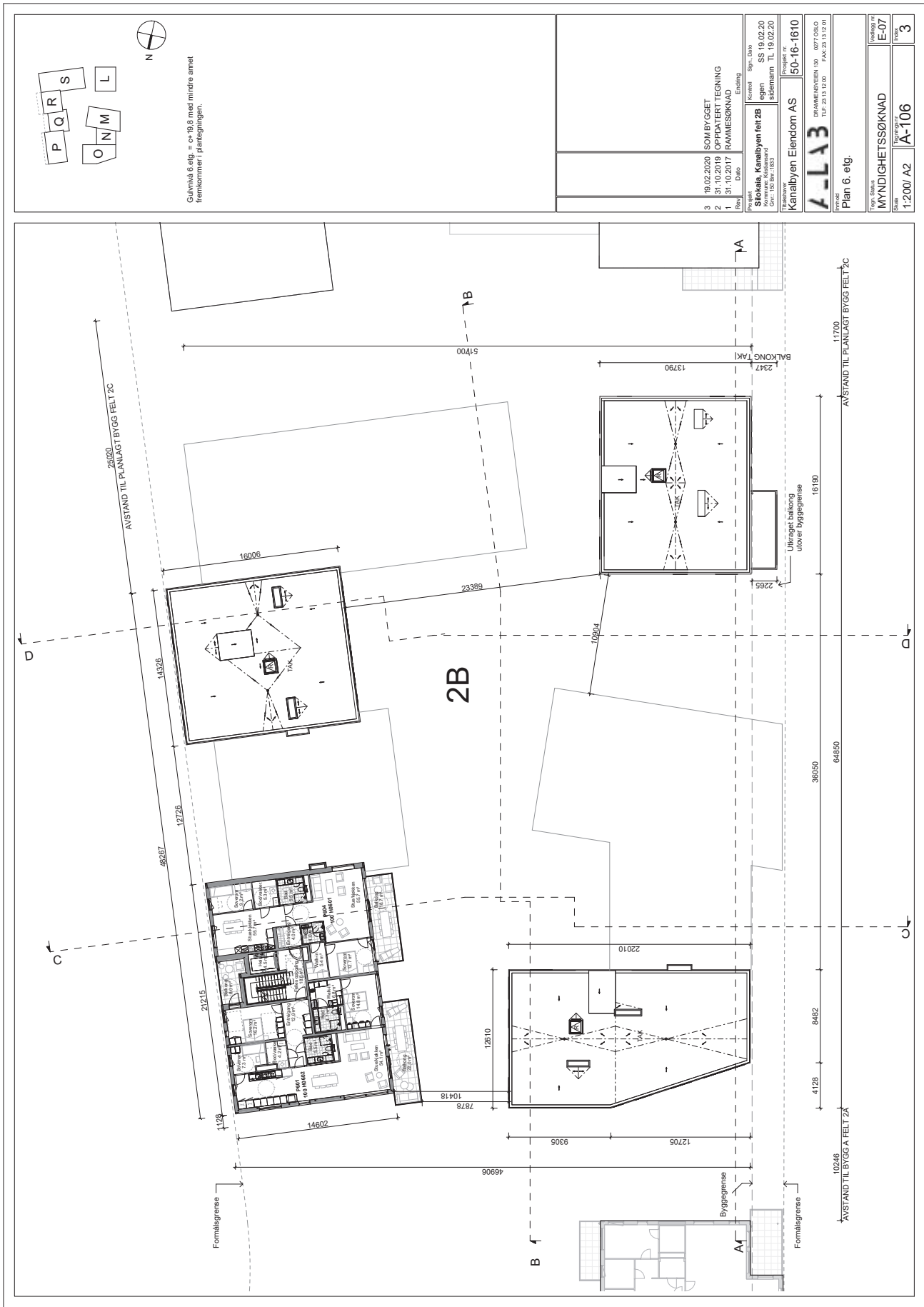
Vedlegg:
E-22_L20_001_Utomhusplan_Felt2B.pdf
E-23_L20_002_Universell utforming_Felt2B.pdf
E-24_L20_003_Brannadkomst_Felt2B.pdf
E-01_A-1U1_Plan kjeller.pdf
E-02_A-101_Plan 1. etg.med forenklet LARK utomhus.pdf
E-03_A-102_Plan 2.etg.pdf
E-04_A-103_Plan 3.etg.pdf
E-05_A-104_Plan 4.etg.pdf
E-06_A-105_Plan 5.etg.pdf
E-07_A-106_Plan 6.etg.pdf
E-08_A-107_Plan 7. etg.felles takterrasse bygg P.pdf
E-09_A-108_Takplan.pdf
E-10_A-210_snitt-AA-og-BB-lengdesnitt.pdf
E-11_A-220_snitt-CC-og-DD-tverrsnitt.pdf
E-12_A-301_Fasader VEST ytre - Fasaderekke bygg L-O ytre.pdf
E-13_A-302_Fasader NORD ytre - Fasaderekke bygg O+P ytre.pdf
E-14_A-303_Fasader ØST ytre - Fasaderekke bygg P-S ytre.pdf
E-15_A-304_Fasader SYD ytre - Fasaderekke bygg S+L ytre.pdf
E-16_A-305_Fasader VEST indre - Fasaderekke bygg P-S indre.pdf
E-17_A-306_Fasader ØST indre - Fasaderekke bygg L-O indre.pdf
E-18_A-307_Fasader NORD indre - Fasaderekke bygg S+L indre.pdf
E-19_Arealplaner BRA.pdf
E-20_Arealplaner BRA pr leilighet.pdf

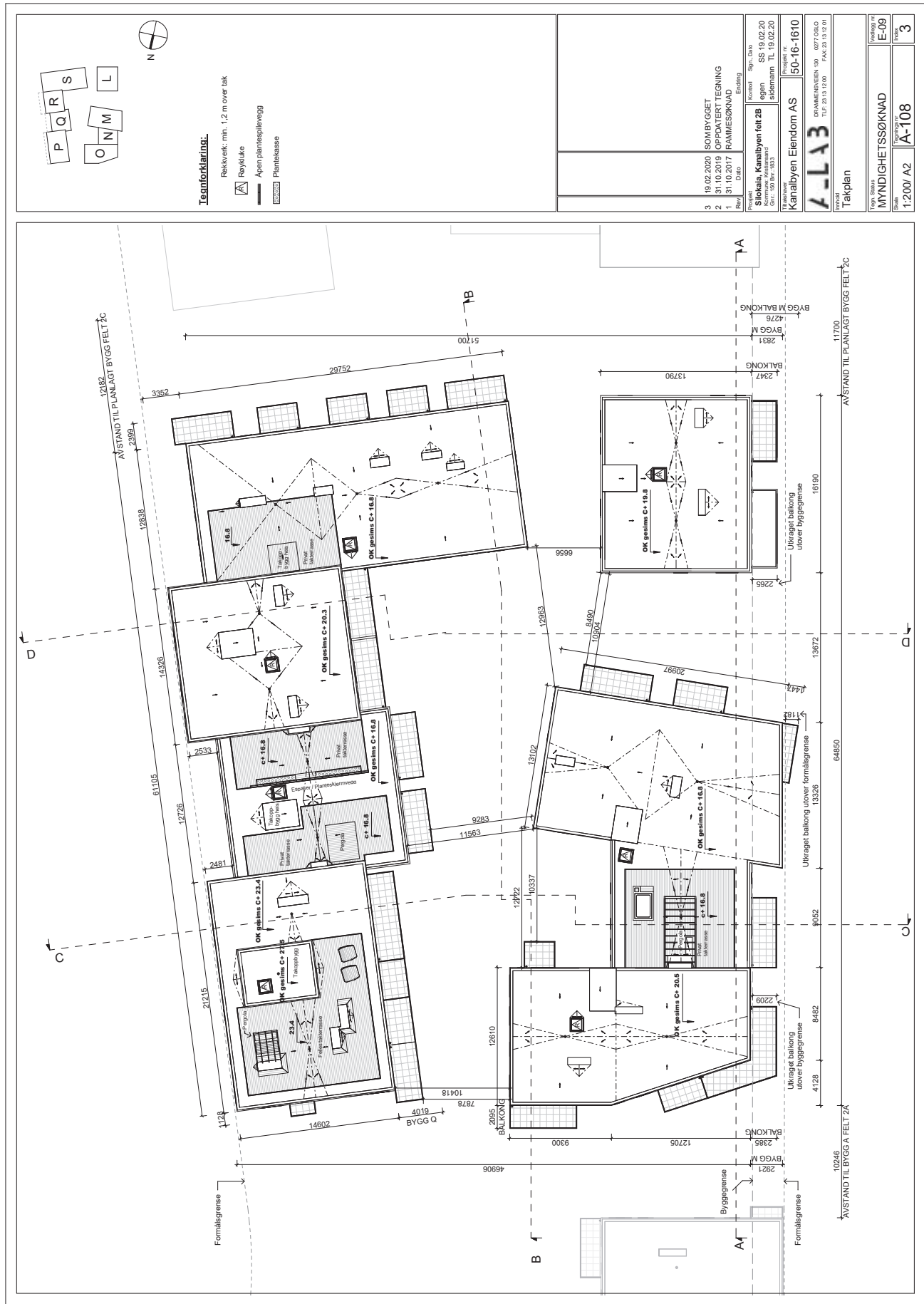
Kopi til:
KANALBYEN EIENDOM AS











A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO



Vår ref.:
BYGG-20/02461-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.03.2020

Sjølystveien 10 - 150/1833 - Kanalbyen 2B -
150/188, vedtak leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1833 / 0 / 0
Ansvarlig søker: A-LAB AS
Tiltakshaver: KANALBYEN EIENDOM AS

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for:

- ☒ hele tiltaket.
- ☐ følgende deler av tiltaket:

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.2023.

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd. Dette er utført i den nærværende sak og dokumentert ved foto.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr 4800,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Sikker post (adresse til e-dialog)	Postadresse Postboks 4 4685 Nodeland	Kommunalområde Tilsyn og ulovlighetsoppfølging	Telefon 38 07 50 00
E-postadresse post.bytutvikling@kristiansand.kommune.no	Besøksadresse Rådhuskvarteret, Rådhusgata 18	Saksbehandlers telefonnummer:	Nettadresse kristiansand.kommune.no
			Org. nummer NO820852982

Med hilsen

Marius Raael
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KANALBYEN EIENDOM AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.: 201714045-5 (Bes oppgitt ved henvendelse)	Deres ref.:	Dato: Kristiansand, 12.12.2017
---	-------------	-----------------------------------

Sjølystveien 10 - Kanalbyen 2B - 150/1833 - Godkjent rammetillatelse

Byggeplass:	Sjølystveien 42	Eiendom:	150/1833
Ansvarlig søker:	A-LAB AS	Adresse:	Postboks 458 Skøyen 0213 OSLO
Tiltakshaver:	Kanalbyen Eiendom AS	Adresse:	Postboks 114 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 30.10.17 og 21.11.17 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f_2B i gjeldende reguleringsplan.

Denne rammetillatelsen omfatter ny bebyggelse innenfor tiltaksgrense som fremgår av situasjonsplan datert den 14.09.17 som følger vedlagt i den nærværende sak.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 19-3 gis en tidsbegrenset dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse til reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen § 21.1.3 vedrørende krav til tidspunkt for når godkjennelse fra kommunen skal foreligge av utomhusplanen for den delen som omhandler offentlige arealer, herunder overflater og belegg. Det skal foreligge godkjenning fra kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for den IG som omhandler offentlige arealer.

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke må innhentes og godkjennes før det søkes om igangsettingstillatelse for innredning eller bruk av næringsarealene i feltet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Postadresse Kristiansand kommune	Besøksadresse Rådhusgata 18 Kristiansand Vår saksbehandler Marius Raael Telefon +47 38 10 80 22	E-postadresse post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksregisteret NO963296746
Byggesaksavdelingen Postboks 417 Lund 4604 KRISTIANSAND S		

Tiltaket utføres i tråd med TEK17.

