

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Felleskostn.: Kr 1 785,-
Selger: Besnik Cimili

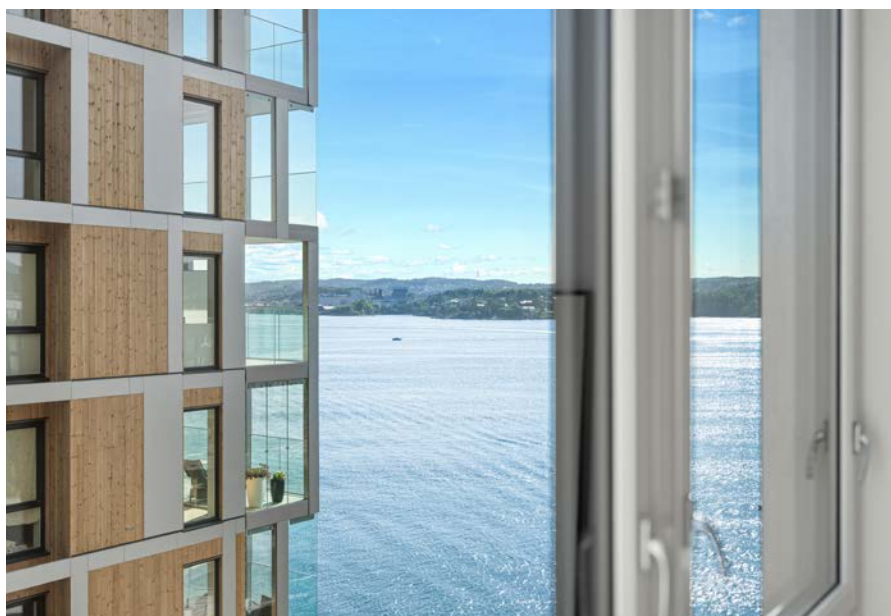
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 51/51 kvm
Tomtstr.: 1689 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1929
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1411250318

Sjøutsikt fra stue og balkong! Lekker 2-roms på 51 kvm i 7. etg. - ny i 2025, heis og fjernvarme

Velkommen til en helt ny 2-roms leilighet i 7. etasje i det populære prosjektet «3 søstre» i Kanalbyen!

Leiligheten holder høy standard og ble ferdigstilt i juni 2025. Med gjennomtenkte løsninger, vannbåren gulvvarme, heis i bygget og moderne materialvalg er dette et hjem hvor du kan flytte rett inn. Stuen har store vindusflater og utgang til en solrik balkong på 12 kvm med flott utsyn mot sjøen. Beliggenheten gir deg det beste fra to verdener - en rolig og tilbaketrukket atmosfære, samtidig som du har kort vei til byens beste tilbud innen kultur, servering, turområder og badeplasser. Her bor du sentralt, praktisk og komfortabelt - midt i hjertet av Kristiansand.

En drømmebolig du ikke vil gå glipp!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Energiattest	45
Nabolagsprofil	70
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA totalt: 51 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m² Sov, stue/kjøkken, bod, gang, bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1689 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer i fjellhallen.

Beliggenhet

Opplev det beste av Kristiansand fra Sjølystveien 113!

Denne leiligheten har en førsteklasses beliggenhet som kombinerer byens pulserende liv med naturskjønne omgivelser. Med kort avstand til sentrum kan du enkelt nyte shopping, kafébesøk og et variert uteliv.

For kunst- og kulturinteresserte ligger den ikoniske Kunstsiloen like i nærheten. Dette nye museet, som åpnet i 2024, huser verdens største samling av nordisk modernistisk kunst og byr på spennende utstillinger, konserter og arrangementer året rundt.

I gangavstand finner du også Fiskebrygga, et populært samlingspunkt med restauranter, isbarer og livlig atmosfære – spesielt på sommeren, når uteserveringene fylles og båtlivet skaper en helt unik stemning.

For den aktive byr nærområdet på en rekke muligheter. Den splitter nye klatrehallen i sentrum gir utfordringer for både nybegynnere og erfarne klatrere, mens Odderøya byr på spektakulære turområder, skjulte badeviker og historiske omgivelser. Her kan du nyte en søndagstur med fantastisk utsikt over skjærgården, eller oppleve konserter og kulturarrangementer på Kilden og Odderøya Live.

I tillegg har du flotte turmuligheter langs sjøkanten, og Bystranda er innen rekkevidde for solfylte dager. Med gode kollektivforbindelser er resten av Kristiansand lett tilgjengelig, noe som gjør denne beliggenheten ideell for deg som ønsker det beste av hva byen har å tilby.

Bo sentralt, men likevel tilbaketrukket, med alt du trenger innen kort avstand. Velkommen til Sjølystveien 113 – ditt nye hjem i hjertet av Kristiansand!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Arealrapport

Byggemåte

Det er kun gjort en arealmåling av leiligheten. Nybygg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er ikke lagd egenerklæringsskjema da bygget er nytt.

Innhold

Leiligheten ligger i 7.etasje og har følgende innhold: Sov, stue/kjøkken, bod, gang, bad/vaskerom.

Planløsning stemmer godkjente byggetegninger.

Standard

Bygningen har moderne og solide materialvalg som sikrer både estetikk og funksjonalitet. Vinduene er i malt tre med 3-lags glass, noe som gir god isolasjon og et behagelig innklima. Hovedytterdøren er malt og gir et stilrent førsteinntrykk, mens skyvebalkongdøren gir enkel adkomst til den romslige balkongen. Balkongen, med

utgang fra stuen, har et elegant dekke av fliser og rekkverk i glass og metall, som gir et luftig og moderne uttrykk samtidig som det ivaretar utsikten.

Leiligheten har en moderne og stilren utførelse med slitesterke materialer og gjennomgående høy standard. Gulvene er belagt med laminat, mens vegger og tak har malte plater som gir et rent og tidløst uttrykk. Etasjeskiller i betong sikrer god lydisolasjon, og bygget er oppført med radonsperre for et trygt innemiljø. Innvendige dører er klassiske malte fyllingsdører i tre.

Våtrom er helfliset og utstyrt med vannbåren gulvvarme, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har en baderomskabin i betong/stål, og ventilasjonen er balansert for et godt inneklima.

Kjøkkenet har en stilren innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Avtrekk skjer via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Tekniske installasjoner inkluderer vann- og avløpsrør i plast, balansert ventilasjon, fjernvarmetilkobling og vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, gang og bad. Det elektriske anlegget har automatsikringer, og boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkerutstyr for økt sikkerhet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP6628368

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet Agder Energi Varme sitt fjernvarmenett i området.

Fordelingsskap for vann, energi og vannbåren varme (samt målere) er integrert i eget teknikkskap på bad.

Vannbåren gulvvarme i entré/gang, bad/ vaskerom og stue/kjøkken har individuell termostatsstyring i hvert rom. Varmt tappevann via sirkulasjonsledninger, hovedkilde fra fjernvarme. Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren/ forretningsfører, men er fordelt på den enkelte leilighet, med separate fjernavlesningsmålere i leilighetene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata mellom samtlige leiligheter.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Info kommunale avgifter

Kostnad til renovasjon vil bli fakturert direkte til den enkelte seksjonseier fra hhv Krisitansand kommune og Avfall Sør. Renovasjon koster ca. kr. 3.900,- pr. år iht. Avfall Sør sine priser.

Info eiendomsskatt

Fastsettes etter ferdigstilling av boligen, og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

49/8897

Felleskostnader inkluderer

Budsjett over felleskostnader er et foreløpig utkast og kan endres (se vedlegg salgsoppgaven). Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer (herunder også havnepromenade) og øvrige forpliktelser påhviler sameierne i fellesskap og betales i henhold til de enkeltes sameiebrøker.

Felleskostnadene dekker all drift av sameiet, bl.a.: kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt og renovasjon), felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, forretningsførsel, heisdrift, tilsyn brannsystem (pålagt), fiberskifte ventilasjon i hver leilighet, felles ventilasjonsanlegg, felles varmeanlegg, tilsyn sprinkelanlegg, brannalarm, vaktmester, stell av beplantning, rengjøring av fellesarealer, snørydding, revisor, Heime (en nabolagsplattform som bidrar til mer sosiale og veldrevne sameier).

I tillegg til felleskostnadene kommer: TV og bredbånd fra Telia (kr. 327,- pr. mnd), telefoni, renovasjon (ca. kr. 325,- pr. mnd.), varme og vannforbruk (vil være målerbasert og det vil bli fakturert hver mnd. iht faktisk forbruk, egen faktura).

Prosjektet har satt inn målere, slik at det er automatisk avlesning i hver leilighet. Avviket mellom inntekt og kostnad i budsjettet er i hovedsak oppvarming av fellesoppganger og varmetap i anlegget. Strømkostnader til egen el-bil lading og eiendomsskatt (listen er ikke nødvendigvis uttømmende). Slike kostnader skal faktureres og betales av den enkelte seksjonseier direkte.

Driftskostnader kjeller vil bli fordelt mellom brukerne. Bygget vil være forsikret frem til overtakelse. Eierseksjonssameiet tegner fullverdiforsikring fra overtakelse. Kjøper forsikrer eget innbo.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 785

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kanalbyen-De Tre Søstre

Organisasjonsnummer

935628326

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen – De tre søstre, Sjølystveien 113, 115 og 117. Sameiet består av 3 bygg – Bygg S1, S2 og S3 med til sammen 106 selveierleiligheter.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, og/ eller markterrasse som en del av seksjonen. Boder og p-plasser som er en del av boligseksjonene organiseres som tilleggsdeler eller som egen- eller andel av en seksjon.

Sameierne og allmenheten vil for øvrig ha tilgang til Havnepromenaden, gnr 150, bnr 1871, som dette sameie er deleier av og er beliggende i nærheten.

Dette byggetrinnet får to flotte fellesstuer som beboerne kan bruke til å møte venner og naboer, eller benytte lokalene til selskaper eller samling av større grupper. Den ene fellesstua er på første plan i S2, med kjøkken, spiseplass og sittesoner. Den andre fellesstua i S2 er på tredje plan, og er en hyggelig møteplass for en kopp kaffe. Det er direkte utgang til gårdsrommet fra denne, og i fellesområdet ute i hagen er det pergola, sitteplasser og en lang benk for grilling og servering. I forlengelsen av dette arealet opparbeides en hage med frukttrær og bærbusker.

Det kan bli etablert en velforening, bestående av eiendommer/ sameier som blir etablert i Kanalbyen.

Dersom en slik velforening etableres har sameierne i de tre søstre 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. 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.

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 / rømningsveier ved brann. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1929, seksjonsnummer 20 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.03.1964 - Dokumentnr: 1698 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

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:1929

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:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2020 - Dokumentnr: 3109388 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeqleren AS

Org.nr: 944 121 331

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2023 - Dokumentnr: 695230 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2023 - Dokumentnr: 1302805 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1871

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av gangbro

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2023 - Dokumentnr: 1302805 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1871

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rett til skjærings- og fyllingsskråninger

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om gassledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om veilys
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om snøopplag
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om anlegg av mur
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om gjerde
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om overvann
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Antenner av større dimensjoner samt parabolantennar tillates ikke oppført
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om vedlikeholdsutgifter av fellesareal
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 417344 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 49/8897

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 09.05.25. Brukstillatelsen gjelder boligbygg og uteområder. Ifølge søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler.

Dette er oppgitt til å være:

- En liten sjakt i ventilasjonsrom og 3 stk. Æ50 EL.
- Foring og listing av 5 dører. Oppføring av 6 stk. boder i kjeller
- Asfaltering av siste slitelag asfalt i vei og parkeringsgarasje.
- Jordutlegging. Beplantning. Belegningsstein. Kantstein. Gangporter.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1400, reguleringsbestemmelser for silokaia felt f_1A m.fl. - detaljregulering, datert 16.09.2015.

Plan under arbeid: Lagmannsholmen. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

108 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 409 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 412 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