Søknaden:

Søknad om oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor tiltaksgrense er mottatt 31.10.17 og 21.11.17. BRA er oppgitt til ca. 8300 m².

Redegjørelse for BRA er oppgitt slik i søknaden:

[illegible]

Det skal bygges parkeringskjeller for felt f_2B under terreng som har et bruksareal på 2978 m², samt tilleggsdelar i 1.etg. som bod og innsatsvei for brannvesenet, med bruksareal ca. 20 m² og takoppbygg for adkomst til felles takterrasser på ca. 30 m² BRA. Disse arealene, samt tekniske takoppbygg, er i henhold til §3.2.1 i reguleringsbestemmelsene, unntatt fra beregning av utnyttelse

Spesielle forhold:

Sol- og vindforhold:

Vindanalysen utarbeidet til planinnmeldelse og senere oppdatert til rammesøknad for felt f_2A, er angitt som tilstrekkelig grunnlag for prosjektering av løsninger i felt 2B. Vindanalysen påpeker utsatte situasjoner også for felt 2B, og det benyttes samme vurderinger og prinsipper for diffusivering av vind i delfelt 2B, som i delfelt 2A. Sol og vind kommer i hovedsak fra samme retning på tomten. Bebyggelsesstrukturen i reguleringsplan for Kanalbyen prioriterer å skape lunhet for utearealer fremfor maksimal soltilgang. Bebyggelsen med tilhørende utearealer som det søkes rammetillatelse for, bygger videre på dette. Utomhusplanen viser tiltak for å skjerme for vind i utsatte soner, samtidig som sol, utsikt og siktelinjer er søkt ivarettatt. Det vises til det pågående arbeidet mellom utbygger, Kristiansand Ingeniørvesen, og Parkvesen.

Brann:

Det er sendt inn kopi av referat fra møte med KBR. Bygningsmassen skal ivareta et generelt høyt brannsikkerhetsnivå. Kvalifisert foretak har utarbeidet et brannteknisk konsept som vil ivareta tilfredsstillende sikkerhetsnivå iht. Teknisk forskrift (TEK17).

Støy:

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Avvik tillates under følgende forutsetninger: Krav knyttet alle felt samlet: For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål overskrider $L_{den}=55$ dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn $L_{den}=55$ dB.

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

Unntak fra dette er hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side der dette ikke er mulig. For støyutsatte hjørneleiligheter og/eller ensidige leiligheter uten stille side må det dokumenteres andre støyavbøtende tiltak.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyuetsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Ovennevnte krav tar utgangspunkt i støysituasjonen ved full utbygging av planområdet, da bebyggelsen er forutsatt å skjerme øvrig bebyggelse. Ved trinnvis utbygging av planområdet kan det derfor avvikes fra bestemmelsen, forutsatt at det gjennomføres tiltak for tilfredsstillende støynivå innendørs i henhold til TEK.

Av fremlagte støyrapport fremgår det følgende:

«Denne rapporten gir en detaljert støyvurdering for leilighetene i delfelt 2B i Kanalbyen (byggetrinn 2) samt hvilke tiltak som må inkluderes for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Beregnede støynivå viser at de fleste leilighetene berøres av gul støysone. Generelt er overskridelsen av Lden-grenseverdien for gul støysone liten på sjøsida (1 dB overskridelse fra industri og havn). Mot internei (veitrafikkstøy) er overskridelsen noe større (opptil 4 dB). Alle leilighetene har en fasade på "stille side" eller en del av fasade som er støyskjermet til under Lden 55 dB. Reguleringsbestemmelsene krever at minst ett soverom i hver leilighet plasseres på "stille side" eller i soner som har tilsvarende lavt støynivå, der hvor dette er mulig. Fire hjørneleiligheter i bygg S har ikke soverom på "stille side". For disse er det planlagt en støyskjermet luftesone som kompensierende tiltak. Private uteplasser er hovedsakelig planlagt mot sør og vest. Det vil generelt ikke være nødvendig med skjermingstiltak på disse uteplassene, da de har støynivå under grenseverdi Lde 55 dB i normal brukstid (kl. 07-23). Noen mindre ensidige leiligheter har uteplass kun mot øst (mot internei). Disse må la lokal skjerming på balkong i form av tett rekkverk eller innglassing.

Det er behov for moderate fasadetiltak for flere av leilighetene for at innendørsnivået skal tilfredsstillе dagens forskriftskrav. Tiltak er antydnet i rapporten. Endelige fasadetiltak bør dimensjoneres når ferdige plan- og fasadetegninger foreligger.»

Kommunen forutsetter at tiltakshaver/ansvarlig søker følger den anbefaling som fremkommer av støyrapporten, og at avbøtende tiltak blir iverksatt ved detalj prosjektering av leilighetene og at område ansvars belegges.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Silokaia Kanalbyen Plan ID 1400. Godkjent 16.09.2015 SAK 127/15. Formål sentrumsformål.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Konsekvensene av det aktuelle tiltak skal ses sammen med den belastning naturmangfoldet/økosystemet har vært og kan bli utsatt for.

Fylkesmannen har tidligere uttalt følgende i forbindelse med etablering av kanalen:

«Åpning av kanalen bør skjermes. Dette er lite areal og en siltgardin godt forankret bør gjøre påvirkning liten. Peling er jeg ikke sikker på, og Aust-Agder husket ikke helt hvordan dette gikk for seg ved Barbu. En vurdering etter naturangfoldlovens kombinasjon av §8 og §9 vil muligens vise at siltgardin er nødvendig her også.»

Den 24 oktober uttalte Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder følgende: «*Slik vi vurderer saken innebærer det ikke vesentlige endringer som vil tilsa at tiltaket må utføres på en annen måte ved delfelt 2B enn på delfelt 2A. Som dere beskriver selv, så skal det gjennomføres på samme måte, med samme vilkår. Vi har dermed ingen innvendinger til tiltaket i denne omgang, og aksepterer at pelingen gjennomføres som beskrevet tidligere.*»

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det velges miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, samt den lokaliseringen som er til det beste for samfunnet.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Området er regulert. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Det er registrert observasjoner i artsdatabanken av fugler, og det er videre funnet noen karplanter i området. Disse observasjonene er ikke til hinder for tiltaket etter vår vurdering, da disse ikke er faste observasjoner, og det er heller ikke tale om rødlistede arter, men observasjoner av arter som er å anse som vanlige, slik som stokkand og kaie.

Disse basene er følgelig sjekket og det er ikke registrert vesentlige funn i tiltaksområdet.

Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på slikt naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i selve planområdet i liten grad berøres av tiltakene og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på truet, nær truet eller verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan § 21.1.3 vedrørende krav til tidspunkt for når godkjenning skal foreligge av utomhusplan for den delen som omhandler offentlige arealer, herunder overflater og belegg. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan § 21.1.3. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker at både tiltakshaver og Kristiansand kommune erfarte i forrige byggetrinn at det er hensiktsmessig å ha god tid på å utarbeide løsninger i detaljert utomhusplan som kan godkjennes av kommunen for den delen som omhandler offentlige arealer tilstøtende omsøkte delfelt. Det søkes derfor om at ovennevnte punkt i reguleringsbestemmelsen skal være godkjent før det kan gis igangsettelsestillatelse for IG som omhandler offentlige arealer.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å sikre gjennomføring av bestemmelsene til angitt tid, slik at bruk arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer skjer i tråd med intensjonen i planen.

Plan- og bygningssjefen innvilger dispersjonen med følgende begrunnelse: Hensynet bak bestemmelsen vil åpenbart ikke bli tilsidesatt, gitt at tidsaspektet er ivaretatt ved at det blir gitt en tidsbegrenset dispensasjon, og at kravene følgelig må oppfylles før tiltak igangsettes. Videre vil en slik forskyving av rekkefølgebestemmelsen gi både kommunen og tiltakshaver bedre tid til å gjennomgå de tekniske og materielle løsninger på et mer detaljert nivå som vil sikre bedre løsninger.

Etter dette er det vår vurdering at fordelene vil være klart større enn ulempene, gitt de samfunnsmessige betydningene av å få et godt resultat for de utomhus areal tilknyttet et prosjekt i denne størrelsen. Vi kan ikke se at det foreligger ulemper tilknyttet til den nærværende dispensasjon.

Vilkår: Dispensasjon er tidsbegrenset og utomhusplan skal være godkjent før det kan gis igangsettelsestillatelse for den delen som omhandler offentlige arealer tilstøtende omsøkte delfelt.

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene og at hensynet bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt etter en samlet vurdering.

Byggetomten:

Dette er byggetrinn nr 2 av utbyggingen «Kanalbyen». Tiltakene ligger mot sjøen, og det skal etableres en kunstig kanal. Tomten er i dag et eksisterende kai anlegg, og rivnings tillatelse er innvilget i eget vedtak. Det skal gjøres omfattende inngrep i terrenget og planen/tiltakene er omfattende. Boligene i den nærværende sak skal kobles til fjernvarme. I tillegg skal det bygges parkeringskjeller for felt f_2B under terreng. Tiltakene ligger utsatt til ved sjø, men sol og vind kommer i hovedsak fra samme retning på tomten. Innganger til leilighetene er via felles gårdsrom.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jfr. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

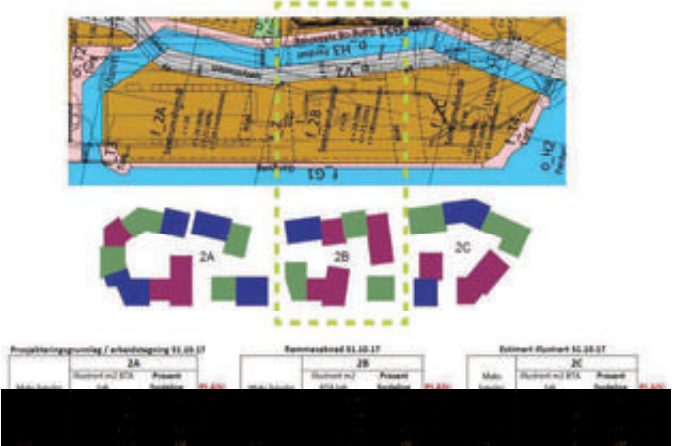
Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 31.10.17 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning i forhold til reguleringsplanens premisser.

Beliggenhet og høydeplassering:

De omsøkte byggene varierer i høyde mellom 4-6 etasjer. Bebyggelsens prosentvise høydefordeling er innenfor maksprosent angitt i plankart og bestemmelser for felt f_2B, ref. arealdel av plankart for feltet samt pkt. 3.4.7 i planen sammenholdt med pkt. 5.1. I søknaden er høydeplasseringen oppgitt slik:

«Gulv førsteetasje følger krav i kommuneplan om minimum ok c+3. Overkant ferdig gulv plan 1 er satt til c+3,6 for boligene slik som i felt f_2A, mens bod og innsatstrapp i bygg Q med adkomst fra bygulv ved avfallsnedkast langs Sjølystveien, har gulv på c+3,4 tilpasset terreng ute her. Kjeller ligger under terreng med høybrekk på c+0,35 som i felt f_2A. Bebyggelsen er organisert i kvartalslignende struktur som danner lune byrom der bebyggelsen definerer byrommene på en bymessig måte, i tråd med illustrasjonsprosjekt til plan og krav i bestemmelser. Bebyggelsen i felt 2B er delt inn i 8 bygg som gjennom sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, understreker oppdeling i singulære bygg satt inntil hverandre iht bestemmelse § 3.4.6. Fasadematerial vil variere mellom teglforblending, platekledning, pusskledning og trekledning og ta opp i seg fargetoner og materialuttrykk i samspill med felt 2A, slik at Holmen fremstår som et helhetlig og opplevelsesrikt byområde. Hvert enkelt byggs fasadeuttrykk er ført ned til bakken.»

Videre er det illustrert slik i søknaden:



Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om minimum 1 sykkel pr boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv.. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/lokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.

Det tilrettelegges i innsendte tegninger for oppstillingsplasser for sykler ut over minimumskravet. Det er vist 90 sykkelparkeringsplasser for boliger i kjeller. Utomhusplanen viser sykkelstativer for sykkelparkering for besøkende nær innganger. Disse er vist på tegning/ situasjonskart, og skal opparbeides slik de er vist, jf. planens pkt. 3.11.6.

Det etableres felles parkeringsanlegg under terreng i felt f_P2B ihht plankart vertikalnivå 1, som en fortsettelse av parkeringskjeller i f_P2A. Eventuell midlertidig parkering på terreng er tenkt løst i området kalt f_4C (i plankart vertikalnivå 2), eller parkering i Kilden parkeringshus. Det vises til tidligere innsendt søknad for midlertidig parkeringsanlegg i f_4C. **Disse plassene kan kun tillates som midlertidig gjesteparkering, og godkjennes ikke av kommunen som permanent plassering for gjesteparkering. På permanent basis må gjesteparkering løses innenfor planområdet.**

Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretning/kontor. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.

Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene. 5 % av p-plassene skal være HC- plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.

25 % av p-plassene i området innenfor hvert delfelt skal tilrettelegges for el-bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk.

Parkeringsanlegg og bodarealer etc, i felles underetasje er plassert innenfor felt f_P2B, ihht. plankart vertikalnivå 1, med kun minimale tilpasninger ved heiskjerne bygg O og trapp-/ heiskjerne bygg M.

Det er avsatt 44 biloppstillingsplasser i felles parkeringskjeller under felt f_2B. Gjesteparkering, i alt 9 plasser i henhold til krav, er tenkt ivaretatt med nærliggende offentlig tilgjengelig parkeringshus ved Kilden. **Disse plassene kan kun tillates som midlertidig gjesteparkering, og godkjennes ikke av kommunen som permanent plassering for gjesteparkering. På permanent basis må gjesteparkering løses innenfor planområdet.**

Av de 44 avsatte biloppstillingsplassene i parkeringskjeller under felt f_2A, er 2 av disse HC plasser med bredde lik 4,5 m og dybde lik 6 m.

Tilrettelegging for el-bil og andre ladbare hybridbiler for 25 % av p-plassene, vil etter følgende bli ivaretatt i detaljprosjekteringen.

Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy er ivaretatt og vises i redegjørelse fra landskapsarkitekt. Det vises også til brannkonsept i den nærværende sak.

Det er vist nedgravd løsning for avfallshåndtering og renovasjon. Disse er plassert i henhold til illustrasjonsplan datert 11.12.2014, med justeringer ihht avklaringer med Avfall Sør i arbeid med detaljprosjekt for f_2A.

Krav til MUA er vist på tegning vedlagt søknaden, vedlegg F-02, og er i samsvar med planens pkt. 3.7. Kravet er totalt MUA = 2200 m², 88 leiligheter * 25 m² = 2200 m². I søknaden er det redegjort for MUA på 2681,7 m² og kravet er følgelig oppfylt. Boligene i felt f_2B får følgelig dekket sitt krav til MUA

gjennom sine private uteareal, samt felles gårdsrom med sandlek og felles takterrasse på tak av bygg P.

Det følger av reguleringsplanens pkt. 2.1: «*Det skal legges vekt på god terrengtilpasning mot Odderøya. Områder regulert til sentrumsformål skal ha et tydelig grønt preg i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014.*»

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4. Videre følger det av reguleringsplanens pkt. 2.2: «*Alle byrom og viktige forbindelser i/gjennom planområdet, herunder park/grønnstruktur, promenader, tursti, torg, gangforbindelser i gårdsrom og gaterom skal være allment tilgjengelige og ha mulighet for opphold.*»

Krav om sandlekeplasser for felt f_2A – f_2C, er løst med henholdsvis to sandlekeplasser i tilstøtende delfelt f_2A og en i fremtidig f_2C. Uteoppholdsarealer på terreng er felles for felt 2A, 2B og 2C og inkluderer sandlek og harde, umøblerte flater som er egnet for ulike typer lek samtidig som de ivaretar manøvrering for brannbil og annet nyttekjøretøy.

Sandlekeklassen innenfor BG#4 i terraksen mellom 2A og 2B, ble rammesøkt som del av tiltaket for delfelt f_2A og skal bygges sammen med felt 2A. I henhold til rammesøknad for f_2A, medregnes dette arealet ikke i MUA-regnskap for felt 2A. Dette arealet regnes nå inn som uteoppholdsareal for felt 2B.

Med utbygget felt f_2B, oppnår sandlekeklassen i BG#4 lunhet iht. § 3.8.4 og samtidig sol på minst 50% av plassen 21. mars kl. 17 og utgjør på denne måten en av minimum to sandlekeplasser innenfor hele planområdet som skal ha sol på dette tidspunktet iht. § 3.8.5

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varmer AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

Uttalelser fra annen myndighet:

Tiltaket berører fremtidige arbeidsplasser, men arealene vil ikke innredes eller tas i bruk før senere. Næringsarealer bygges som rålokale og innredes når leietaker/bruk er avklart. Søknad om Arbeidstilsynets samtykke må innhentes og godkjennes før det søkes om igangsettingstillatelse for innredning eller bruk av disse arealene.

Det vises til uttalelse fra Fylkesmannen i avsnittet som omhandler naturmangfold over.

Øvrige relevante myndigheter har vært involvert i planprosessen, og deres interesser anses ikke å bli berørt av det nærværende tiltak.

Aktsomhet

I forbindelse med felt f_2A ble det foretatt omfattende geotekniske og miljøtekniske grunnundersøkelser. Disse undersøkelsene har vist at det finnes forurensing i massene på Silokaia, men at mye av massene også består av rene steinmasser. Betrakninger for felt f_2B bygger på resultatet og vurderinger av disse. Det skal utarbeides en tiltaksplan for f_2B basert på dette.

Tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Når de beskrevne tiltak er gjennomført, så skal forurensningsmyndighetene som i dette tilfellet er Kristiansand kommune, ha en sluttrapport hvor gjennomføringen av tiltakene er dokumentert. En viktig del av denne dokumentasjonen vil være et massebudsjett som beskriver tiltak og hvordan massene

på området er disponert, samt massebalanse i tiltaket, og hvor eventuelle overskuddsmasser skal deponeres.

Det er en stor fordel at boligarealene vil ligge enten over kjeller med tette vegger og gulv, eller over sjø. Fordi kjeller vil ligge nede under grunnvannsnivået må kjellergulvet være vann- og gasstett. Det reduserer muligheten for avgassing av stoffer inn i boligarealene.

Alt av forurensede masser er oppgitt til å mest sannsynlig bli levert til godkjent mottak på Støleheia. Dette må dokumenteres i ettertid.

Adresse:
Matrikkelavdelingen har tildelt tiltaket adressen: Sjølystveien 62-66 for bygningene langs sjøen og Sjølystveien 90-100 for bygninger langs kanalen. De siste adressene er avhengig av byggetrinn 3.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:
Tiltaket som er omsøkt, fremstår som et godt prosjekt, og i det vesentligste i tråd med planen. Det er vår vurdering at det kan innvilges en rammetillatelse med dispensasjon, og at de positive samfunnsmessige fordelene med et slikt prosjekt er store. Videre fremheves det at gode og funksjonelle utearealer er areal- og ressursdisponeringshensyn er nedfelt i plan- og bygningsloven med forskrifter og tilhørende veiledere og at dette er en samfunnsmessig viktig gode.

Avfall:
Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ 9-6 og 9-7

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Samtykke/godkjenning må foreligge fra Arbeidstilsynet før næringsareal kan tas i bruk.
3. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
4. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
5. Godkjent tiltaksplan må foreligge, og godkjennes av kommunen.
6. Det må foreligge godkjenning fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling for inngrep i sjø, se egen uttalelse i avsnitt over.

Gyldighet:
Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:
Behandlingsgebyr for bygg med en boenhet kr 24 500,- Tillegg per boenhet (kr 9 200 * 87 boenheter) = kr 800 400 + garasjeanlegg og annet ((for de første 1000 m² * 87 kr = 87 000) + (resterende 1978 m² * kr 30 = kr 59 340,-)) til sammen kr 146 340,- + 50 % reduksjon for parkeringskjeller kr 146 340 / 2 = kr 73 170 + dispensasjon kr 14 000 + kartavgift kr 1000,- til sammen kr 913 070,- må innbetales. Gebyret reduseres til kr 800 000 jf. gebyrregulativets § 8. Totalt kr 800 000 må innbetales Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen Byggesaksleder	Marius Raael Saksbehandler
---	-------------------------------

Kopi: Kanalbyen Eiendom AS, Postboks 114, 4662 KRISTIANSAND S

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Vedlegg F-01 til innsendelse oppdaterte tegninger E-01 – E-18, Silokaia Kanalbyen 2B side 1 av 7

KRISTIANSAND KOMMUNE

Plan-, bygg og oppmålingsetaten

Byggesaksavdelingen

Pb 417 Lund

4604 Kristiansand S

PROSJEKT	SILOKAIA KANALBYEN FELT 2B
PROSJEKTNR. A-LAB	50-16-1610
SAKSNUMMER PBO	201714045
TILTAKSHAVER	KANALBYEN EIENDOM AS
ANSVARLIG SØKER	A-LAB AS

OSLO, 31.10.19

INNSENDELSE OPPDATERTE TEGNINGER, GNR. 150 / BNR. 1833 SJØLYSTVEIEN 10 FOR BYGGETRINN 2 – SILOKAIA KANALBYEN 2B

På vegne av eier og tiltakshaver Kanalbyen Eiendom AS, sendes det med dette inn oppdaterte tegninger av vedlegg E-01 – E-18, som underlag for seksjonering. Myndighetstegninger er oppdaterte med faktiske veggtykkelser og noen mindre justeringer som følge av kundetilpasninger. Se oppdatering av redegjørelse under markert i gult. Redegjørelsen er kun supplert med dato for igangsettelsestillatelse del 3, samt ny sluttkommentar. Nye signerte samsvarserklæringer vil bli innhentet til søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Oppdaterte tegninger innsendes via e-post hvor dette følgebrevet er inkludert som vedlegg.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av vedtatt detaljregulering for Silokaia Kanalbyen Plan ID 1400.

Tillatelse

Det vises til rammetillatelse datert 12.12.2017.

Prosjektet er rammesøkt og prosjektert på grunnlag av TEK 17.

Det vises til igangsettelsestillatelse del 1 datert 12.03.2018.

Det vises til igangsettelsestillatelse del 2 datert 03.12.2018.

Det vises til igangsettelsestillatelse del 3 datert 26.08.2019.

Vilkår i rammetillatelsen

Alle vilkår er ivaretatt.

1. Komplett innsendelse av søknad

Denne søknaden om igangsettelsestillatelse utgjør del 3, som også er siste del.

Det vises til søknad om IG-01 for vedlegg om godkjent fortausplan (utomhusplan) for offentlige arealer, samt søknad om IG-02 for oppfølging av merknader i godkjenningen.

2. Samtykke fra arbeidstilsynet:

Ikke aktuelt i 2B. Det vises til søknad om IG-01.

A-LAB
www.a-lab.no

PB 458 Skøyen
0213 OSLO

office@a-lab.no
(+47) 22 12 22 63

A-LAB

3.

Bekreftelse på avtale om fjernvarme
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01.
4.

Godkjenning av tilkobling til vann- og avløp
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01 for godkjent søknad om arbeid på utvendig VA-anlegg og søknad om IG-02 for godkjent søknad om arbeid på innvendig VA-anlegg.
5.

Godkjent tiltaksplan
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01.
Tiltakshaver og utførende vil påse at alle vilkår i godkjenningen blir fulgt opp og at sluttrapport blir sendt inn til kommunen.
6.