2 556 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr - SØBO

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 84 331

Oppdragsansvarlig

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

13.06.2025















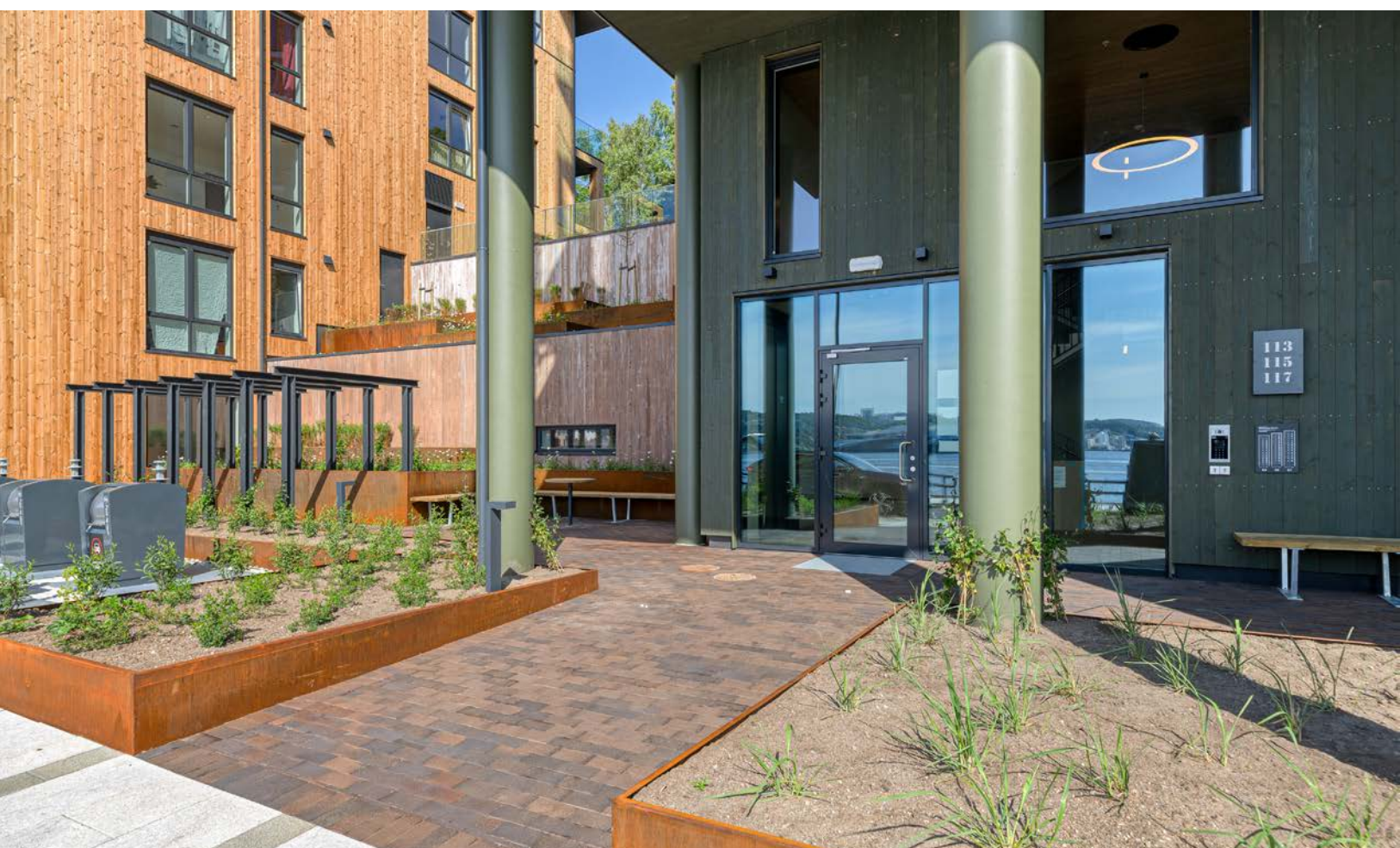


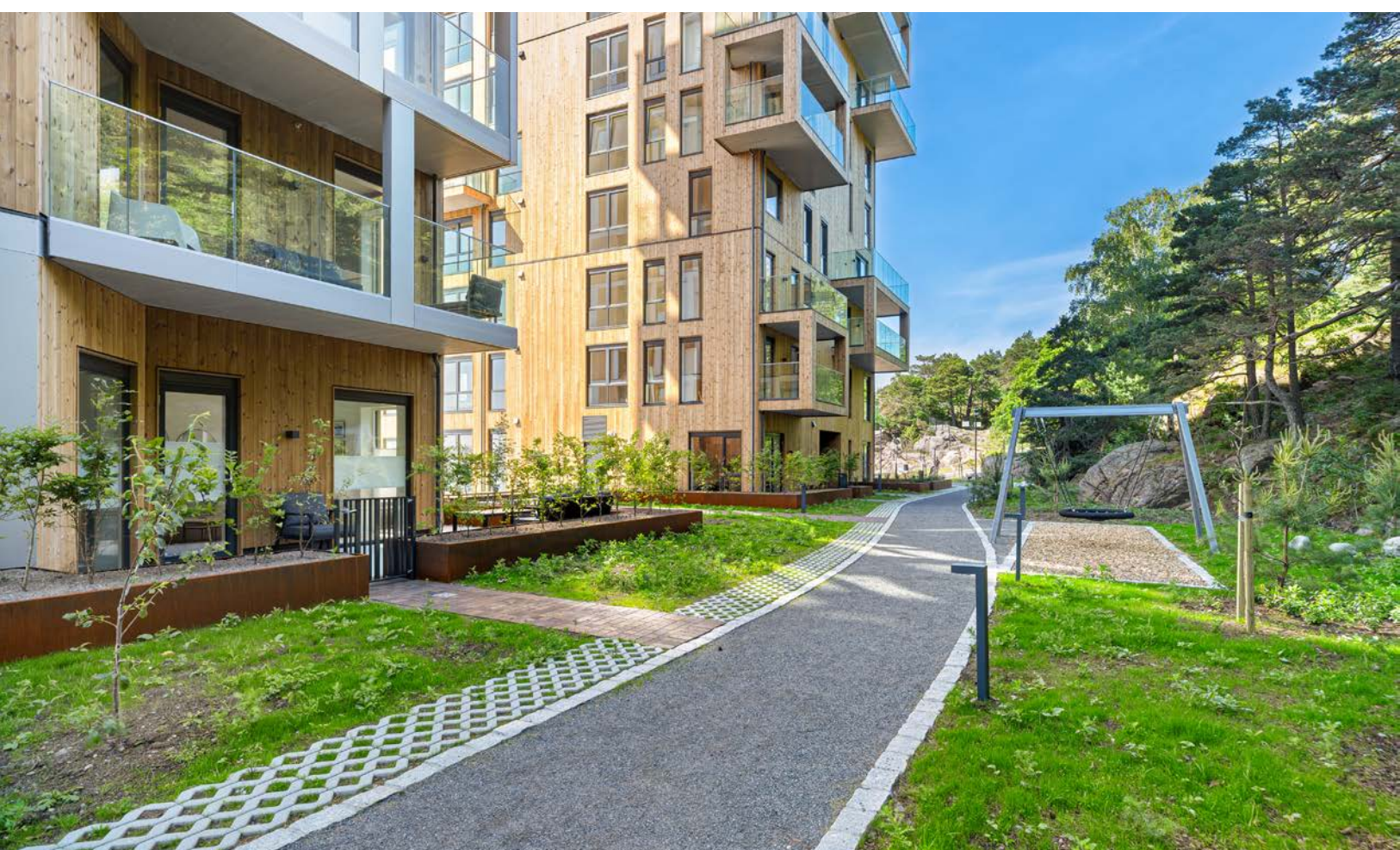






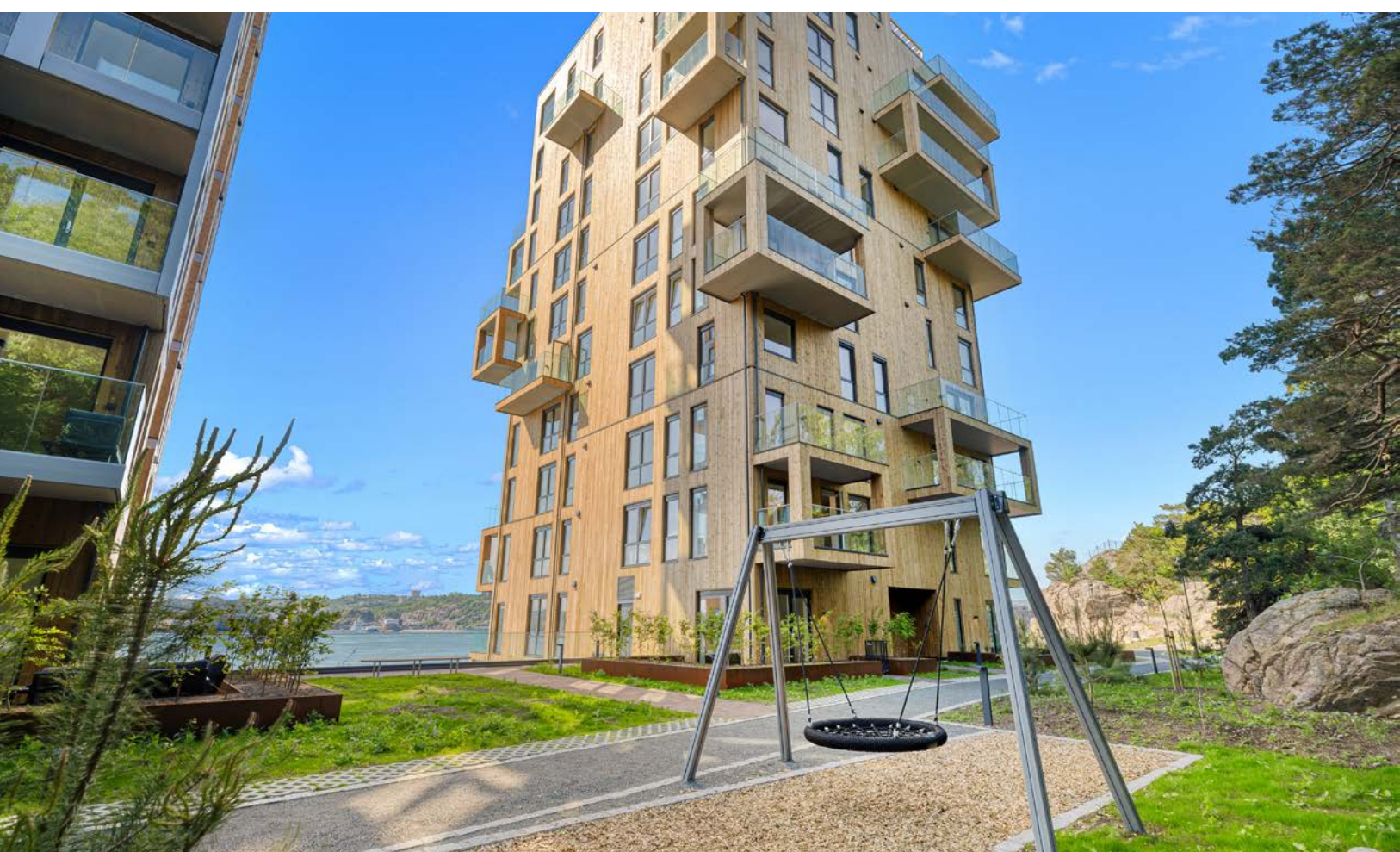




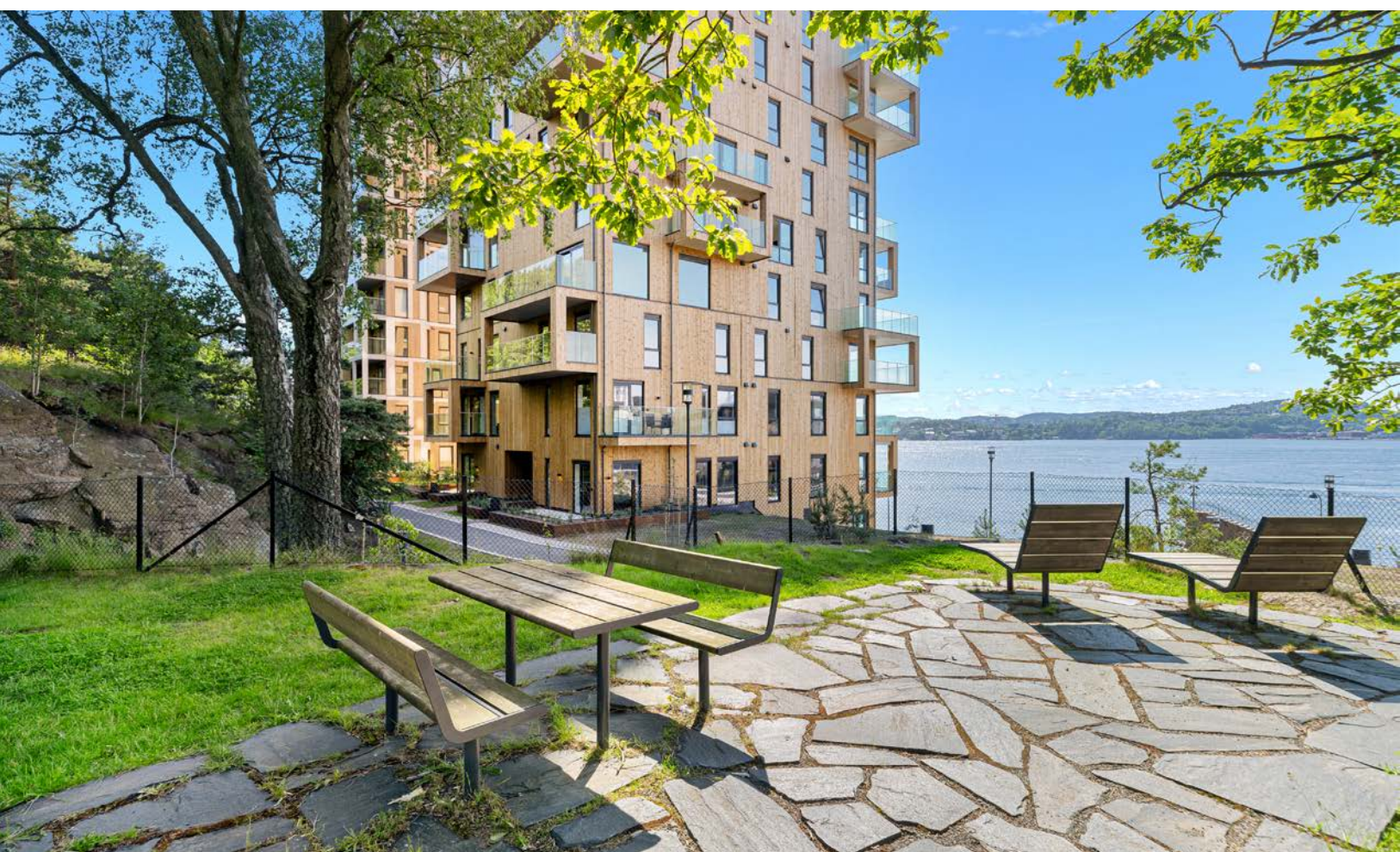


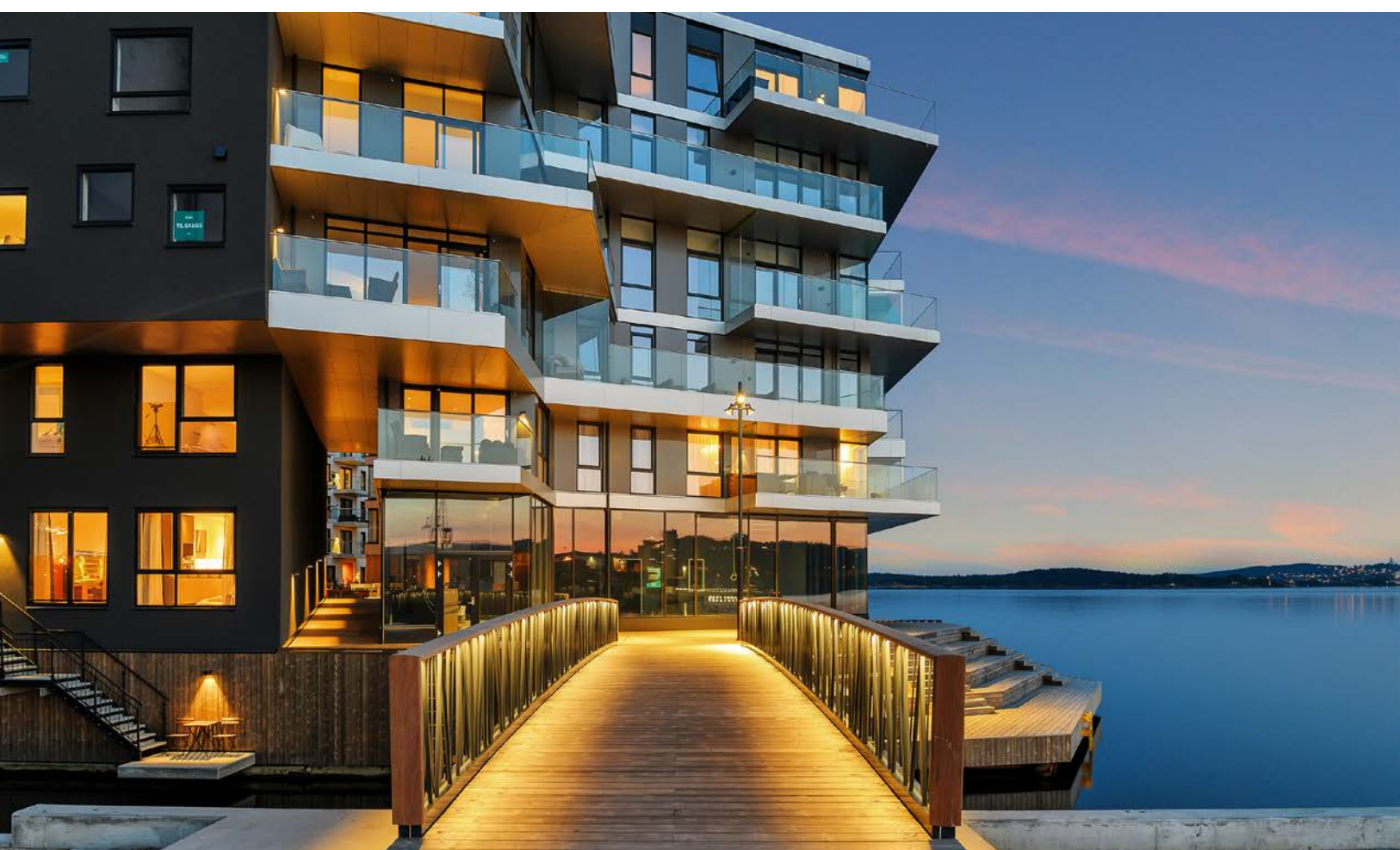


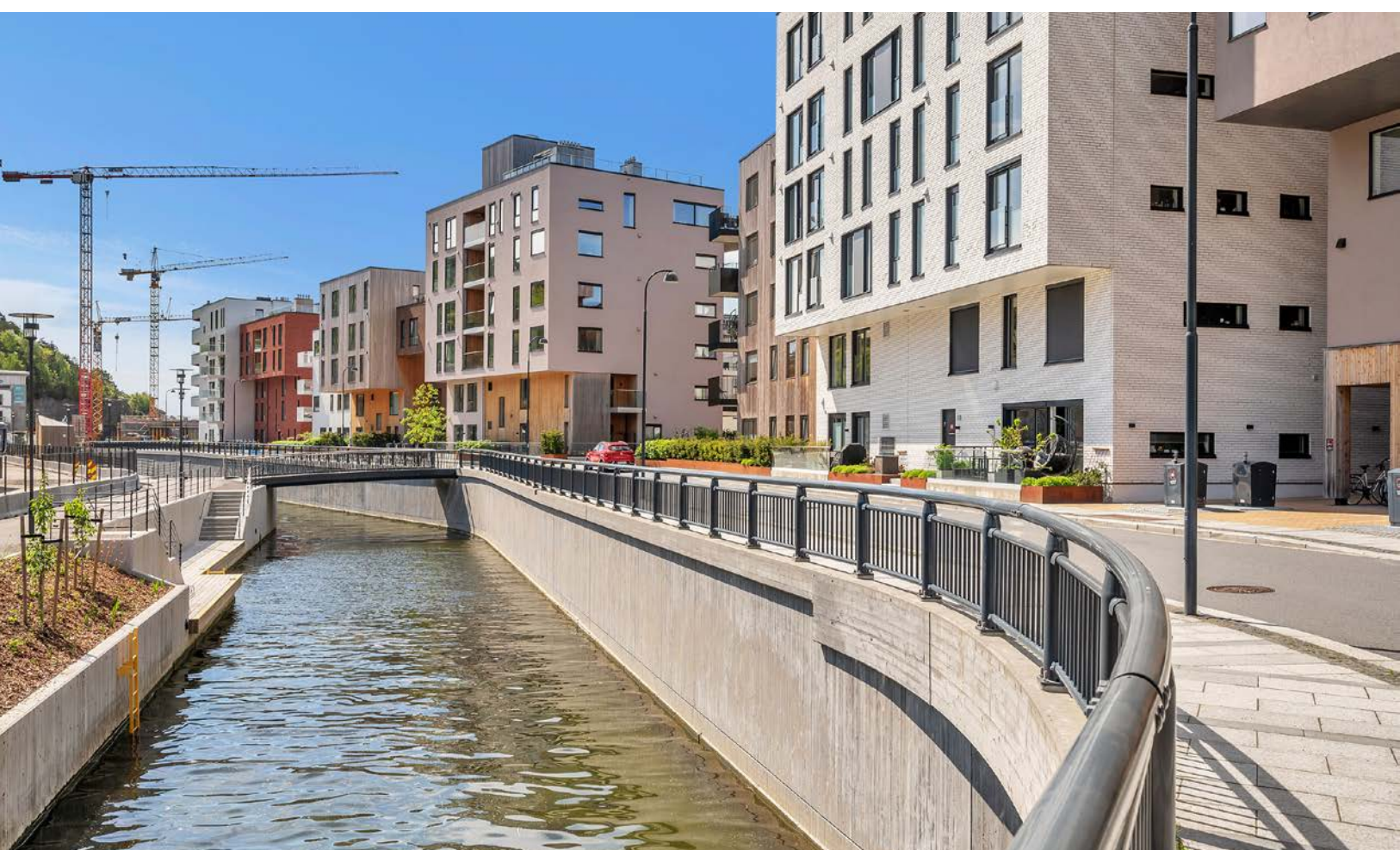


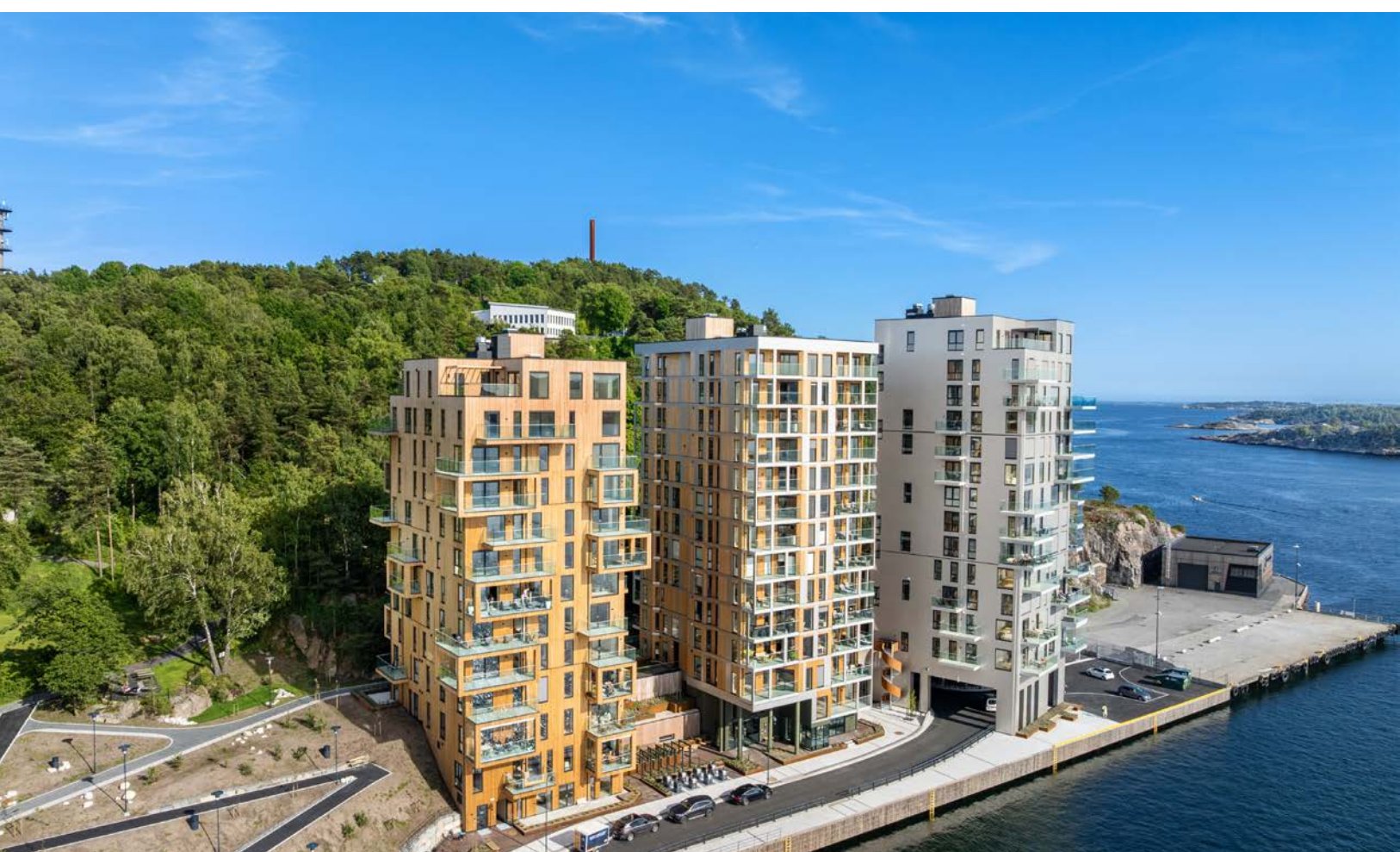


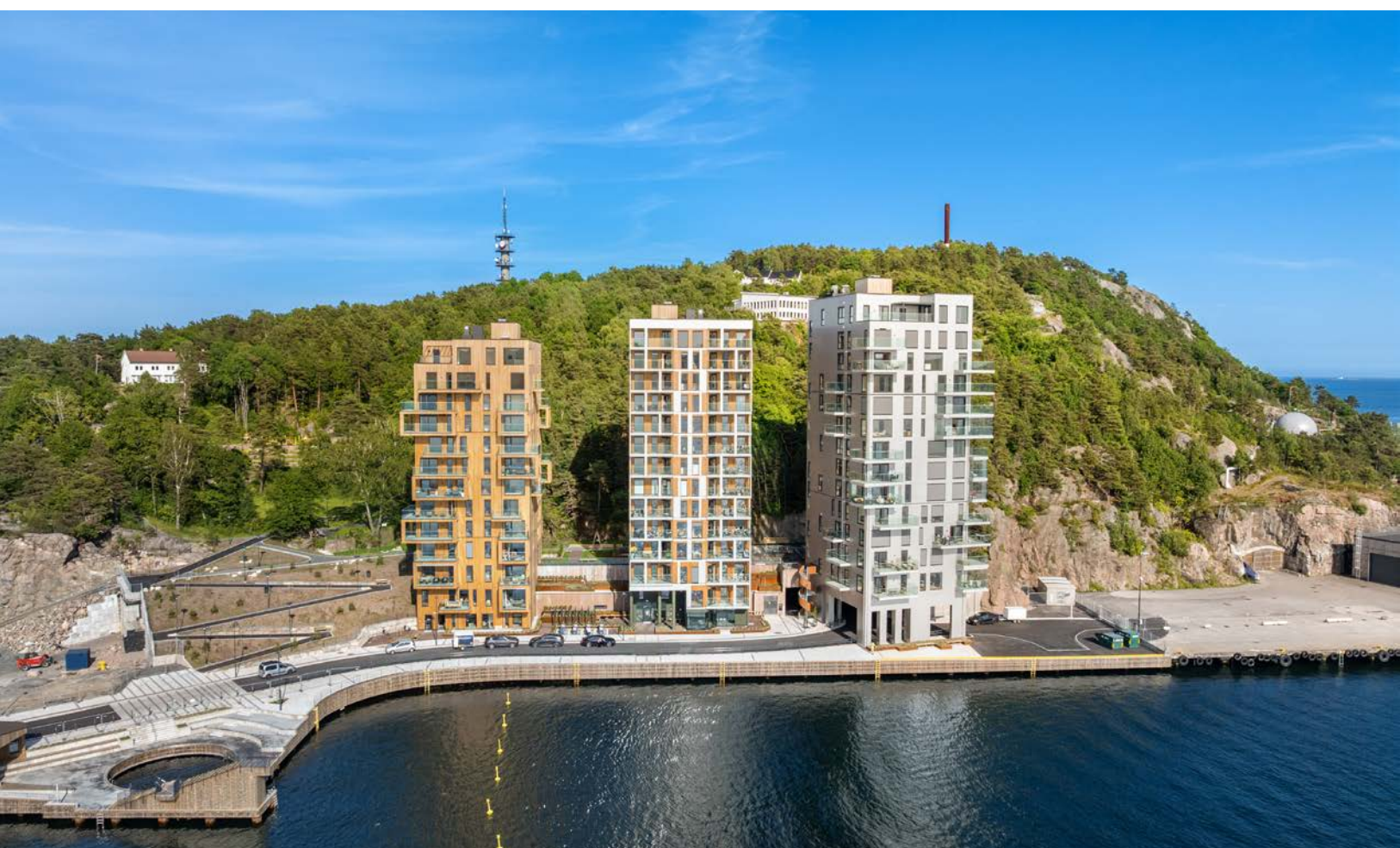


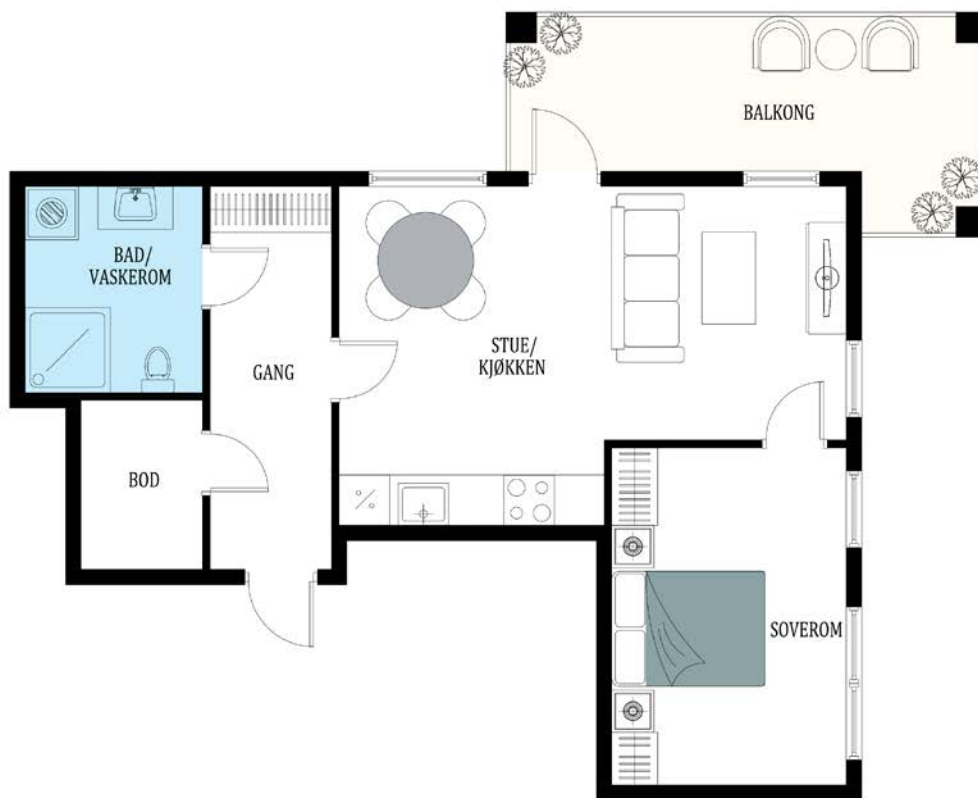












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



AREALMÅLING

Sjølystveien 113 Leilighet 703

Oppmålingsdato: 13.6.2025

Premisser

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

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

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

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

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

Utdrag av Termer og definisjoner:

BRA - Bruksareal minus areal som opptas av yttervegger.

BRA-i Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b Bruksareal av innglasset balkong eller altan.

TBA Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

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

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

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

Det er ikke mottatt byggesak.

Arealer

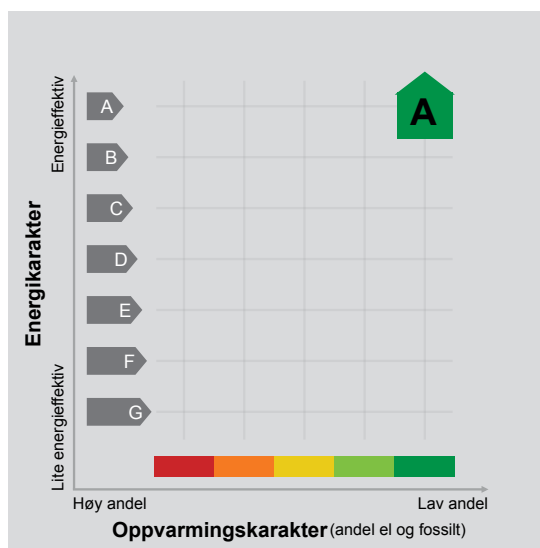
Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-e	P-rom	S-rom	TBA	ALH	GUA	BRA Totalt
		m ²	m ²	m ²	m ²				
7. etg	Sov, stue/kjøkken, bod, gang, bad/vaskerom	51		48	3	12			
	TOTALT	51							51 m ²

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen

ENERGIATTEST

Adresse	Sjølystveien 113