Godkjenning av Fylkesmannens Miljøvernavdeling for inngrep i sjø
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01.

Spesielle forhold beskrevet i rammetillatelsen

Sol- og vindforhold
Generelle vilkår knyttet til sol- og vindforhold er omtalt i rammetillatelsen. Hva gjelder vindforhold og skjerming mot dominerende vindretninger, er dette fulgt opp i detaljprosjekt, blant annet ved valg av beplantning.

Brann
Rammetillatelsen viser bl.a. til brannkonsept utarbeidet av kvalifisert foretak. Detaljprosjektet har fulgt opp brannkonseptet og detaljerte avklaringer med ansvarlige foretak for brannkonsept.

Støy
Rammetillatelsen forutsetter at anbefalinger som fremkommer av støyrapporten følges og at avbøtende tiltak blir iverksatt i detaljprosjektet, samt at området skal ansvarsbelegges.

Detaljprosjektet er utarbeidet i tett dialog med fagansvarlig for lyd og støyrapportens anbefalinger er fulgt opp i detaljprosjektet.

Beliggenhet og høydeplassering
Koordinater for innmålte hjørner vil bli sendt inn av utførende foretak i forbindelse med søknad om brukstillatelse/ferdigattest.

Parkering
Rammetillatelsen presiserer at gjesteplasser i Kilden parkeringshus og midlertidig P-anlegg i felt 4C, kun tillates som midlertidig parkering og godkjennes ikke av kommunen som permanent plassering. Dette følges opp ved senere byggetrinn i Kanalbyen.

VA-tilkobling
Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Det vises til søknad om IG-01.

Overvann
Rammetillatelsen stiller krav om at før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Dette er ivaretatt i detaljprosjektet.

Uttalelser fra andre myndigheter
Pelearbeider er avsluttet og disse er utført i samsvar med avtalte prosedyrer/rutiner, tilsvarende som for felt 2A.

Aktksomhet
Tiltaksplan for gravearbeider er innsendt og godkjent av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune. Det vises til søknad om IG-01. Tiltakshaver vil påse at vilkår i godkjenningen blir fulgt opp og at sluttrapport blir sendt inn.

Avfallsplan
Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.
Det er utarbeidet avfallsplan for tiltaket og dokumentet vil være tilgjengelig på prosjekthotellet ved tilsyn.

Gjennomføringsplan
Det er utarbeidet gjennomføringsplan for tiltaket som gir oversikt over ansvarsområder, godkjenningsområder, tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene, ref. opplysninger gitt i Byggsøk.
Det vises til oppdatert gjennomføringsplan 4 for en komplett oversikt av ansvarsområder og foretak i tiltaket, ref. **Gjennomføringsplan generert direkte fra Byggsøk.**

Erklæring om ansvarsrett
Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplanen sendes til kommunen, som vedlegg til denne søknaden.

Det er avgitt erklæring om ansvarsrett for følgende områder:

Ansvarsområder i tiltaket – PRO/UTF

Prosjektering (PRO)

Arkitektur
A-lab AS (tidligere Arkitekturlaboratoriet) er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

Veg-, utearealer og landskapsutforming, med unntak av kjøreveg
Rambøll Norge AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

Veg-, utearealer og landskapsutforming, spesifisert til veg
ViaNova Kristiansand AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring for prosjektering foreligger til IG-02.

Oppmålingsteknisk prosjektering
Hoem og Aamodt Oppmåling AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet er innsendt som del av søknad om IG-01. Signert samsvarserklæring til IG-01 foreligger.

Brannkonsept
Sweco Norge AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-01 foreligger.

Geoteknisk prosjektering og geoteknisk tiltaksplan
Sweco Norge AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-01 foreligger.

Konstruksjonssikkerhet, herunder global stabilitet, plassenstøpt betong og stål, samt peleplan på grunnlag av input fra RIG
Multiconsult ASA er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-01 foreligger.

Konstruksjonssikkerhet, herunder prefabrikkerte betongelementer for trapper og balkonger
Contiga AS ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet er innsendt som del av søknad om IG-01. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

Bygningsfysikk og energieffektivitet
Sweco Norge AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

Sanitærinstallasjoner, ventilasjon- og klimainstallasjoner, varme- og kuldeinstallasjoner, slukkeinstallasjoner
RIVCO AS ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

Vannforsynings- og avløpsanlegg, spesifisert til utvendig VA
ViaNova Kristiansand AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-01 foreligger.

Løfteinnretninger
ThyssenKrupp Elevator AS er ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 3, er innsendt som del av søknad om IG-02. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

Lydforhold
SINUS AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-01 foreligger.

Brannalarmanlegg og Ledesystem
Bravida AS er ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 3, er innsendt som del av søknad om IG-02. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

Utførelse (UTF)

Innmåling og utstikking av tiltak
Hoem og Aamodt Oppmåling AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet er innsendt som del av søknad om IG-01.

Veg- og grunnarbeider, landskapsutforming og utvendig VA-anlegg
Kaspar Strømme AS er ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene er innsendt som del av søknad om IG-01.

Grunnarbeid og landskapsutforming spesifisert til private arealer, herunder reguleringsplanens felt f_2B og f_2
Vågen & Hansen Utemiljø AS er ansvarlig foretak for ansvarsområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet i tiltakskl. 2, er innsendt som del av søknad om IG-03.

Pelearbeider
Seabrokers Fundamentering AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet er innsendt som del av søknad om IG-01. Det er mottatt signert samsvarserklæring datert 19.02.2018 og ansvarsområdet er avsluttet.

Grunnet systemet i Byggsøk, vil gjennomføringsplanen bli oppdatert med dato for samsvarserklæring og avkryssing for avsluttet ansvarsområde, til søknad om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest.

Plasstøpte betongkonstruksjoner og montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner
BGR Entreprenør er ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet er innsendt som del av søknad om IG-01.

Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, spesifisert til å gjelde utvendig tømrerarbeid inkl. tre- og platekledninger på fasader
HSH Entreprenør AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 2, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, spesifisert til å gjelde innvendig tømrerarbeid
GHV AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 1, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, spesifisert til å gjelde tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner for havnepromenade (reguleringsplanens felt f_G1)
J.B. Ugland Entreprenør AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 1, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Murarbeid
Murmester Lindgren AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 2, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning, spesifiseres til å gjelde montering av innvendige ståltrapper samt rekkverk på balkonger, terrasser og trapper
Glass og metall AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet i tiltakskl. 2, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Taktekkingsarbeid
Icopaltak AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 3, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem
Bravida AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 3, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Sanitær-, varme-/kulde- og slukkeinstallasjoner
Moi Rør AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 3, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Installasjon av Ventilasjonsanlegg
Ulstein AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 2, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Installasjon av løfteinnretninger
ThyssenKrupp Elevator AS er ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 3, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Ansvarsområder i tiltaket – KPR/KUT

Bygningsfysikk og kontroll av fuktsikring i plassbygde våtrom i boliger
Det er pålagt krav om uavhengig kontroll av fagområdene.

Vedlegg F-01 til innsendelse oppdaterte tegninger E-01 – E-18, Silokaia Kanalbyen 2B side 6 av 7

Ansvarlig foretak for kontroll av PRO og UTF bygningsfysikk, samt kontroll av fuktsikring i plassbygde våtrom, er Rambøll AS. Erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 3 for KPR/KUT bygningsfysikk og tiltakskl. 1 for kontroll av våtrom, er innsendt som del av søknad om IG-02.

Kontrollerklæring med sluttrapport vil foreligge til søknad om brukstillatelse/ferdigattest, både hva gjelder kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse av bygningsfysikk, samt kontroll av fuktsikring i plassbygde våtrom i boliger.

Konstruksjonssikkerhet

Det er ifølge reguleringsplanens pkt. 2.6.5 pålagt krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkonstruksjon. Ansvarlig foretak for kontroll av både prosjektering og utførelse av fagområdet er Sweco Norge AS og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene er innsendt som del av søknad om IG-01.

Kontrollerklæring med sluttrapport vil foreligge til søknad om brukstillatelse/ferdigattest, både hva gjelder kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse.

Geoteknikk

Det er pålagt krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av fagområdet.

Ansvarlig foretak for kontroll av prosjektering av Geoteknikk er Stokkebø Competanse AS. Erklæring om ansvarsrett ble gitt til IG-01. Kontrollerklæring med sluttrapport, plan for uavhengig kontroll samt kontrollnotat, ble mottatt til IG-01 og er tilgjengelig ved tilsyn, hva gjelder kontroll av prosjektering av Geoteknikk. Det er avkrysset for at ingen avvik er funnet. Ansvarsområdet for KPR Geoteknikk er avsluttet.

Ansvarlig foretak for kontroll av utførelse av Geoteknikk er Sweco Norge AS. Erklæring om ansvarsrett ble gitt til IG-01. Kontrollerklæring med sluttrapport, plan for uavhengig kontroll samt kontrollnotat, er mottatt og er tilgjengelig ved tilsyn, hva gjelder kontroll av utførelse av Geoteknikk. Det er avkrysset for at ingen avvik er funnet. Ansvarsområdet for KUT Geoteknikk er avsluttet.

Brannsikkerhet

Det er pålagt krav om uavhengig kontroll av fagområdet. Ansvarlig foretak er Rambøll Norge AS. Erklæring om ansvarsrett ble gitt til IG-01. Kontrollerklæring med sluttrapport samt kontrollnotat, ble mottatt til IG-01 og er tilgjengelig ved tilsyn. Det er avkrysset for at ingen avvik er funnet. Ansvarsområdet er avsluttet.

Alle ovennevnte foretak har sentral godkjenning, med unntak av Glass og metall AS. Glass og Metall AS har samme ansvarsområde med samme tiltaksklasse som i byggetrinn 1, Kanalbyen felt 2A.

Sikkerhet mot fare

Prosjektering av nødvendige sikringstiltak etter Pbl § 28-2, mot at skade kan oppstå på person eller eiendom, vil bli utarbeidet og fulgt opp av totalentreprenør under gjennomføring av tiltaket.

Rekkefølgebestemmelser

I følge reguleringsplanens §21.2.3 skal 5'er bane innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i f_2B.

Opparbeidelse av 5'er-banen i felt o_F1 er ferdig og dokumentert i søknad om IG-02.

A-LAB
www.a-lab.no

PB 458 Skøyen
0213 OSLO

office@a-lab.no
(+47) 22 12 22 63



A-LAB
www.a-lab.no

PB 458 Skøyen
0213 OSLO

office@a-lab.no
(+47) 22 12 22 63



Vedlegg F-01 til innsendelse oppdaterte tegninger E-01 – E-18, Silokaia Kanalbyen 2B side 7 av 7

Vedlegg

Vedlagt følger oversikt over alle dokumenter/vedlegg i innsendelsen, ref. vedlegg Q-00.

Sluttkommentar

Vi ber om at de nye tegningene legges til grunn for videre saksbehandling.