Postnummer	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1929
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301094309
Bruksenhetsnummer	H0703
Merkenummer	Energiattest-2025-85688
Dato	27.02.2025
Innmeldt av	SWECO Norge AS



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

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

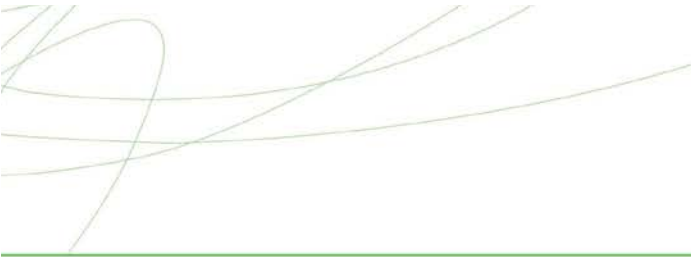
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

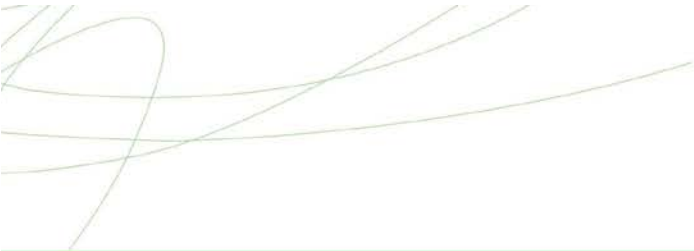
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2025

Bygningsmateriale:

BRA: 49

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sjølystveien 113	301094309	H0703	0	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	48,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,27 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.12.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,79
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.2.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
-------	----------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	17,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,9 kWh/år
Pumper	0,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	86,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 474 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 748 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	82,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 058 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 057 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 417 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 474 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,4 %
--------------------------------------	--------

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

(Vedtatt i stiftelsesmøte 22/4/2025)

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.