Skulle det være mangler eller uklarheter, vil vi umiddelbart være behjelpelige med å avklare dette. Vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

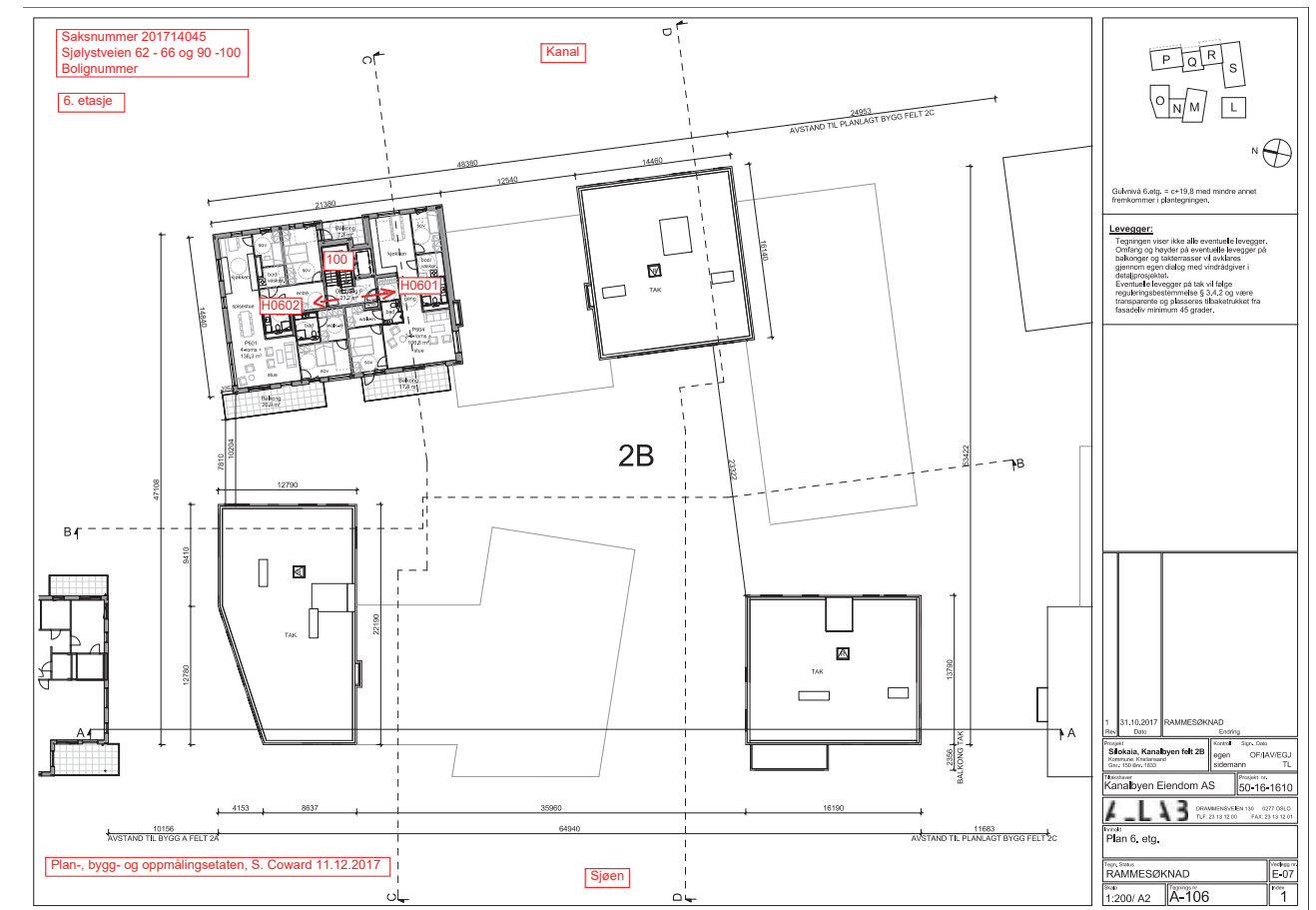
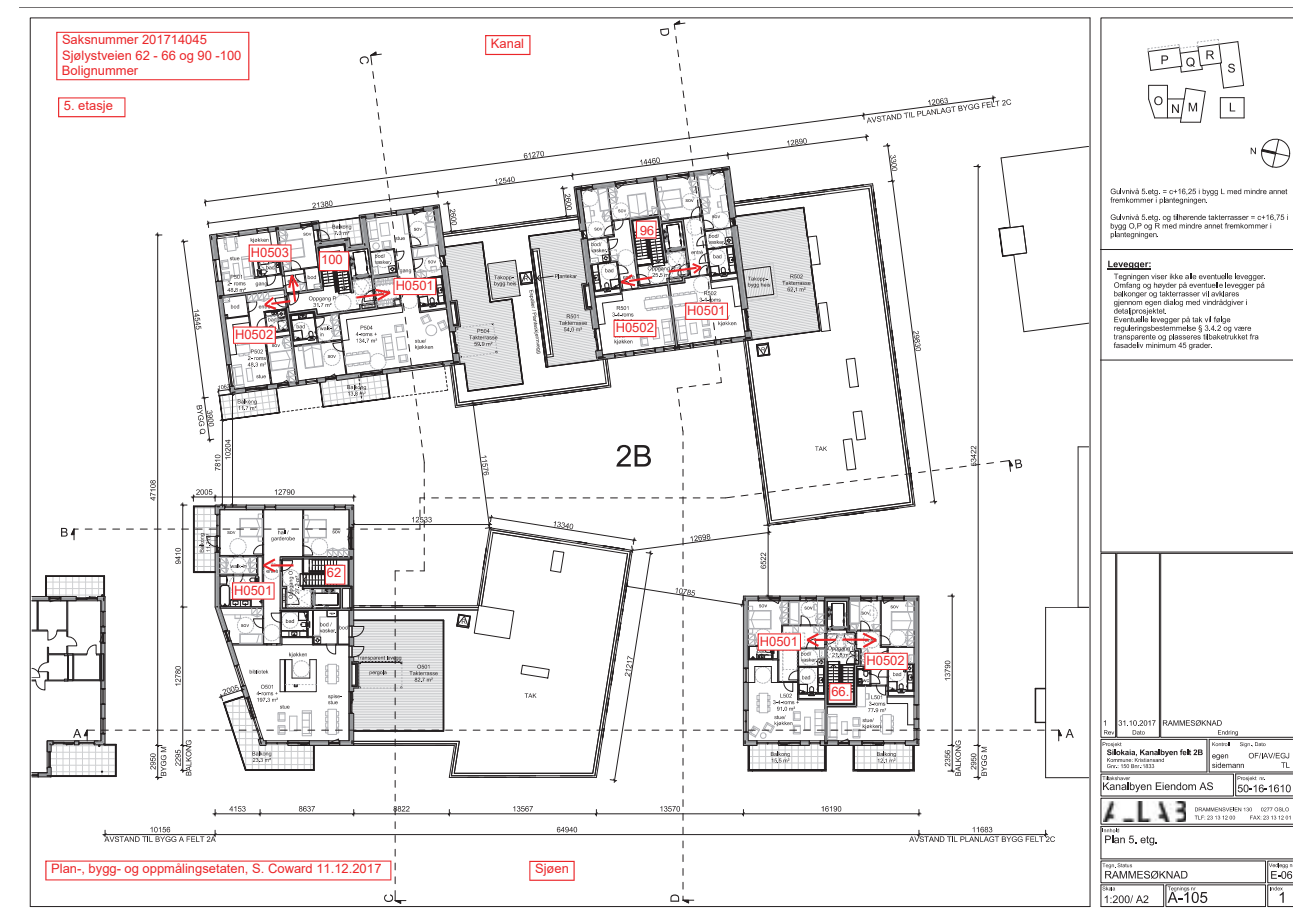
Tonje Løvdahl
Sivilarkitekt MNAL / Partner
A-lab AS

Mobil: 91785684
E-post: tonje@a-lab.no

Kopi:
Kanalbyen eiendom AS v/ Sven Erik Knoph
JBU v/Espen Domaas









Attestert kopi av dok.nr. 2025/417318/200
Attestingstidspunkt 2026-07-27 15:31

Side 1 av 1



Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn (rekvirent): Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 417318 Tinglyst: 11.04.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Gravane 4, Postboks 114		
Postnummer: 4662	Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr. 911 558 688		
Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kristiansand kommune	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 963 296 746

2. Eiendom (avgivers)				
Kommunenr. 4204	Kommunenavn Kristiansand kommune	Gnr. 150	Bnr. 1929 og 1930	Snr.

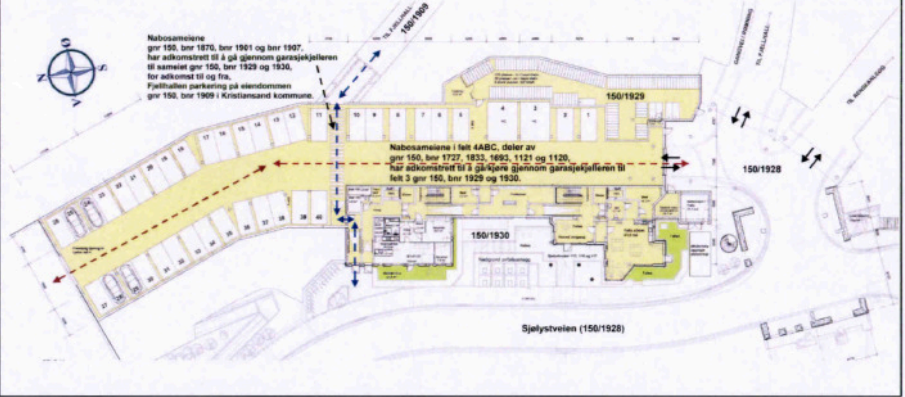
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B				
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)			
	Kommunenr. 4204	Kommunenavn Kristiansand kommune	Gnr. 150	Bnr. 1120, 1121, 1693, 1727, 1833, 1870, 1901 og 1907.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)			
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

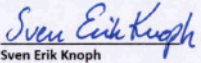
4. Beskrivelse av rettigheten

Nabosameiene Kanalbyen 2A gnr 150 bnr 1870, Kanalbyen 2B gnr 150 bnr 1901 og Kanalbyen 2C gnr 150 bnr 1907, har adkomstrett til å gå gjennom garasjekjelleren til sameiet i Felt 3, tilhørende gnr 150, bnr 1929 og 1930, for adkomst til og fra Fjellhallen parkering på eiendommen gnr 150, bnr 1909 i Kristiansand kommune.

Eiendommene gnr 150, bnr 1120, 1121, 1693, 1727, 1833 og fremtidige fradelte parseller fra disse eiendommene har adkomstrett til å gå/kjøre gjennom garasjekjelleren til gnr 150, bnr 1929 og 1930

Alle rettighetshavere til denne adkomsten i garasjekjelleren til gnr 150, bnr 1929 og 1930 vil bære sin del av kostnadene til drift og vedlikehold.



5. Underskrifter	
Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746 har utstedt fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688, for Kanalbyen Eiendom AS, iht fullmakt og firmaattest, og Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688, samtykker til tinglysning av rettighet iht tinglyst urådighet på eiendommen, for Kanalbyen Eiendom AS, iht firmaattest	
Kristiansand, den 14. - 2025	 Sven Erik Knoph

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesterings tidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 1 av 17

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613136165
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820852982	KRISTIANSDAND KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911558688	KANALBYEN EIENDOM AS		Postboks 114, 4662 KRISTIANSDAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4204	150	1901

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	150	1901	0	1	66 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	2	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	3	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	4	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	5	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	6	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	7	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	8	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	9	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	10	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	11	82 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	12	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	13	96 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	14	85 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	15	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	16	116 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	17	86 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	18	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	19	116 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei

17.03.2020 13.12

Side 1 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesterings tidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 2 av 17

Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4204	150	1901	0	20

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	150	1901	0	20	85 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	21	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	22	116 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	23	115 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	24	66 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	25	128 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	26	68 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	27	128 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	28	68 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	29	128 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	30	68 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	31	197 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	32	32 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	33	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	34	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	35	32 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	36	44 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	37	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	38	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	39	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	40	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	41	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	42	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	43	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	44	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	45	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	46	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	47	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	48	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	49	134 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	50	137 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	51	107 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	52	73 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei

17.03.2020 13.12

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attestingstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 3 av 17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	150	1901	0	53	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	54	65 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	55	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	56	65 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	57	83 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	58	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	59	47 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	60	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	61	65 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	62	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	63	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	64	84 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	65	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	66	84 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	67	85 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	68	84 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	69	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	70	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	71	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	72	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	73	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	74	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	75	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	76	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	77	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	78	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	79	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	80	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	81	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	82	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	83	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	84	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	85	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 3 av 4

17.03.2020 13.12



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attestingstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 4 av 17

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	150	1901	0	86	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	87	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	88	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	89	261 / 7127	Næringsseksjon	Ja	Nei
4204	150	1901	0	90	18 / 7127	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 4 av 4

17.03.2020 13.12



Oppm - 20 / 02565

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaver(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph	911 558 688	sek@kanalbyen.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gravane 4, Postboks 114	4662	Kristiansand	900 62 750

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	150	1901	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
963 296 746	Kristiansand kommune	1/1
Nytt: 820 852 982 (Har utstett fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, org.nr 911 558 688)		

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nedest skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	66	B	13	B	96	B	25	B	128	B	37	B	48	B
2	B	91	B	14	B	85	B	26	B	68	B	38	B	75	B
3	B	78	B	15	B	124	B	27	B	128	B	39	B	49	B
4	B	91	B	16	B	116	B	28	B	68	B	40	B	48	B
5	B	78	B	17	B	85	B	29	B	128	B	41	B	48	B
6	B	91	B	18	B	124	B	30	B	68	B	42	B	87	B
7	B	78	B	19	B	116	B	31	B	197	B	43	B	49	B
8	B	91	B	20	B	85	B	32	B	32	B	44	B	48	B
9	B	78	B	21	B	124	B	33	B	75	B	45	B	48	B
10	B	91	B	22	B	116	B	34	B	75	B	46	B	87	B
11	B	82	B	23	B	115	B	35	B	32	B	47	B	49	B
12	B	124	B	24	B	66	B	36	B	44	B	48	B	48	B
Sum tellere:				7127				Nevner =				7127			

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 10. februar 2020	Sven Erik Knoph for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOP
Kristiansand kommune
Plan og bygg



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
a)	☒ hver seksjonseler har enerett til å bruke en bruksenhet
b)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c)	☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet
d)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e)	☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f)	☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g)	☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
h)	☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i)	☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 10. februar 2020	Sven Erik Knoph for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 7 av 17

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato: Kristiansand 10. februar 2020

Hjemmelshavers underskrift: Halvard Aglen

Gjenta navn med blokkbokstaver: Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746 har utstedt fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688 for Kanalbyen Eiendom AS, iht fullmakt og firmaattest

Jill Heidi Eklund Akselsen

Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688, samtykker til seksjonering iht tinglyst urådighet på eiendommen. for Kanalbyen Eiendom AS, iht firmaattest

Kristiansand 10. februar 2020: Halvard Aglen, Jill Heidi Eklund Akselsen

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 4204, Kommunens navn Kristiansand, Gårdsnr. 150, Bruksnr. 1901, Festenr.

Dato 10.03.2020, Underskrift Oddvar Ringstad

Kristiansand kommune Plan og bygg

Dato Kristiansand 10. februar 2020, Innsenderens underskrift Sven Erik Knoph for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 8 av 17

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	65	B
62	B	62	B
63	B	87	B
64	B	84	B
65	B	87	B
66	B	84	B
67	B	85	B
68	B	84	B
69	B	75	B
70	B	49	B
71	B	49	B
72	B	49	B
73	B	80	B
74	B	75	B
75	B	49	B
76	B	49	B
77	B	49	B
78	B	80	B
79	B	75	B
80	B	49	B
81	B	49	B
82	B	49	B
83	B	80	B
84	B	75	B

Sum tellere: 7127, Nevner: 7127

Dato Kristiansand 10. februar 2020, Innsenderens underskrift Sven Erik Knoph for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF | Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

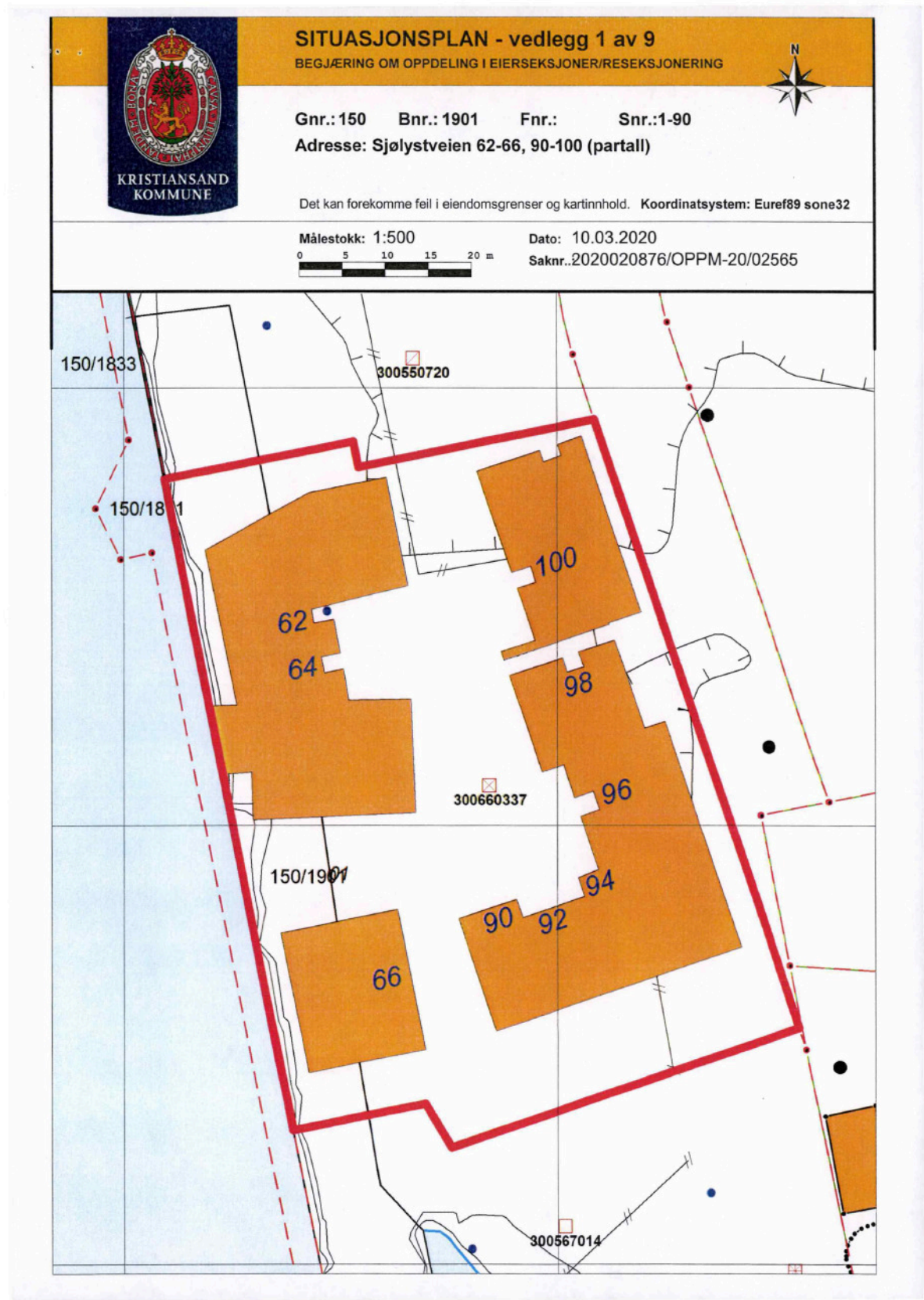
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4



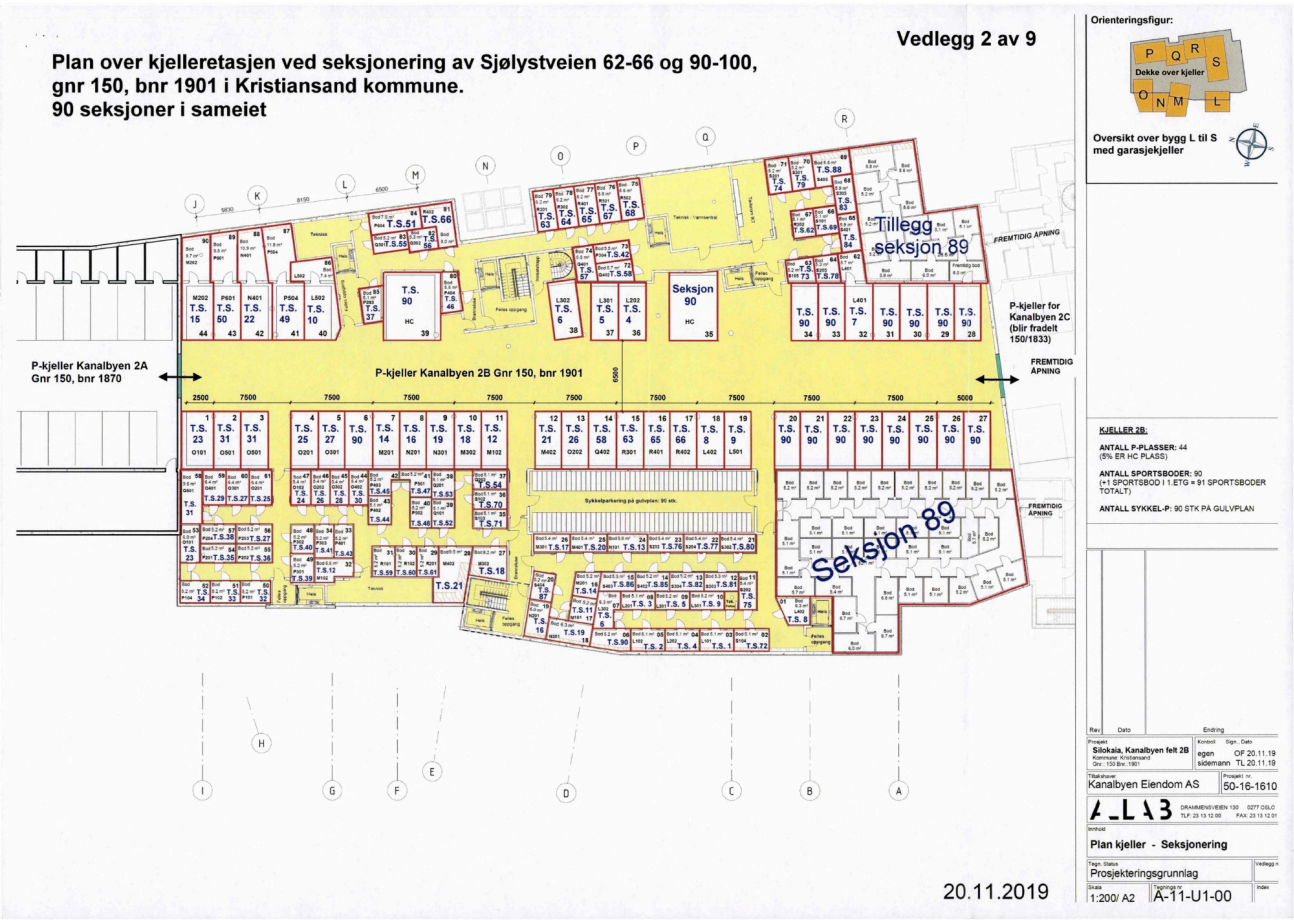
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attestingstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 9 av 17



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attestingstidspunkt 2026-07-27 15:28