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

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

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 - Beboere

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 nattesøvn, 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 tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Aktiviteter og støynivå – Felleslokaler

For fellesstuene gjelder følgende regler:

- Aktivitet i lokalene og på uteområder tilhørende disse skal være ferdig senest kl 23.00.
- Felleslokalene skal ta hensyn til at det er beboere rundt på alle sider.
- Lokalene kan kun benyttes av beboere i sameiet til private arrangement
- Styret i sameiet fastsetter mer detaljerte regler for bruk av felleslokalene

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

- 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.
- b Sjøppel 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 1.etasje under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i fjellhallen benytter den. Alle beboere i sameiet har anledning til å kjøre inn i parkeringsarealene under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser..

Sykler, skal parkeres på anviste plasser i egne sykkelboder i 1.etasje under blokkene. Det er ikke egen parkering for motorsykler i parkeringskjeller. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i sykkelbod, boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er gjesteparkeringsplasser i fjellhallen.

Leide sparkesykler skal plasseres på anviste plasser. Leide sparkesykler skal plasseres slik at de ikke er til hinder for fri ferdsel, og spesielt med tanke på utrykningskjøretøy.

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.

Alle med fast parkeringsplass i fjellhallen har rett til å benytte gjennomgang gjennom parkeringsarealet. Utbygger og fremtidige byggetrinn har rett til gjennomkjøring. Dette må hensyntas ved parkering og av- og pålessing.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/ katte eier registreres.
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
- Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles markterrasser eller annet fellesareal.

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

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.

Sigarettneiper, snusposer, tygggummi 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 / rømningsveier ved brann. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Det er to felleslokaler med tilhørende uteområder.. Innredning og møblering av disse er sameiets ansvar. Styret fastsetter retningslinjer for bruk og vedlikehold av disse arealene.

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..

Balkongflagg er tillatt. Retningslinjer for innfesting i fasaden og plassering avklares med styret i Sameiet.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal det registres og styret skal orienteres.

Utleier er forpliktet å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensreglene.

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 markterrasser.

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

VEDTEKTER for Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (Felt 3) i Kristiansand kommune

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen – De tre søstre, Sjølystveien 113, 115 og 117. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1929 og bnr 1930 som er realtilkoblet bnr 1929 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 3 bygg – Bygg S1, S2 og S3 med til sammen 106 selveierleiligheter. Boligene har et ca. bruksareal på ca. 8862 m². I tillegg er det opprettet 19 næringsseksjoner i 1. og 2. etasje for å organisere av boder og p-plasser som ikke er en del av boligseksjonene, men seksjoner og p-plasser er avsatt for neste byggetrinn, felt 4A. Eierseksjonssameie er tinglyst 11. april 2025 med dag bok nr 417344-1/200.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, og/eller markterrasse som en del av seksjonen. Boder og p-plasser som er en del av boligseksjonene organiseres som tilleggsdeler eller som egen- eller andel av en seksjon.

Sameierne og allmenheten vil for øvrig har tilgang til Havnepromenaden, gnr 150, bnr 1871, som dette sameie er deleier av og er beliggende i nærheten. Havnepromenaden ligger i forkant av nabosameiene Kanalbyen 2A gnr. 150 bnr. 1870, Kanalbyen 2B gnr. 150 bnr 1901 og Kanalbyen 2C gnr 150 bnr 1907. Sameierne har tilgang til gjesteparkering i fjellhallen, gnr. 150, bnr. 1909, som dette sameie er deleier av og ligger i nærheten av.

Leilighet nr.	Seksjons nr.	Etasje	Adresse	Formål	Bolig nr.	Tildelt Bod nr.	Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S1								
S1-0101	1	1	Sjølystveien 113	Bolig	H0101	97	75,9	76
S1-0201	2	2	Sjølystveien 113	Bolig	H0201	35	55,4	55
S1-0202	3	2	Sjølystveien 113	Bolig	H0202	88	62,1	62
S1-0301	4	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0301	34	55,4	55
S1-0302	5	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0302	38	79,3	79
S1-0303	6	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0303	98	49,0	49
S1-0304	7	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0304	40	28,0	28
S1-0401	8	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0401	28	55,4	55
S1-0402	9	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0402	39	79,3	79
S1-0403	10	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0403	99	49,0	49
S1-0404	11	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0404	100	49,0	49
S1-0501	12	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0501	29	55,4	55
S1-0502	13	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0502	73	129,3	129
S1-0503	14	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0503	101	47,6	48
S1-0601	15	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0601	27	55,4	55
S1-0602	16	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0602	54	79,3	79
S1-0603	17	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0603	68	102,2	102
S1-0701	18	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0701	95	137,1	137

S1-0702	19	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0702	102	49,0	49
S1-0703	20	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0703	103	49,0	49
S1-0801	21	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0801	26	55,4	55
S1-0802	22	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0802	72	130,2	130
S1-0803	23	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0803	104	49,0	49
S1-0901	24	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0901	25	55,4	55
S1-0902	25	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0902	53	79,3	79
S1-0903	26	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0903	69	102,1	102
S1-1001	27	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1001	24	55,4	55
S1-1002	28	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1002	94	129,8	130
S1-1003	29	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1003	105	49,0	49
S1-1101	30	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1101	23	55,4	55
S1-1102	31	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1102	74	129,8	130
S1-1103	32	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1103	106	49,0	49
S1-1201	33	12	Sjølystveien 113	Bolig	H1201	96	137,1	137
S1-1202	34	12	Sjølystveien 113	Bolig	H1202	87	102,0	102
S1-1301	35	13	Sjølystveien 113	Bolig	H1301	52	185,6	186
							2706,6 m²	
Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.		Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S2								
S2-0201	36	2	Sjølystveien 115	Bolig	H0201	78	71,4	71
S2-0301	37	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0301	10	42,8	43
S2-0302	38	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0302	91	92,1	92
S2-0303	39	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0303	49	71,0	71
S2-0401	40	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0401	71	47,1	47
S2-0402	41	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0402	70	48,8	49
S2-0403	42	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0403	75	92,1	92
S2-0404	43	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0404	48	71,0	71
S2-0501	44	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0501	90	95,9	96
S2-0502	45	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0502	89	92,1	92
S2-0503	46	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0503	47	71,0	71
S2-0601	47	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0601	76	47,1	47
S2-0602	48	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0602	77	48,9	49
S2-0603	49	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0603	93	92,1	92
S2-0604	50	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0604	44	71,0	71
S2-0701	51	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0701	79	47,1	47
S2-0702	52	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0702	80	48,9	49
S2-0703	53	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0703	81	92,1	92
S2-0704	54	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0704	45	71,0	71
S2-0801	55	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0801	82	47,1	47
S2-0802	56	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0802	83	48,9	49
S2-0803	57	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0803	84	92,1	92
S2-0804	58	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0804	46	71,0	71
S2-0901	59	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0901	85	46,6	47

S2-0902	60	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0902	56	142,8	143
S2-0903	61	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0903	43	71,0	71
S2-1001	62	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1001	86	46,6	47
S2-1002	63	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1002	55	142,8	143
S2-1003	64	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1003	42	71,0	71
S2-1101	65	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1101	32	100,4	100
S2-1102	66	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1102	59	92,1	92
S2-1103	67	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1103	41	71,0	71
S2-1201	68	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1201	18	100,4	100
S2-1202	69	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1202	58	92,1	92
S2-1203	70	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1203	50	71,0	71
S2-1301	71	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1301	57	100,4	100
S2-1302	72	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1302	92	92,1	92
S2-1303	73	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1303	51	71,0	71
S2-1401	74	14	Sjølystveien 115	Bolig	H1401	33	100,4	100
S2-1402	75	14	Sjølystveien 115	Bolig	H1402	31	170,7	171
							3155,0 m²	
Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.		Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S3								
S3-0301	76	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0301	9	44,8	45
S3-0302	77	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0302	11	97,9	98
S3-0303	78	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0303	21	67,5	68
S3-0401	79	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0401	4	69,7	70
S3-0402	80	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0402	60	97,9	98
S3-0403	81	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0403	22	67,5	68
S3-0501	82	5	Sjølystveien 117	Bolig	H0501	61	101,0	101
S3-0502	83	5	Sjølystveien 117	Bolig	H0502	12	132,4	132
S3-0601	84	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0601	3	69,7	70
S3-0602	85	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0602	62	97,9	98
S3-0603	86	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0603	20	67,5	68
S3-0701	87	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0701	2	69,7	70
S3-0702	88	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0702	63	97,9	98
S3-0703	89	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0703	14	67,5	68
S3-0801	90	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0801	1	69,7	70
S3-0802	91	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0802	64	97,9	98
S3-0803	92	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0803	15	67,5	68
S3-0901	93	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0901	13	69,7	70
S3-0902	94	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0902	7	97,9	98
S3-0903	95	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0903	16	67,5	68
S3-1001	96	10	Sjølystveien 117	Bolig	H1001	65	101,3	101
S3-1002	97	10	Sjølystveien 117	Bolig	H1002	36	139,2	139
S3-1101	98	11	Sjølystveien 117	Bolig	H1101	66	101,3	101
S3-1102	99	11	Sjølystveien 117	Bolig	H1102	6	139,2	139
S3-1201	100	12	Sjølystveien 117	Bolig	H1201	67	101,3	101

S3-1202	101	12	Sjølystveien 117	Bolig	H1202	5	139,2	139
S3-1301	102	13	Sjølystveien 117	Bolig	H1301	8	169,5	170
S3-1302	103	13	Sjølystveien 117	Bolig	H1302	17	67,5	68
S3-1401	104	14	Sjølystveien 117	Bolig	H1401	30	69,7	70
S3-1402	105	14	Sjølystveien 117	Bolig	H1402	37	172,1	172
S3-1501	106	15	Sjølystveien 117	Bolig	H1501	107	179,2	179
							2998,6 m²	
SUM for	BYGG	S1,	S2 og S3				8860,2 m²	8859
P-plass	107	1 etg	P-plass 20					1
P-plass	108	1 etg	P-plass 21					1
P-plass	109	1 etg	P-plass 22					1
P-plass	110	1 etg	P-plass 23					1
P-plass	111	1 etg	P-plass 24					1
P-plass	112	1 etg	P-plass 25					1
P-plass	113	1 etg	P-plass 26					1
P-plass	114	1 etg	P-plass 27					1
P-plass	115	1 etg	P-plass 28					1
P-plass	116	1 etg	P-plass 29					1
P-plass	117	1 etg	P-plass 30					1
P-plass	118	1 etg	P-plass 31					1
P-plass	119	1 etg	P-plass 32					1
P-plass	120	1 etg	P-plass 33					1
P-plass	121	1 etg	P-plass 34					1
Bod	122	1 etg	Bod nr 108					1
Bod	123	1 etg	Bod nr 109					1
Bod	124	2 etg	Bod nr 19					1
Boder felt 4A	125	2 etg	Bod areal for nabosameiet til felt 4A					20
SUM	125 stk						8861,4 m²	8897 / 8897

§ 2 Parkering og boder

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

Det er anlagt i alt 40 p-plasser i 1. etasje, herav 2 stk er HC plasser. 16 p-plasser er tiltenkt felt 4A, se nærmere nedenfor under §21. 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. Det vil kunne medføre kostnader ved et slikt bytte for bl.a. innstallering av tekniske installasjoner som el. lader etc. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å resekjonere i hvert enkelt tilfelle. 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. Den som overtar HC-plass er ansvarlig for å besørge flytting av elbil-lader o.l. for den som må bytte plass.

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 parkeringsplassene skal kun skje til personer som bor i Kanalbyen. Ved utleie skal styret orienteres. Dette gjelder ikke for parkeringsplassene eid av Utbygger.

Fremleie av p-plass er ikke tillatt – kun eier av seksjonen/p-plassen kan leie ut, enten sammen med leiligheten eller kun p-plassen.

Gjesteplassene til dette sameie – felt 3, er lagt til fjellhallen Kanalbyen – anleggseiendom 150/1909. jf. § 19.

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering er plassert i 1. etasje og separate sportsboder er plassert i 2. etasje. Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m2) per seksjon, som skal være tilleggsdeler til den enkelte seksjonen eller som andel av en seksjon. Utbygger tildeler fritt disse bodene før overtakelse.

Seksjon 125 er bodareal avsatt til felt 4A, jfr §21.

Det blir avsatt på sameiets fellesareal plass til ca. 222 sykkelparkeringsplasser i sameiet.

§ 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 – De tre søstre – Felt 3, gnr. 150, bnr. 1929, Sjølystveien 113-115-117 er regulert til boligformål. **Ved utleie er seksjonseier pliktig å orientere styret.** Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedøgn ved kortidsutleie til 60 døgn årlig. Kortidsleie defineres ved inntil 30 døgn sammenhengende.

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 installasjonene, jf. Eierseksjonsloven § 33.

De leilighetene som har boder med tekniske anlegg i taket og hvor drift - / service personell må ha tilgang, skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang for inspeksjon/vedlikehold av felles tekniske anlegg.

Vedtekter for Sameiet De tre søstre (Felt 3), gnr 150, bnr 1929 i Kristiansand kommune Side 5 av 12

§ 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. 107 - 120 som inneholder 14 stk. p-plasser skal dekkes med samme beløp pr parkeringsplass som de som er organisert som tilleggsareal til seksjonene, jfr. avsnittet over. Fellesutgifter skal betales fra det tidspunktet de overskjøtes fra utbygger og de tas i bruk som p-plasser.

Tilsvarende gjelder for seksjon 125 som er avsatt til boder for nabosameiet felt 4A. Denne bod seksjonen betaler en andel for driftsutgifter som fastsettes av styre/forretningsfører når bod arealet tas i bruk av felt 4A.

Ladesystem for el-biler er knyttet til felles strømtilførsel i Sameiet Kanalbyen 2C. Hver enkelt lader betaler for sitt forbruk.

Det er avsatt felles areal/stue i 1 og 3. etasje, bygg S2, Dette arealet driftes av sameie. Styret etablerer regler for bruk til disse to lokalene.

Gjennom felleskostnadene dekker seksjonene sin andel av kostnadene knyttet til eie, forvaltning/drift, vedlikehold mv. av

- Havnepromenaden, jf. § 18.
- Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.

Styret kan kreve at det innbetaltes a-konto felleskostnader kr. 75,- per kvm. BRA/eierbrøken, som oppstartes likviditet /til vedlikeholdsfond. P-seksjonene 107 - 121 og bod seksjon 122 - 125, jf § 21, 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.

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 (fremkommer komplett i FDV dokumentasjon)

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat el. evnt. Brannvannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

Vedtekter for Sameiet De tre søstre (Felt 3), gnr 150, bnr 1929 i Kristiansand kommune Side 6 av 12

- f) gulvbelegg, varmekabler/rør for vannbåren varme, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.
- j) ventilasjonsanlegg
- k) rensing av sluk og innvendige/utvendige flater på balkong.
- l) lista er ikke uttømmende

Seksjonseieren 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 utskifting 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 skal meldes til styret, samt ved utleie skal leietaker av bruksenhet også 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 inntil 7 - 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.