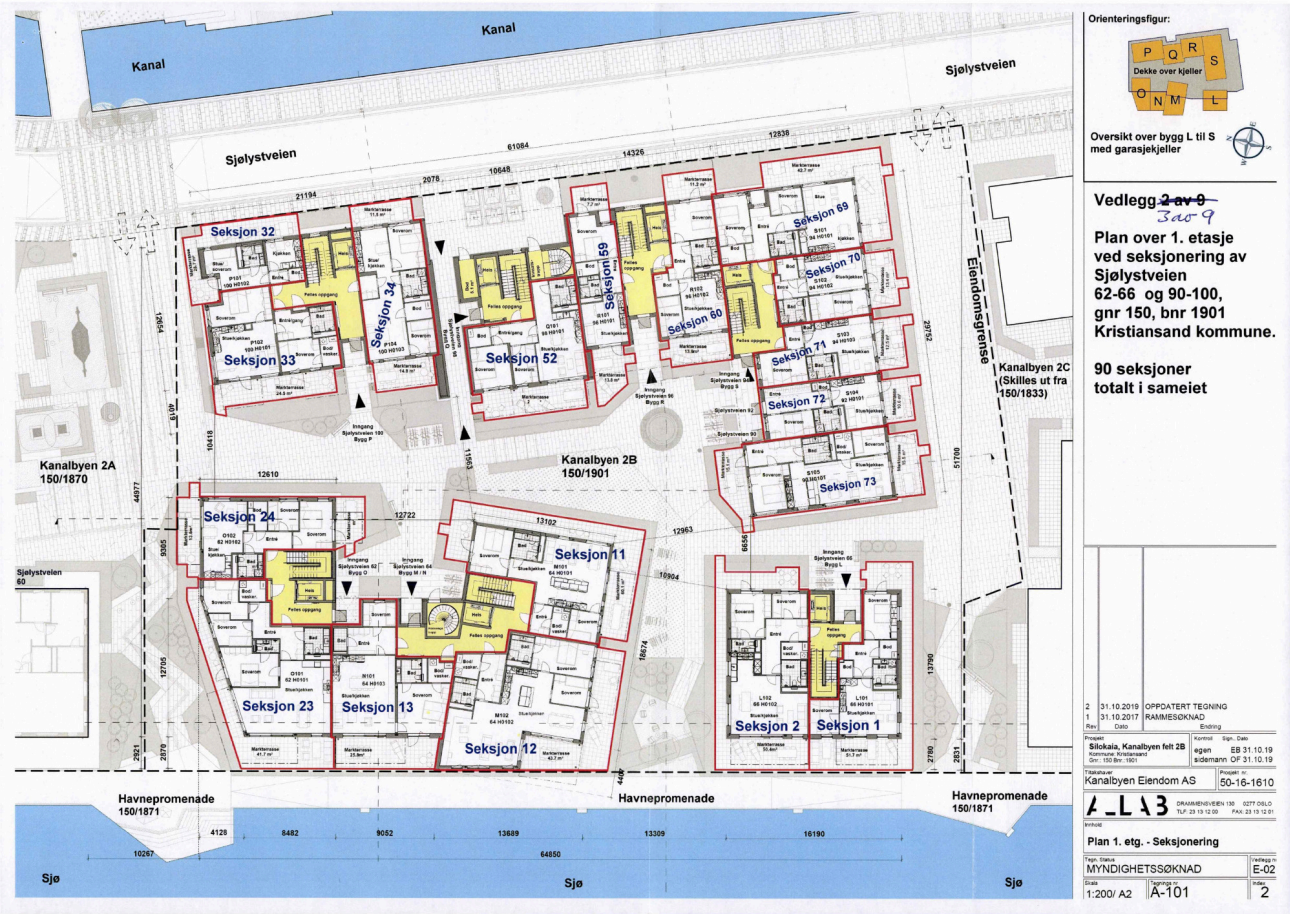
Side 10 av 17





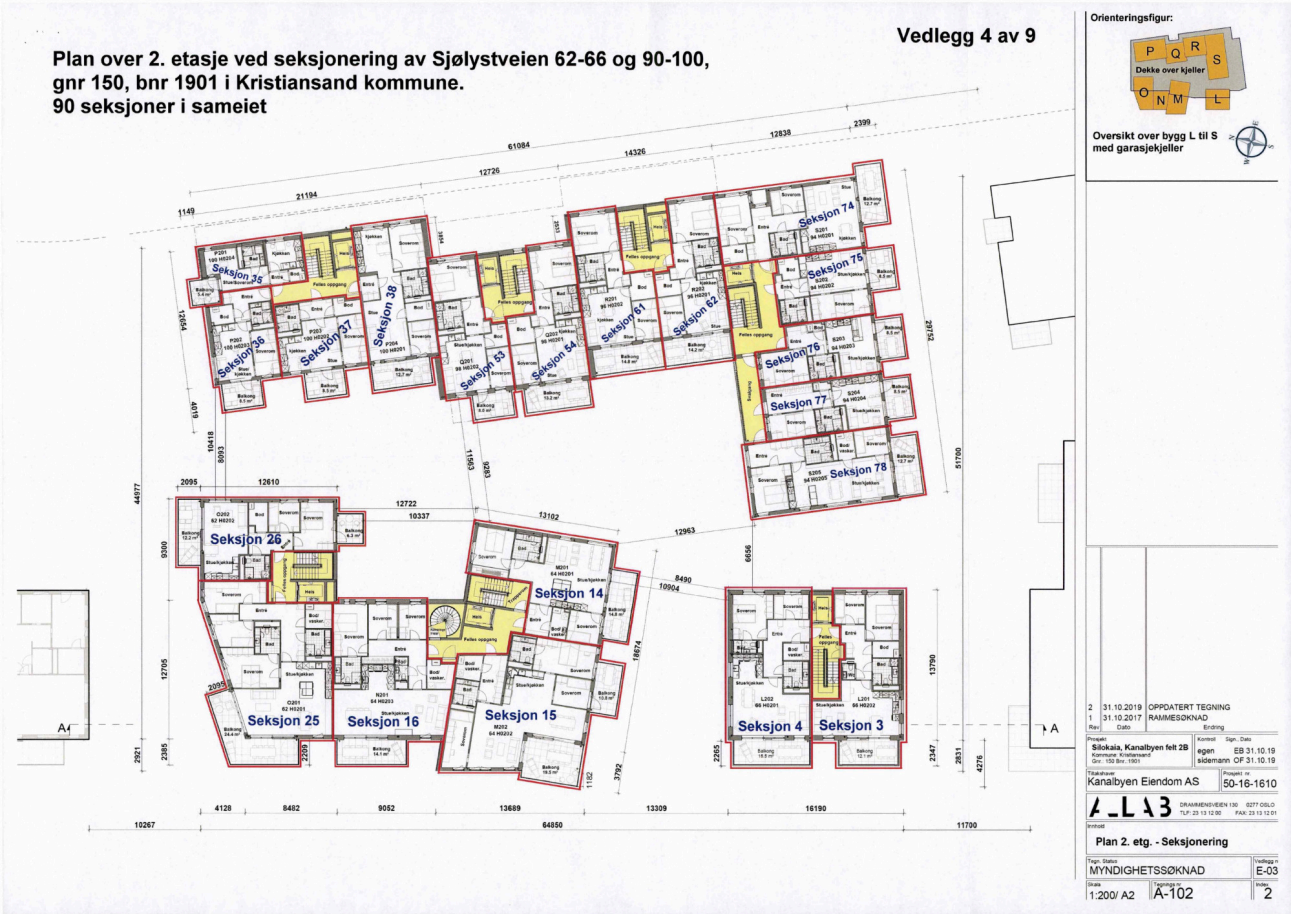
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 11 av 17