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 Styrets 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 førstkommende 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.

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 § 21 vedr. stemmerett for seksjon 107 og 125.

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) ordensregler
- c) 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
- d) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- e) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- f) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- g) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- h) 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.
- i) etablering av kameraovervåkning i fellesarealer

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 seksjonseierne 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.

§ 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 regnskapsføring.

§ 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 forsikringsselskapet) 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, montering av parabolantenner mv., endring av fasadekledning, 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 og eventuelt kommunen der det kreves.

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 – De tre søstre (Felt 3), en ideell andel i det tings rettslige 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) iht. sameieavtalen for Sameiet Havnepromenaden. Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (Felt 3) forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameie etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen.

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 – De tre søstre (felt 3) i sameiermøtet og styret til Sameiet Havnepromenaden. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – felt 3 i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

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

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3) 11/331 ideelle andeler i det tings rettslige 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. sameieavtale datert 27.09.2022 (med ev. senere endringer). Sameiet Kanalbyen- De tre søstre (felt 3) forvalter sameiets rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen.

Den enkelte sameier har plikt og rett til å tiltre sameieavtale 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 – De tre søstre (felt 3) i sameiermøtet og styret til Sameiet Fjellhallen Parkering. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3) i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

§ 20 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 2C 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.

§ 21 Særskilte bestemmelser

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn ved Sameiet Kanalbyen - felt 3, 4A og 4C, iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3), Sjølystveien 113, 115 og 117 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 § 21, vedr. utbygger 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.

Sameiet De tre søstre (Felt 3), består av anleggseiendommen gnr 150, bnr 1929 i Kristiansand kommune. Denne eiendommen har utomhus arealet gnr 150, bnr 1930 tilknyttet som en realeiendom til gnr 150, bnr 1929.

Særskilte bestemmelser for Næringsseksjonene.

For parkeringsseksjon nr 107 til 121 p-plass nr 20 til 34

Boligseksjonene kan ikke stemme eller vedta endringer for seksjon 107 til 121 uten seksjonseierens samtykke. Likeledes kan seksjonseierne til seksjon 107 til 121 kun stemme over forhold som gjelder for parkeringsarealene i 1. etasje.

For bod seksjon nr 122 til 125 – bod nr 19, 108 og 109 og boder avsatt i seksjon 125 til felt 4A.

Boligseksjonene kan ikke stemme eller vedta endringer for seksjon 122 til 125 uten seksjonseierens samtykke. Likeledes kan seksjonseierne til seksjon 122 til 125 kun stemme over forhold som gjelder for boarealene i 2. etasje.

Rettigheter på kommunalt areal som ligger mellom felt 3 og felt 4A, som er over deler av bod arealet i 2. etasje, som eies av kommunen, har sameiet rett til å føre utlufting fra sameiets bod- og garasjeareal samt det skal være rettigheter for utlufting av fjellhallen gnr 150, bnr 1909 på dette området.

Parkeringsplasser i fjellhall

Det er en parkeringshall inn i fjellet ved naboeiendommen 150/1909. Innkjøringen til denne fjellhallen er i 1. etasje, og ligger ved siden av sameiets innkjøring til sin parkeringskjeller. Det er opprettet en gangvei ut av denne fjellhallen som har adkomstrett gjennom sameiets parkeringskjeller og gjennom egen inngang i S1, Sjølystveien 113. Adkomstrett er tinglyst 11.april 2025 med dagbok nr 417318-1/200. Denne adkomstretten gjelder også for senere byggetrinn, med at de har kjøreadkomst gjennom sameiets parkeringskjeller.

- De tre søstre (felt 3) har ansvar for å drifte adkomsten/dører i S1, Sjølystveien 113. Sameiet Fjellhallen 150/1909 vil dekke sin andel av kostnadene for denne adkomsten.

Fri ferdsel og opphold for allmenheten

Allmenheten har tinglyst rett fri ferdsel og opphold på alle eiendommer innfor planområdet Kanalbyen. Denne avtalen er tinglyst 8. januar 2016 med dagbok nr 17608-1/200.

Adkomstrett gjennom garasjekjelleren til Felt 3 og Felt 4ABC

Rettigheter til adkomst gjennom garasjekjelleren for seksjonseiere i Planområdet Kanalbyen.

Seksjonseiere i planområdet Kanalbyen har adkomstrett til å gå/kjøre gjennom garasjekjelleren til Felt 3 (gnr. 150, bnr. 1929 og 1930 og felt 4ABC (gnr. 150, bnr. (del av 1727, 1833, 1121, 1693, 1121 og 1120). Styre i sameiene organisere hvilke dører og porter den enkelte seksjonseier har tilgang til.

§ 22 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

Kristiansand den 22 / 4 - 2025

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

(Vedtatt i stiftelsesmøte 22/4/2025)

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.

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

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

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 - Beboere

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 nattesøvn, 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 tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Aktiviteter og støynivå – Felleslokaler

For fellesstuene gjelder følgende regler:

- Aktivitet i lokalene og på uteområder tilhørende disse skal være ferdig senest kl 23.00.
- Felleslokalene skal ta hensyn til at det er beboere rundt på alle sider.
- Lokalene kan kun benyttes av beboere i sameiet til private arrangement
- Styret i sameiet fastsetter mer detaljerte regler for bruk av felleslokalene

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

Budsjett for Sameiet Kanalbyen - De tre søstre

(Foreløpig versjon pr januar 2023)

Inntekter:	
Felleskostnader etter brøk	3 233 600
Parkering / Bod	135 600
KabelTV	508 800
Heime	119 600
Fjernvarme	1 638 000
Sum Inntekter	5 635 600

Utgifter:	
Serviceavtaler og vedlikehold bygg	630 000
Havnepromenaden	110 000
Gjesteparkering fjellhallen	39 600
Strøm i fellesareal	252 000
Fjernvarmekostnaden	1 827 000
Renhold og vaktmestertjenester	567 000
Styrehonorar inkl arb.giveravg.	200 000
Forretningsfører / revisjon	130 000
KabelTV	518 400
Heime	119 600
Forsikringspremie	300 000
Kommunale avgifter *) ikke renovasjon	693 000
Øvrige kostnader	100 000
Sum utgifter	5 486 600

Resultat	149 000
-----------------	----------------

Felleskostnader:

Felleskostnader basert på budsjettet er beregnet til kr 30,- pr kvm pr måned.

Felleskostnader dekker all drift av sameiet, bl.a. : renhold, vaktmester, stell av beplatning, drift av heis, tilsyn brannsystem (pålagt), filterskifte ventilasjon i hver leilighet, felles ventilasjonsanlegg, felles varmeanlegg, tilsyn sprinkelanlegg, strøm i fellesområdene, brannalarm, forsikring, forretningsfører, revisor.

Utover dette er også følgende inkludert i felleskostnader:

- Bidrag til Havnepromenaden. Det er kr 1,- pr kvm pr måned.
- Bidrag til fjellhallen, gjesteparkering (11 plasser). Det er kr 300,- pr plass pr mnd.

Utover felleskostnader vil følgende bli fakturert:

Det vil bli fakturert kr 300,- pr måned pr parkeringsplass under byggene. De som har p-plass i Fjellhallen får faktura direkte fra Sameiet Fjellhallen, samme kostnad.

For de som ikke har parkeringsplass faktureres kr 50,- pr måned. Adkomst til boder, sykkelparkering og kunne kjøre inn i parkeringsarealene under byggene.

Telia vil være leverandør av TV- og Internett, pris pr seksjon ca kr 400,- pr måned. TV- og internett er inkl. i fellesrommene.

Heime. Hver leilighet vil bli fakturert kr 94,- pr mnd.

Varme og vannforbruket vil være målerbasert og det vil bli fakturert hver mnd iht faktisk forbruk (egen faktura). Prosjektet har satt inn målere, slik at det er automatisk avlesning i hver leilighet. Avviket mellom inntekt og kostnad i budsjettet er i ho vedsak oppvarming av fellesopp ganger og varmetap i anlegget.

Annet:

Startkapital settes til kr 75 pr kvm.

Eiendomsskatt og kostnad til renovasjon vil bli fakturert direkte til den enkelte seksjonseier fra hhv Krisitansand kommune og Avfall Sør. (Renovasjon koster ca kr 3900,- pr år iht Avfall Sør sine priser).

Nabolagsprofil

Sjølystveien 113 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Tollbodgata	15 min
Totalt 26 ulike linjer	
1.2 km	
Kristiansand stasjon	17 min
Linje F5	
1.5 km	
Kristiansand Kjevik	21 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	5 min
139 elever, 13 klasser	
2.1 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	6 min
429 elever, 21 klasser	
3.1 km	
Solholmen skole (1-7 kl.)	7 min
227 elever, 14 klasser	
3.1 km	
Grim skole (8-10 kl.)	6 min
483 elever, 38 klasser	
2.9 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	7 min
454 elever, 32 klasser	
3.4 km	
Akademiet vgs Kristiansand	21 min
180 elever	
1.8 km	
Tangen videregående skole	22 min
850 elever	
1.9 km	

Ladepunkt for el-bil

Caledonien - Kristiansand Kommune	11 min
Gjestehavna - Kristiansand	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

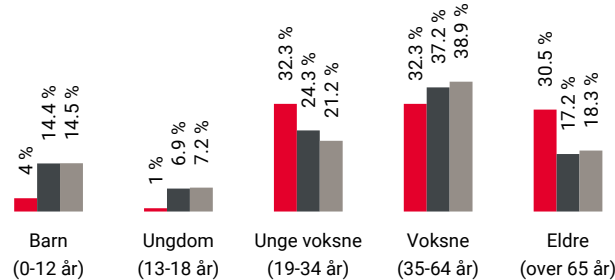
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørvest	1 334	979
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Odderøya barnehage (0-5 år)	9 min
51 barn	
0.8 km	
Lund barnehage (1-5 år)	6 min
38 barn	
2.6 km	
Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	6 min
13 barn	
2.5 km	

Dagligvare

Meny Torvet	15 min
Kiwi Markens	16 min



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

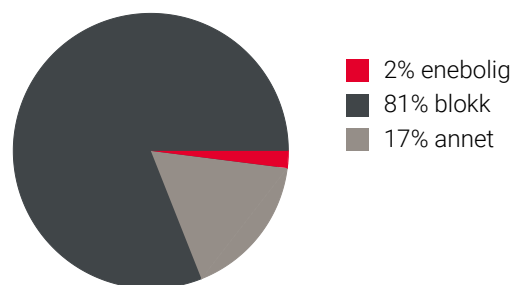
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

Sport

-  Odderøya idrettshall 9 min 
Aktivitetshall 0.8 km
-  Tresse treningsfelt grus festplass 15 min 
Ballspill 1.4 km
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 19 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 20 min 

Boligmasse



«Sentralt og nært alle
fasiliteter.»

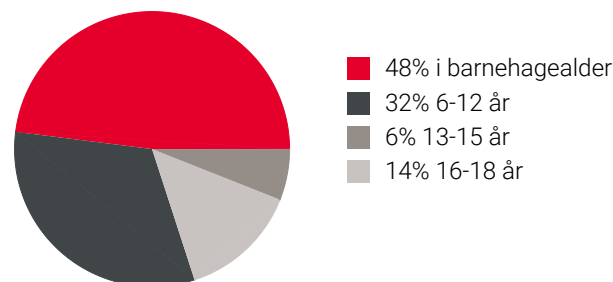
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 15 min 
-  Boots apotek Kristiansand 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

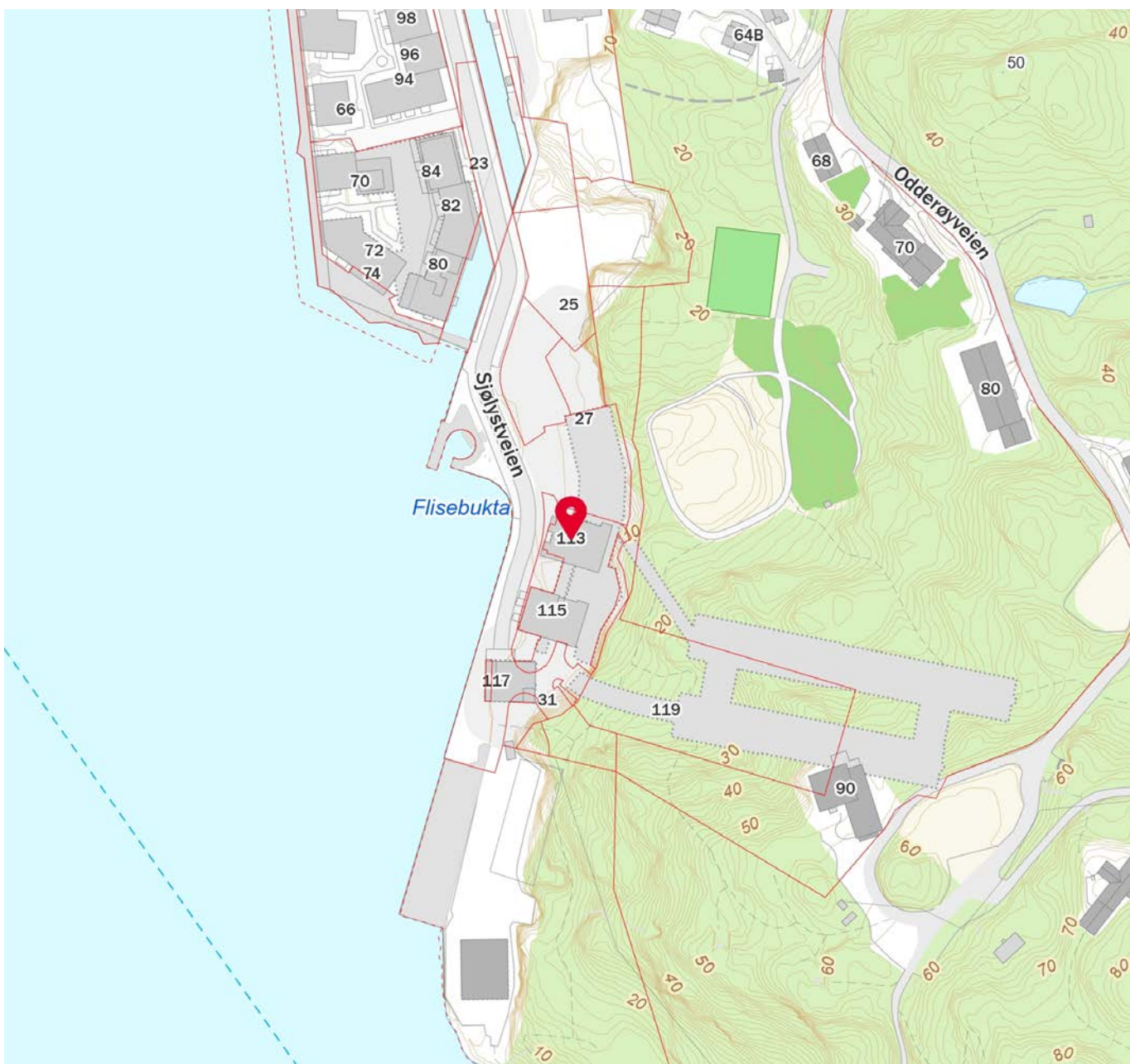
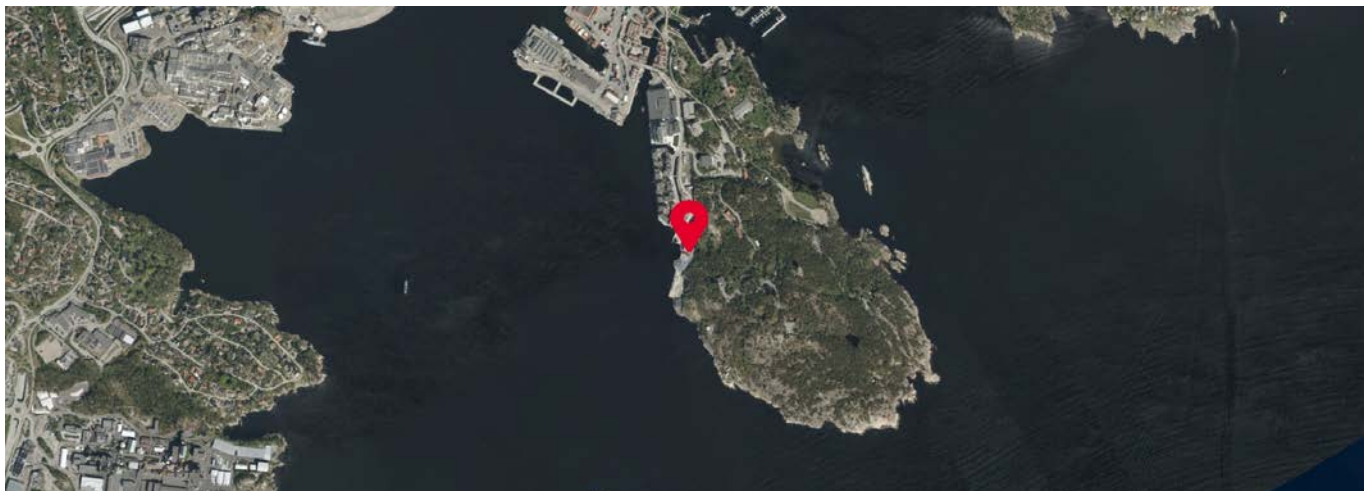


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1929 Fnr.: Snr.:

Adresse: Sjølystveien 117

Areal i m²: 1689,6

Anm.:

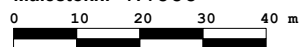
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

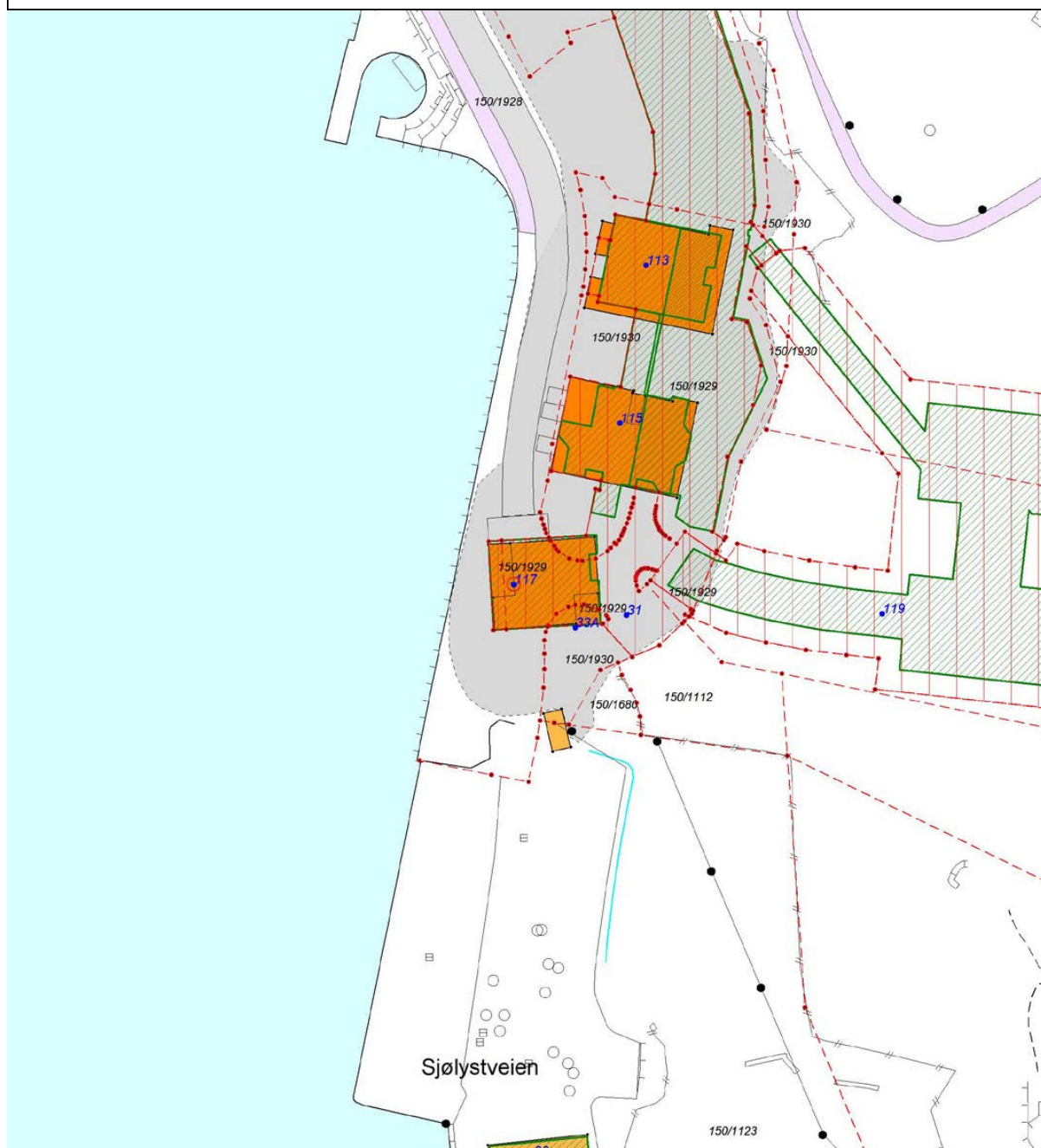
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

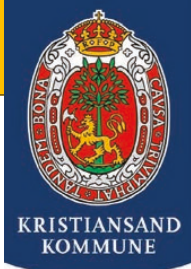
Målestokk: 1:1000



Dato: 19.05.2025

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Sjølystveien 117

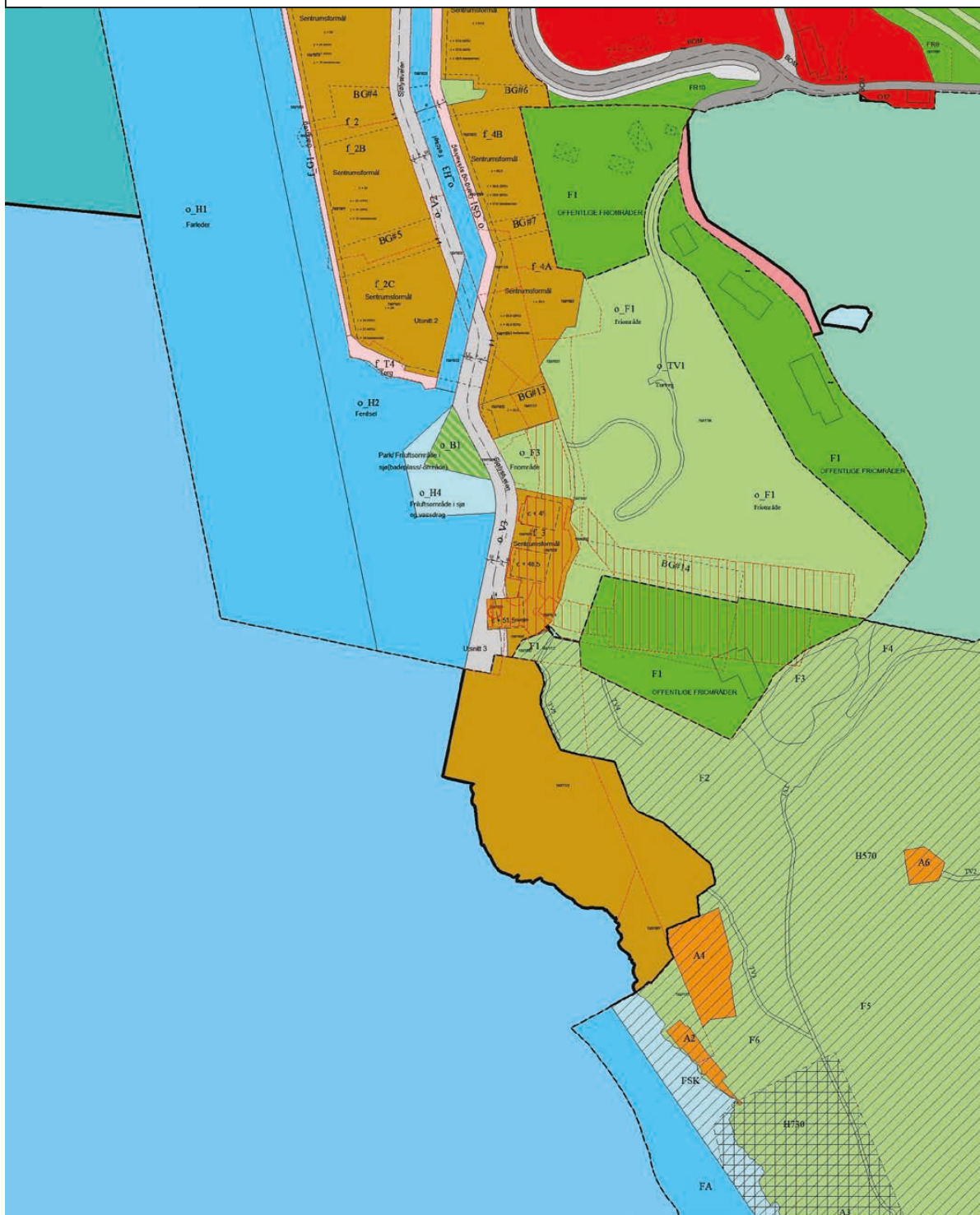
Målestokk: 1:3000

Dato: 19.05.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sjølystveien 82

Dato: 14.05.2024

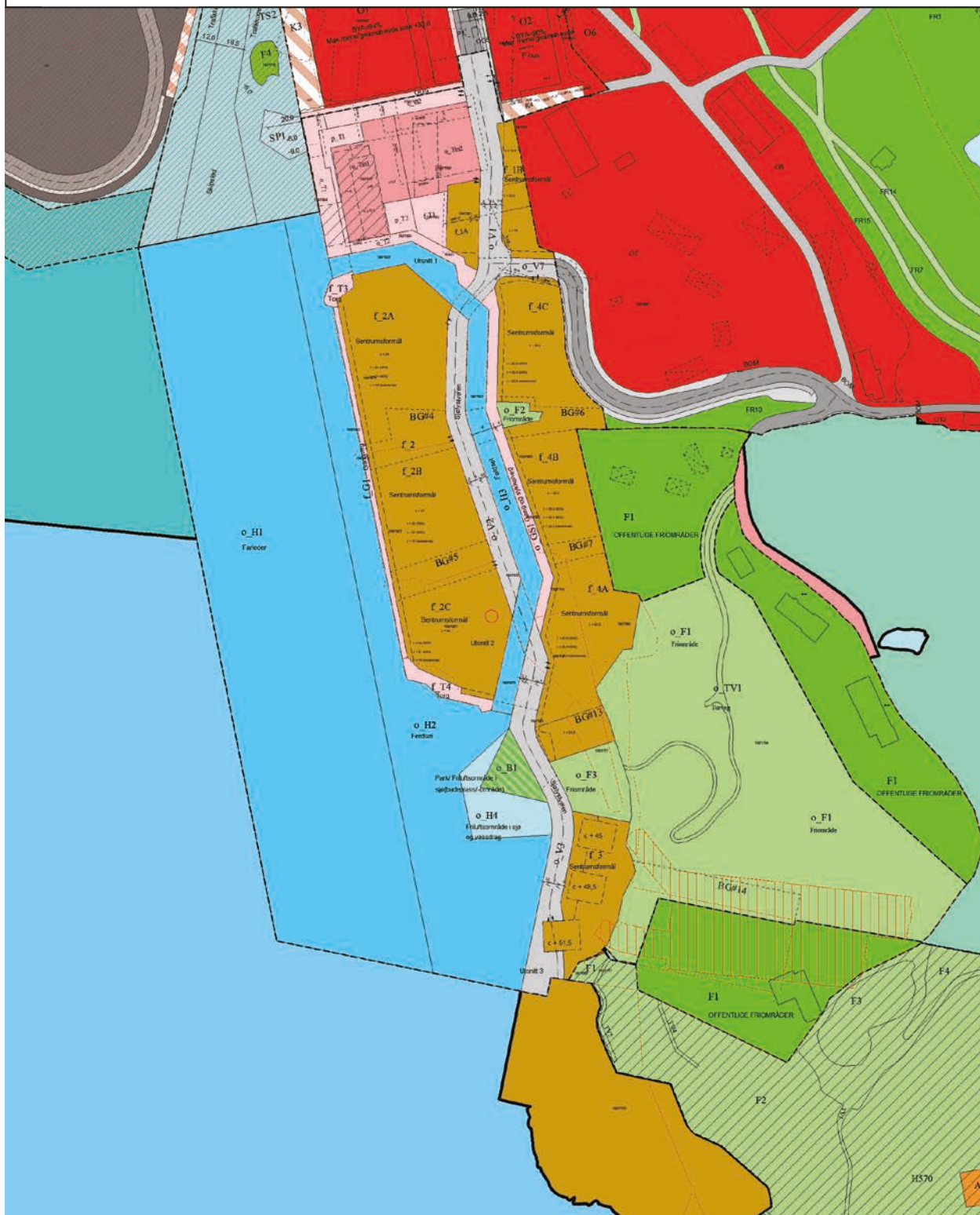
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.: 1400

Reguleringsbestemmelser for SILOKAIA felt f_1A m.fl. - detaljregulering

1 Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under terreng

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringshus/-anlegg (inkluderer sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom) p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A, f_P2B, f_P2C, f_P3, f_P4A, f_P4B, f_P4C, f_P5.

Vertikalnivå 2 - på terreng:

Områder for bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål f_1A - f_4C
- Offentlig tjenesteyting o_Tin1 – o_Tin2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg o_V1- o_V7
- Torg o_T1, o_T2, f_T1, f_T3, f_T4, p_T1, p_T2
- Gang- og sykkelvei o_GS1
- Gangvei f_G1, o_G2

Grønnstruktur

- Friområde o_F1, o_F2, o_F3
- Turvei o_TV1
- Badeplass/Friluftsområde i sjø o_B1

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag

- Ferdsel o_H2, o_H3
- Farled o_H1
- Friluftsområde i sjø o_H4

2 Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

Bebyggelse, utearealer/ byrom og samferdselsanlegg skal gis en bymessig utforming av høy arkitektonisk kvalitet og utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Utomhusanlegg skal utformes slik at det etableres gode overganger estetisk og funksjonelt til tilstøtende områder.

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. Bebyggelsen skal plasseres slik at anbefalinger i vindanalyse datert 01.10.2014 ivaretas.

2.2 Bruk

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.

2.3 Utforming – offentlige arealer

Offentlige samferdsel/utomhusarealer skal gis en helhetlig og høy standard på møblering, belegg, beplantning og belysning i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018 gjelder for felt o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, med tilhørende samferdselsarealer. Arealene skal planlegges og utformes i samsvar med kommunens gjeldende normaler for utomhusanlegg, veinormal og VA-norm. Materialbruk skal være i samsvar med kommunens normaler for sentrumsarealer/Kvadraturen.

2.4 Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer

Det skal utarbeides samlet, overordnet utomhusplan og teknisk plan for offentlige samferdsel - / utomhusarealer; felt o_V1-o_V7, o_GS1, o_H3, o_H4, o_B1, o_T1, o_T2, f_T3, f_T4, f_G1, o_G2, o_TV1, o_F1, o_F2, o_F3. Planen skal godkjennes av kommunen.