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 15:28

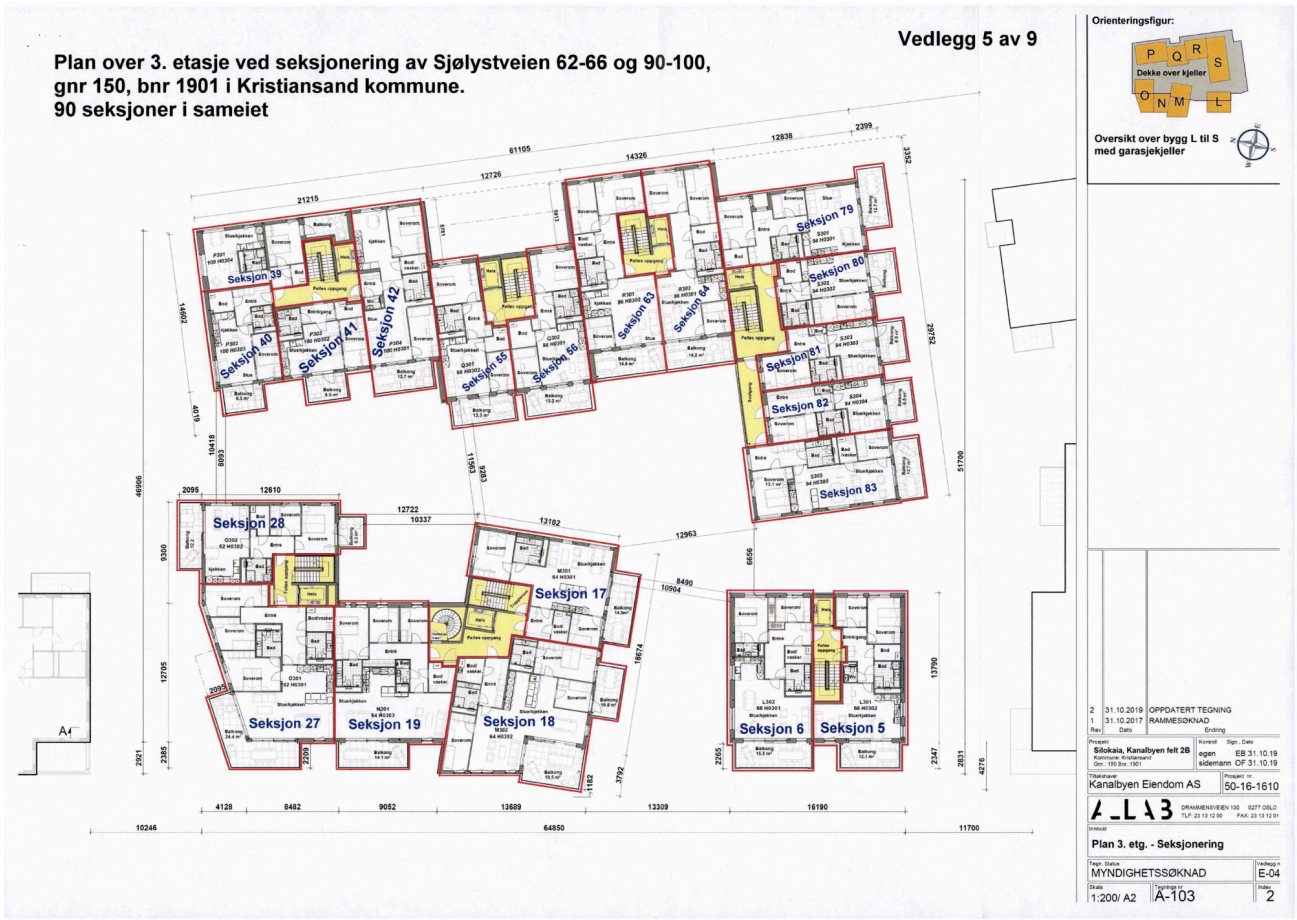
Side 12 av 17





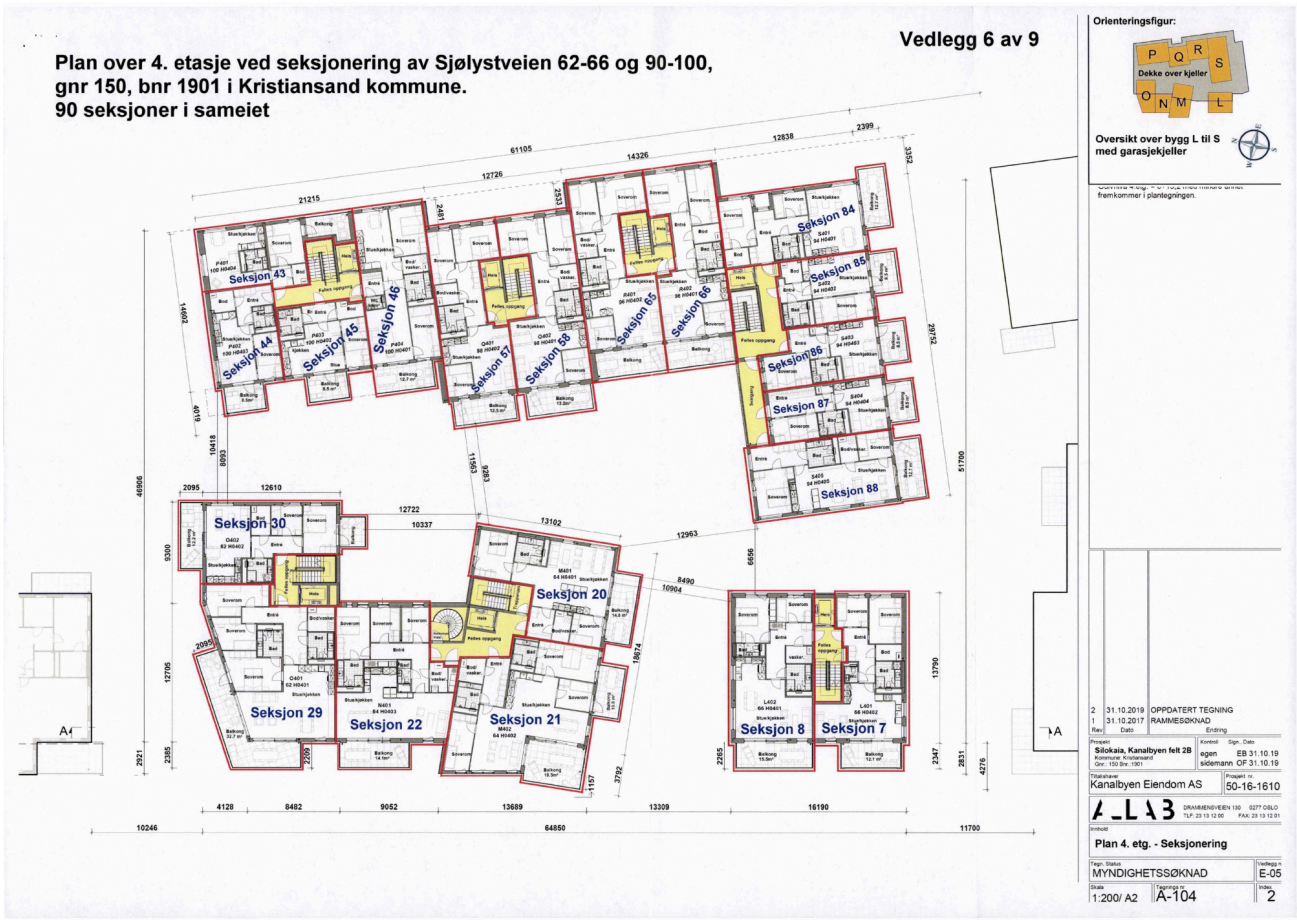
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 13 av 17



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-27 15:28

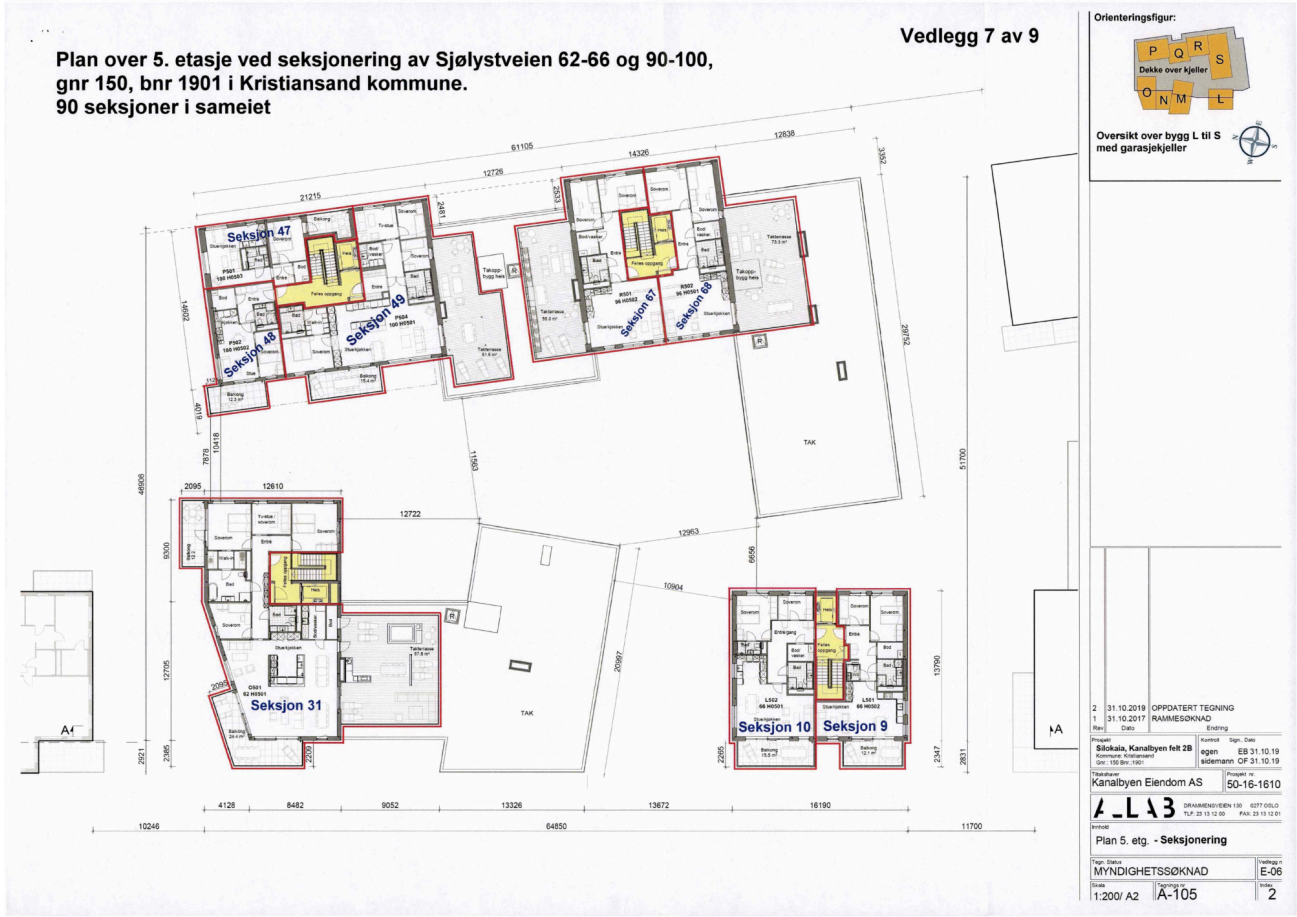
Side 14 av 17





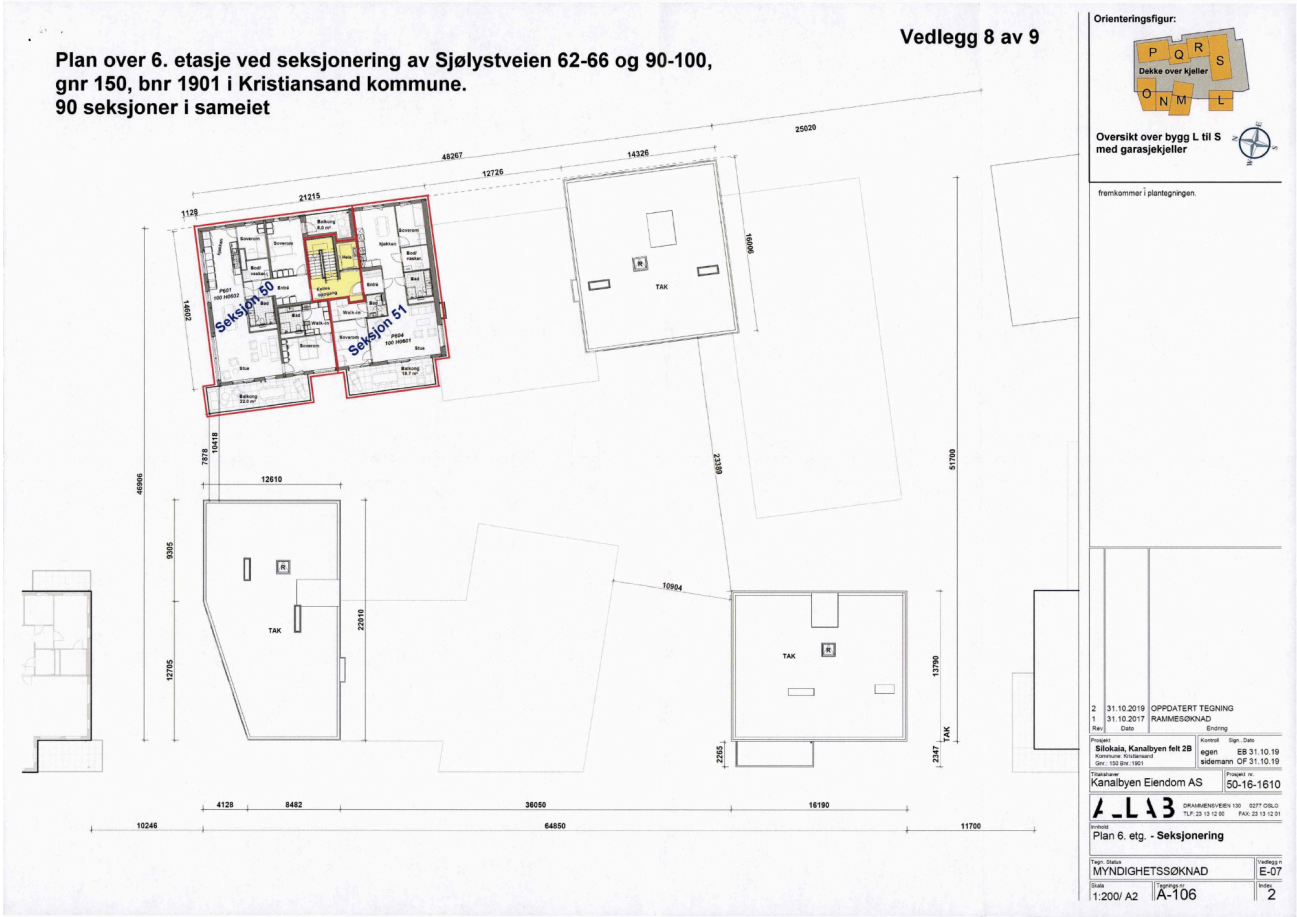
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 15 av 17



Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 16 av 17





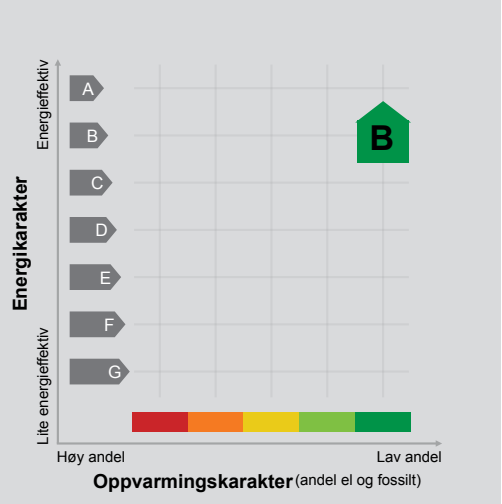
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2375351/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-27 15:28

Side 17 av 17



ENERGIATTEST

Adresse	Sjølystveien 100
Postnummer	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1901
Seksjonsnummer	47
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300660336
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	3bb3dedb-0dcd-4618-9108-0e94fa376d65
Dato	25.04.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

- Redusér innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	48.9
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjølystveien 100
Postnummer: 4610
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0503
Dato: 25.04.2024 6:04:03
Energimerkenummer: 3bb3dedb-0dcd-4618-9108-0e94fa376d65

Kommunennummer: 4204
Gårdsnummer: 150
Bruksnummer: 1901
Seksjonsnummer: 47
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300660336

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftnig til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

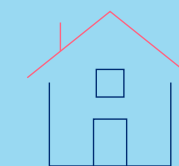
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 1901, snr. 47 i Sameiet Kanalbyen Felt 2B, oppdragsnr.: 2400260078
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

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