Teknisk plan skal vise løsninger for

- Samferdselsanlegg
- Teknisk infrastruktur.
- Overvannshåndtering.
- Belysning.
- Ras- og fallsikring.
- Omlegging av hovedledning til renseanlegget i maks tre faser
- Veiadkomst opp til Odderøya

Overordnet utomhusplan skal vise:

- Gangarealer.
- Anlegg for aktivitet.
- Møblering.
- Belysning.
- Beplantning.
- Ev. forstøtningsmurer.
- Gammelt og nytt terreng.
- Sammenheng med og avgrensning mot tiliggende felt for bebyggelse og samferdselsstruktur.
- Utforming av kanalrommet, med snitt.
- Terrengtilpasningstiltak mot friområder.
- Redningsstiger fra sjø/kanal.

2.5 Utomhusplan for delfeltene f_1A-f_4C og o_Tin1 – o_Tin2

Det skal utarbeides utomhusplan for det enkelte delfelt og tilstøtende offentlig areal. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og overordnet utomhusplan.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Nøyaktig høydeplan.
- Vegetasjon/ enkeltrær, terreng og andre elementer.
- Overvannshåndtering.

- Gangforbindelser.
- Tykkelse på vekstlag.
- Terrengebearbeiding, høydesetting og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming av lokk i overgang mellom bygg og landskap.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Avfallshåndtering og renovasjon.
- Midlertidig trafikkmønster for kjørende og gående.
- Manøvreringsareal for brannbil.

Etappevis ferdigstillelse av utomhusanlegg relatert til ferdigstillelse av boliger angis på utomhusplan.

Utomhusplan for delfeltene o_Tin1, o_Tin2 og f_1A skal i tillegg til overnevnte punkter vise vinddempende vegetasjon/elementer og sykkelparkering i utomhusplan, utover det som fremgår av illustrasjonsplan, datert 10.08.2018, samt vegetasjonsbruk mot Sjølystveien i o_TIN2.

2.6 Teknisk infrastruktur.

- 2.6.1 Planområdet ligger innenfor område som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget.
- 2.6.2 Nettstasjoner kan etableres i tilknytning til større bygg som eget rom på min. 16 m² med minimum en yttervegg. Rommene plasseres slik at fordelingstransformator og koblingsanlegg kan transporteres rett inn fra bakkeplan.
- 2.6.3 Det tillates etablert en midlertidig pumpestasjon i tilknytning til o_H3. Endelig løsning skal primært integreres i bygg ved detaljprosjektering av felt f_4.
- 2.6.4 Det skal sikres tilgang for inspeksjon, vedlikehold og reparasjoner av tekniske anlegg.
- 2.6.5 Det skal gjennomføres uavhengig kontroll på prosjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkonstruksjon.

2.7 Midlertidig bruk av arealer

- 2.7.1 Felt f_1A, f_T1 og o_Tin2 tillates midlertidig opparbeidet og benyttet til aktiviteter og installasjoner som understøtter funksjonene i kvartalet.

3 **Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – sentrumsformål**

3.1 Dokumentasjonskrav

- 3.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse for bebyggelse skal det redegjøres for arealbruk i forhold til maks. BRA for det enkelte delfelt.

3.2 Beregning av utnyttelse

3.2.1 Følgende regnes ikke inn i BRA:

Parkeringsarealer under terreng/terrenglokk og andel 1. etasje som inneholder tilleggsdel (parkering inkl. nedkjøringsrampe fra gateplan, boder, lager, energianlegg, sykkelparkering og andre tekniske rom og anlegg). Takoppbygg, balkonger og annet overdekt uteareal medregnes ikke i BRA.

Mørke arealer under bygg inn mot terreng eller som eksponeres i fasade som følge av skrånende terreng, og som ikke kan benyttes til bolig eller næring, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse. Arealene kan benyttes til tilleggsfunksjoner som bod, sykkelparkering m.m.

Arealer til tilleggsfunksjoner under terreng/terrenglokk som eksponeres i fasade, som følge av tilstøtende avfallsstasjoner, trafostasjoner etc., og som derfor ikke kan benyttes til bolig- eller næringsformål, skal ikke inngå i beregning av utnyttelse

3.3 Arealbruk

3.3.1 Innenfor planområdet tillates samlet maks. BRA= 84.600 m².

3.3.2 Innenfor felt f_2A-f_4C skal det etableres min. 1.000 m² BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i 1. etasje orientert mot torg, møteplasser, badeanlegg eller vei.

3.3.3 Innenfor felt f_2A-f_4C kan det etableres maks. 3.000 m² BRA kontor.

3.3.4 Innenfor felt f_1B tillates ikke bolig. Innenfor felt f_1A tillates bolig kun med orientering mot f_T1 eller o_T2, fra 2. etg. og opp.

3.4 Plassering, høyder og utforming

3.4.1 Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Der hvor det ikke er vist byggegrense, er byggegrense lik formålsgrense.

3.4.2 Det tillates etablert felles takhager og takterrasser. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, levegger, støyskjermer og pergolaer. Levegger og støyskjermer skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra vegglinn innenfor en vinkel av 45°.

- 3.4.3 Over regulerte høyder tillates nødvendige takoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spillevannslufting. Innenfor f_1A (sør for bestemmelsesgrense BG#12) tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til maks 5 % av underliggende etasje på det enkelte bygg). Innenfor f_3 tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, heistak tillates inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde, trapp for inspeksjon av tak tillates inntil 3 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, BG#13, BG#4, BG#5, BG#6 og BG#7 tillates ikke takoppbygg over regulert kotehøyde. Tekniske installasjoner skal plasseres tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.
- 3.4.4 Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder, som i et tradisjonelt bymiljø.
- 3.4.5 Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker, med unntak av adkomster for gående og syklende, samt i soner bak avfallsnedkast, returpunkter, pumpestasjoner og lignende. Disse fasadene skal gis en særlig kvalitet i utforming og/eller materialitet.
- 3.4.6 Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsen skal fremstå som singulære bygg satt inntil hverandre i strekk som former byrom og gårdsrom. Hvert delfelt/ kvartal, skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom, byrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, som bidrar til å underdele bebyggelsen i hvert delfelt og gi variasjon i fasadeløp. Hvert enkelte byggs fasadeuttrykk skal føres ned til bakken.
- 3.4.7 Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjeantall og byggehøyde innenfor hvert byggetrinn/ hvert delfelt jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt.
- 3.4.8 Gesimsbeslag og takutstikk kan stikke inntil 0,5 m ut over byggegrensen med min. 9 m fri høyde.
- 3.4.9 Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- 3.4.10 Fasader og uterom innenfor delfelt o_Tin2 skal utformes slik at det skapes et attraktivt hjørne med grønt preg i nord-østlig retning, mot Sjølystveien.

3.5 Terrengtilpasning

- 3.5.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til friområde, nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det skal være gode landskapelige forbindelser og terrengtilpasninger mellom bebyggelse og landskapet på Odderøya. Sprengningssår i landskapet tillates ikke. Overgang mellom bygg og landskap skal løses med bygget lokk tilpasset landskapsform på Odderøya.

3.6 Leilighetsfordeling

- 3.6.1 Det skal være en variert leilighetssammensetning innenfor hvert delfelt. Sammen med rammesøknad skal det redegjøres for planlagt leilighetsfordeling innenfor delfeltet. Det kan i det enkelte delfelt etableres minimum antall og maksimum antall boenheter i henhold til følgende:

Delfelt	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
1A-1	-	47
1B	-	-
2A	101	168
2B	71	119
2C	67	111
3	92	154
4A	62	104
4B	44	73
4C	56	93
Sum	521	869

3.7 Krav til uteoppholdsareal (MUA)

- 3.7.1 For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal som privat areal eller felles areal innenfor hvert felt. For felt f_3 er det tilstrekkelig med min. 15 m² uteoppholdsareal for hver boenhet. Felles uteareal kan legges til tak og gårdsrom. Gangforbindelse og arealer med harde flater egnet for lek og opphold, kan regnes som felles uteoppholdsarealer. Sandlekeplasser plassert på fellesarealer innenfor sentrumsformål kan inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.
- 3.7.2 Krav til uteareal kan dekkes i tiliggende delfelt, hvis det kan vises god kobling mellom feltene og enkel adkomst for beboerne.
- 3.7.3 Felles uteareal skal utformes variert og skal kunne brukes for lek og opphold av beboere i alle aldersgrupper. Felles uteareal på terreng/lokk tilstrebes opparbeidet som samlede arealer for fleksibel bruk.
- 3.7.4 Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på tak av parkeringskjeller/lokk. Dimensjonering av vekstlag skal avklares i detaljert utomhusplan og dimensjoneres slik at det ivaretar det grønne preget i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 11.12.2014.
- 3.7.5 Det tillates etablert plantekar. Disse skal ha et helhetlig uttrykk som samstemmer med utearealene for øvrig, og kan brukes til å avgrense private og felles uteoppholdsarealer.
- 3.7.6 Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre arealet inngår som del av opparbeidet lekeplass som for eksempel akebakke/klatrebakke.

3.8 Krav til sandlek

- 3.8.1 For felt f_4A, f_4B og f_3 skal sandlek samlokaliseres innenfor felt o_F1. For felt f_4C skal sandlek etableres innenfor felt o_F2.
- 3.8.2 For felt f_1A kan sandlek løses i tilstøtende delfelt. For f_2A-f_2C skal sandlek løses innenfor hvert felt eller tilstøtende delfelt. For felt f_2A-f_2C skal det uavhengig av antall boenheter som etableres i disse tre delfeltene, etableres totalt tre sandlekeplasser. En av disse skal plasseres innenfor BG#4.
- 3.8.3 Sandlekeplassene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- 3.8.4 Hver sandlekeplass skal være minst 250 m² og utstyres i samsvar med kommunens normaler for utomhusanlegg gi plass for lekeapparater og oppholdssone for barn og voksne. Manøvreringsareal for brannbil skal hensyntas og kan inngå i beregningen av lekeareal.
- 3.8.5 Sandlekeplassene plasseres slik at lune- og vindavskjermede forhold oppnås. Kommuneplanens krav til sol for den enkelte sandlekeplass kan fravikes til fordel for god vindavskjerming. Ved full utbygging av planområdet skal det være 50 % sol på min. to av plassene i hele planområdet 21. mars kl. 17. Frem til planområdet er fullt utbygget skal det etableres midlertidige sandlekeplasser med sol 21. mars kl. 15.
- 3.9 Krav til nærmiljøpark
- 3.9.1 Nærmiljøpark for hele utbyggingsområdet skal etableres innenfor feltene o_F1, o_F3 og o_B1 og skal inneholde følgende elementer: kvartalslekeplass med 5'er bane, turveier, badeplass og parkmessige arealer med integrerte sandlekefunksjoner.
- 3.10 Avkjørsel
- 3.10.1 Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørsel i BG#4 og BG#5 gjelder kun for varelevering og nyttekjøretøy på bakkeplan. Avkjørsel i BG#11 gjelder kun for inn og utkjøring fra Kildens internvei, samt av- og påstigningsplass.
- 3.10.2 Avkjørsler til private eiendommer skal ha frisikt og utforming i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Avkjørsel fra f_4c skal ha siktkrav 2 x 20 m til fortau, øvrige felt skal ha siktkrav som i Kvadraturen. Maks. stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra fortau. Innvendig rampe videre ned til parkeringskjeller skal utformes med maks. stigning 1:8, og med overgangskurve 1:16. I felt f_1A tillates kun innvendig parkeringsheis som atkomst til p-kjeller.
- 3.10.3 I frisiktareal kan terreng ikke planeres høyere enn tilstøtende vei-ers nivå og høyder på gjerder, beplantning med mer skal ikke være høyere enn 50 cm.
- 3.11 Parkering
- 3.11.1 Det skal etableres felles parkeringsanlegg under terreng/terrenglokk eller i fjellhall. Frem til planområdet er ferdig utbygget, tillates midlertidig parkering på terreng.

- 3.11.2 Parkering på terreng tillates ikke i felt o_G2 og o_Tin2.
- 3.11.3 Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.
- 3.11.4 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.
- 3.11.5 100 % av p-plassene i området innenfor felt p_PTIN1, f_PTIN2 og f_P1A skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, mens 25 % av p-plassene skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, for resten av planen for Silokaia, plan 1400.
- 3.11.6 Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting/beverning mv. for felt f_1A, o_TIN1, o_TIN2 og for resten av planen for Silokaia, plan 1400. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/terrenglokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.
- 3.12 Utrykningskjøretøy
Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene.
- 3.13 Renovasjon
Det skal etableres nedgravde løsninger for avfallshåndtering og renovasjon. De tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, og i tråd med bestemmelser i avfallsteknisk norm. Det skal etableres ett returpunkt i området. Det tillates ikke utvendig lagring av næringsavfall.

4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_1A og f_1B (sosi 1130)

- 4.1 Uteareal
Uteareal på bakkeplan i f_1A og f_1B er felles for alle delfelt.
- 4.2 Utnyttelse
Samlet bruksareal for felt f_1A og f_1B skal ikke overstige 6300 m² BRA
Bruksareal for delfelt f_1A skal ikke overstige 3000 m² BRA
Bruksareal for delfelt f_1B skal ikke overstige 3300 m² BRA
- 4.3 Høyder
Innenfor felt f_1A og f_1B skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.
- 4.4 Parkering og atkomst
- 4.4.1 Nødatkomst til f_T1 og p_T2 skal sikres mellom byggene i felt f_1A og o_Tin2.

4.5 Utforming

- 4.5.1 Innenfor felt f_1B kan bebyggelse i nordre del av feltet etableres til formålsgrense fra 2. etasje og opp. Angitt byggegrense her gjelder kun 1. etasje. Fri høyde skal være min. 3,5 m. På søndre del av feltet tillates ikke utkrageringer over byggegrense.
- 4.5.2 Innenfor f_1A tillates punktvis fritt utkragede balkonger på inntil 2 meter ut over BG#23 mot f_T1. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Balkongposisjoner og design skal gi spill og variasjon i fasaden. I 1. etg. tillates det etablering av innglasset uteområde med tak frem til BG#23 der det ikke kommer i konflikt med nødtkomst for brannbil. Innenfor f_1A skal bebyggelse utformes slik at nødtkomst for brannbil til f_T1 sikres.
- 4.5.3 Innenfor BG#23 (utkragering) tillates utkragering av bygg fra og med 2. etg. Fri høyde skal være min. 4 meter.

5 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 2; delfelt f_2A, f_2B og f_2C (sosi 1130)

5.1 Uteareal

Uteareal på bakkeplan i f_2A, f_2B og f_2C er felles for alle delfelt.

5.2 Utnyttelse

Samlet bruksareal for hele f_2 skal ikke overstige 29.600 m² BRA.

5.3 Høyder

Innenfor f_2A, f_2B og f_2C skal bebyggelse for det enkelte delfelt etableres med maks byggehøyde som angitt under.

For felt f_2A:

- Inntil 45 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

For felt f_2B:

- Inntil 15 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 35 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

For felt f_2C:

- Inntil 30 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 24
- Inntil 40 % av feltets bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21
- Resterende andel bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 18

5.4 Avgrensning

Delfeltenes innbyrdes avgrensning ligger innenfor BG#4 og BG#5 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#15 og BG#16 i vertikalnivå 1.

5.5 Forbindelser

- 5.5.1 Innenfor BG#4 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse fra adkomstvei opp til Odderøya ned til havnebassenget. Siktlinje fra vei til sjø skal ivaretas. Min. avstand mellom bygg i f_2A og f_2B skal være 10 m.
- 5.5.2 Innenfor BG#5 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse. Min. avstand mellom bygg i f_2B og f_2C skal være 6 m.
- 5.5.3 For å sikre gårdsrommenes/ byrommenes kontakt med sjø, gangforbindelser og romsekvens mellom felt skal det i tillegg til BG#4 og BG#5 etableres minimum 1 vestvendt spalte (uten overdekning) per delfelt i tilknytning til felt f_G1.
- 5.5.4 Det skal etableres en gangforbindelse fra torg f_T3 til gårdsrom i f_2A som kan overbygges med min. 3,5 m fri høyde og en gangforbindelse fra gårdsrom i f_2C til torg f_T4 som kan overbygges med min. 5,5 m fri høyde.
- 5.6 Atkomst til gårdsrom
I gårdsrom tillates nyttetraffikk/varelevering via BG#4 og BG#5. Parkering tillates ikke.
- 5.7 Utkrageringer
- 5.7.1 Innenfor delfelt, f_2A og f_2C tillates fritt utkragede bygningsdeler punktvis å stikke inntil 2,5 meter ut over formålsgrense for o_H3, i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 6 m over c+0.
- 5.7.2 Det tillates ikke utkraging ut over f_T4 og o_V2.
- 5.7.3 Innenfor felt f_2A-f_2C tillates samlet maksimalt 40 % av bebyggelsens fasadelengde plassert inntil formålsgrense mot f_G1. Maks. 20 % av bebyggelsens fasadelengde kan utkrages inntil formålsgrense f.o.m. 2. etasje og opp. Maks sammenhengende fasadelengde for utkrageringer er 20 m. Omfanget gjelder samlet for alle delfeltene og fordeling skal være i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014
- 5.7.4 Innenfor delfelt f_2B tillates en fritt utkraget bygningsdel å stikke inntil 2 meter ut over formålsgrense for f_G1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 5,5 m.
- 5.7.5 Innenfor f_2A-f_2C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4 m. Dette gjelder utover o_T3, o_H3 og f_G1.
- 5.7.6 Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 5.8 Forhager
Innenfor felt f_2A-f_2C skal alle boliger i 1. etasje mot o_V2, ha forhager på min. 2 m dybde i hele boligens lengde.. Mot f_G1 skal bebyggelse som ikke er plassert inntil formålsgrensen f.o.m. 1. etasje ha forhager med min.

2,5 m dybde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende. Leiligheter skal ikke ha hovedutgang til forhager mot o_V2

6 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt f_3 (sosi 1130)

6.1 Uteareal

Uteareal i f_3 er felles for alle delfelt.

6.2 Høyder

Innenfor f_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.

6.3 Utnyttelse

Samlet bruksareal for f_3 skal ikke overstige 11.240 m² BRA.

6.4 Forbindelser

- 6.4.1 Innenfor f_3 skal det etableres en allment tilgjengelig trapp/ gangforbindelse i syd mellom byromsnivå og gårdsrom/uteareal på terrenglokk på kote c+10 +/- 1 m. Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse fra uteareal på terrenglokk til BG#6. Gangforbindelsen skal være universelt utformet. Innenfor felt f_3 tillates branninnsatstrapp opp til gårdsromsnivå utenfor byggegrenser mellom midtre og søndre tårn. Trappen skal ha arkitektonisk kvalitet.

6.5 Utkraginger

- 6.5.1 I f_3 tillates fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot sør og 2 m ut over regulert byggegrense mot øst og 2,5 m ut over regulert byggegrense mot vest. For nordre og søndre tårn tillates i tillegg punktvis fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot nord. For søndre tårn tillates fritt utkragede balkonger ut over o_V3 begrenset i dybder iht ovennevnte angivelse for ulike himmelretninger. Min. fri høyde skal være 2,5 m fra terreng/terrenglokk til underkant balkong. Min. fri høyde skal være 6,0 m fra o_V3 til underkant balkong.
- 6.5.2 Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 6.5.3 For felt f_3 midtre tårn kan bygningskroppen tillates punktvis ut over byggegrenser innenfor tillatt balkongsone på inntil 37 m² BYA av balkongsonearealet. Plassering og utforming av arealet for de utvidede klimatiserte romsonene skal fordeles mellom leilighetene og skape dynamikk både inne og ute for å gi utsyn fra leilighetene til områdets kvaliteter.

6.6 Forhager

Innenfor felt f_3 skal alle boliger i 1. etasje mot o_V3 ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom på c + 10 +/- 1 m tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

7 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål, Felt 4; delfelt f_4A, f_4B og f_4C (sosi 1130)

7.1 Uteareal

Uteareal i f_4A, f_4B og f_4C er felles for alle delfelt.

7.2 Utnyttelse

For felt f_4 skal ikke samlet utnyttelse overstige 20.460 m² BRA.

7.3 Høyder

Innenfor felt f_4A, f_4B og f_4C skal bebyggelse etableres med maks byggehøyde som angitt under. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terreng lokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder:

For felt f_4A:

- Inntil 25 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 55 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5

For felt f_4B:

- Inntil 20 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5

For felt f_4C:

- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelsen tillates med maks byggehøyde c + 20,5

7.4 Avgrensing

Delfeltenes innbyrdes avgrensing ligger innenfor BG#6 og BG#7 i vertikalnivå 2 og innenfor BG#17 og BG#18 i vertikalnivå 1.

7.5 Forbindelser

- 7.5.1 Det skal etableres en tverrgående gangforbindelser med min. bredde 3 m innenfor BG#6 og 2 m innenfor BG#7. Disse skal ligge i tilknytning til BG#4 og BG#5. Avstand mellom bygg i f_4A og f_4B skal være min. 7 m, og mellom bygg i f_4B og f_4C min. 7 m. Siktlinje til sjø skal ivaretas.
- 7.5.2 Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom delfeltenes gårdsrom på terrenglokk fra f_4C til felt f_3, via o_F3 og BG#6. Ved felt f_4C anlegges forbindelsen på kote c+ 7 +/- 1 m, i resten av feltet anlegges den på kote c+10 +/- 1 m. Gangforbindelsen mellom BG#6 og f_3 skal være universelt utformet.
- 7.5.3 Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal forbinde gårdsrommene i delfeltene. Åpningene i bebyggelsen i felt f_4B og f_4C kan overbygges med min. 3 m fri høyde.

- 7.5.4 Delfelt f_4A skal ha minimum 3 spalter (uten overdekning), og delfelt f_4B og f_4C skal ha minimum en spalte hver mot vest, for å sikre gårdsrommenes/byrommenes kontakt med kanalrommet, sjøen og gangforbindelser og romsekvenser mellom feltene.

7.6 Utkraginger

- 7.6.1 Innenfor felt f_4A-f_4C tillates samlet maksimalt 55 % av bebyggelsens fasadelengde utkraget inntil formålsgrense mot o_GS1 og o_V3 fra 2.etasje og opp. Maks. sammenhengende utkraget fasadelengde er 22 m. Av dette tillates ett bygg innenfor f_4B å være utkraget inntil 2 meter ut over formålsgrense mot o_GS1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i illustrasjonsplanen datert 11.12.2014. Min. fri høyde skal være 4,5 m.
- 7.6.2 Kun bygninger som har flere etasjer enn terrengbasen tillates utkraget.
- 7.6.3 Innenfor 4A-4C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Dette gjelder utover o_GS1 og o_V3.
- 7.6.4 Ved balkonger ut over formålsgrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 7.6.5 Innenfor felt f_4A-f_4C skal alle boliger i 1. etasje mot o_GS1 og o_V3, ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.
- 7.7 Terrengtilpasninger
Det tillates mindre terrengtilpasningstiltak inn i tilstøtende friområder og o_F1 på Odderøya for å få til gode overganger mellom bebyggelse med forhager og landskap.

8 Samferdsel og teknisk infrastruktur – veg, Felt o_V1- o_V7 (sosi 2010)

- 8.1 o_V1 – o_V7 skal være offentlig.
- 8.2 Felt o_V1- o_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.
- 8.3 Innenfor o_V6 skal det etableres offentlig veiforbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.
- 8.4 Atkomst til renseanlegget skal være åpen gjennom hele byggeperioden.
- 8.5 Området innenfor BG#8 skal opparbeides med et tydelig og sikkert krysningspunkt mellom o_F3 og o_B1.

- 8.6 Boder, sykkelparkering, tekniske rom og energianlegg tillates etablert under offentlig fortau innenfor o_V2 mot f_2A-f_2C, forutsatt at det etableres min. 0,9 m overdekning og god tilgjengelighet til VA.anlegg sikres, for eksempel ved kulvert.

9 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gang- og sykkelvei, Felt o_GS1 (sosi 2015)

- 9.1 o_GS1 skal være offentlig.
- 9.2 Innenfor felt o_GS1 (Kanalpromenaden) skal det anlegges en kjørbare, gjennomgående bilfri sone med en minstebredde på 6 m for utrykningskjøretøy. Innenfor denne sonen skal det anlegges en 2 meter grønn kjørbare sone ut mot kanalrommet. Møblering tillates forutsatt at fremkommelighet for utrykningskjøretøy ivaretas.

10 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Gangveg, Felt f_G1, o_G2 (sosi 2016)

- 10.1 Felt f_G1 (Havnepromenaden) skal etableres med en umøblert sone med minstebredde 3 m langs kaikanten. Det skal ikke etableres rekkverk langs kaikant.
- 10.2 Feltet skal ha et helhetlig uttrykk f.o.m. f_T3 t.o.m. f_T4, og kan ha interne variasjoner i høyde ned til vannflate.
- 10.3 Tilknyttet BG#4 skal det, og tilknyttet BG#5 kan det, etableres varierte overganger/nedtrappinger mot vannet, på inntil 5 meter ut over formålsgrensen o_H2. Disse skal utformes som oppholds- og aktivitetssoner og gi variasjon i bredden på havnepromenaden samt gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.
- 10.4 Havnepromenaden skal belyses
- 10.5 Innenfor felt o_G2 skal det etableres gangvei. Gangveien tillates etablert med varierende bredde, og skal opparbeides iht. pkt. 2.3. Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_G2 skal det etableres av- og påstigning f.jf. pkt. 22.3, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden)

11 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Parkeringshus/-anlegg, Felt p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f_P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 (sosi 2083)

- 11.1 Felt p_PTin1- f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f_P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 er felles for tilhørende delfelt. Ev. manglende parkeringsdekning innenfor felt f_P2, f_P1A og f_P3 kan dekkes innenfor f_P4 og/eller P5. Parkeringsdekningen for felt o_Tin1, o_Tin2, f_1A, og f_1B tillates løst innenfor andre felt/ delfelt og/eller i etablerte parkeringsanlegg utenfor planområdet.
- 11.2 Det tillates etablert sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom i parkeringskjeller.

- 11.3 Innenfor felt f_P5 og o_F1 innenfor bestemmelsesgrense BG#14 tillates det etablert vertikal sjakt til det fri i fjell som del av røykkontrollanlegg. Denne skal være maks. 3 m høy, og gis en diskret utforming.
- 11.4 Underjordisk parkeringsanlegg, boder og tekniske rom, herunder energianlegg, tillates etablert under bygg og terreng/lokk innenfor formål regulert til bebyggelse og anlegg og friområde o_F3 og o_F2 i vertikalnivå 1 og 2. Hensyn skal tas til teknisk infrastruktur og ledningstraséer.

12 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Torg, Felt o_T1, o_T2, f_T1, f_T3, f_T4, p_T1, p_T2 (sosi 2013)

- 12.1 Felt o_T1, o_T2 skal være offentlige. Felt f_T3, f_T4 er felles for alle delfelt og skal være allment tilgjengelige.
- 12.2 Det tillates etablert avgrensede serveringsområder innenfor felt p_T1, p_T2, f_T1, f_T3 og f_T4, forutsatt at minimum gangpassasje på 3 meter sikres. Avgrensningen skal ha en transparent utforming.
- 12.3 Felt f_T3 og f_T4 skal utformes med nedtrapping til sjø, som oppholds- og aktivitetssoner og mulighet for fysisk kontakt med vannflaten.
- 12.4 For felt f_T3 og f_T4 kan det tillates å gå 3 meter utover formålsgrense mot o_H2.
- 12.5 Torg f_T3 og f_T4 skal sammen med f_G1 ha et helhetlig uttrykk langs felt f_2.
- 12.6 Felt f_T1 er felles for felt f_1A, o_Tin1 og o_Tin2, og skal være allment tilgjengelige. Utforming av uterommet i f_T1 skal sikre at det avsettes minimum 3 meter fri gangbredde fra toppen av nedtrapping mot kanalen i o_T2
- 12.7 Felt p_T1 og p_T2 er et privat uteområde for o_Tin1. Torgområdene skal utformes som del av tilstøtende uteområder og skal gis et byromsmessig preg, samt understøtte bruken av byggene, herunder bl.a. kunstinntallasjoner, kafé og formidling.
Det tillates etablert leegger innenfor p_T1 og p_T2. Disse skal ha en transparent utførelse og ikke hindre almen ferdsel i o_T1 og o_T2.
- 12.8 Innenfor BG#20 (Bro) i felt Torg o_T1 tillates etablert landingspunkt for en evt. fremtidig broforbindelse mellom Lagmannsholmen og Odderøya.
- 12.9 Tilknyttet o_T2 skal det etableres nedtrapping mot kanalen, Nedtrappingen skal utformes som oppholds- og aktivitetssone og gi mulighet for fysisk kontakt med vannflaten, samt av og påstigning med småbåter.

13 Felles bestemmelser for grønnstruktur

- 13.1 Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur, jf. Punkt 2.4 og 2.5. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt, og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".

- 13.2 Grønnstruktur skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.
- 13.3 Eksisterende vegetasjon og markflater i o_F1 skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.
- 13.4 Regulerte grønnstruktur skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.
- 13.5 o_F1, o_F2, o_F3, o_TV1 og o_B1 skal være offentlige.

14 Grønnstruktur – Friområde, felt o_F1, o_F2, o_F3 (sosi 3040)

- 14.1 Innenfor o_F1 skal det etableres nærmiljøpark med anlegg for kvartalslek, 5'er bane, sandlekeplasser og andre aktiviteter tilknyttet naturlek. Funksjonene skal integreres best mulig i natur-/kulturlandskapet.
- 14.2 Innenfor o_F2 skal det etableres sandlekeplass jf § 3.8. Det skal være min. 0,9 m overdekning over parkeringskjeller.
- 14.3 Innenfor o_F3 skal det etableres trappeløp og turvei med minimumsbredde 2 m som forbinder o_F1 med o_B1. Gangforbindelsen skal ha maks. stigning 1:12. Det skal være min. 1,5 m overdekning over parkeringskjeller. Under gangsoner for turvei og trappeløp skal overdekningen være min. 1 m. Trappeløpet skal ligge i tilknytning til f_4A og inneha trappearmfi.

15 Grønnstruktur – Turvei, felt o_TV1, (sosi 3031)

- 15.1 Trasé for o_TV1 kan justeres i utomhusplanen. Historiske stier som skal oppgraderes, skal ikke justeres.

16 Grønnstruktur – Park/Friluftsområde i sjø (Badeplass/-område), o_B1 (sosi 3900)

- 16.1 Innenfor felt o_B1 skal det etableres en offentlig tilgjengelig badeplass i tråd med intensjonen i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Badeplassen skal inneholde oppholdssoner i ulike nivåer og stupemuligheter og ha nødvendig avskjerming for vind og bølger. Anlegget skal kun tilrettelegges for de som er svømmedyktige. Rampe ned til oppholdssone på c+1,7 m eller lavere skal ha maks. stigning 1:

17 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Farled, felt o_H1 (sosi 6200)

- 17.1 o_H1 skal være offentlig.
- 17.2 Innenfor felt o_H1 (farled) skal det ikke planlegges tiltak som kan komme i konflikt med nyttetraffikk i hovedleden. I formålsgrensen mellom o_H1 (farled) og o_H2 (ferdsel) kan det vurderes etablert markeringsbøyer. Markeringsbøyer regnes som spesialmerker og søknad om slike skal i henhold til havne- og farvannsloven behandles av Kystverket.

18 Bruk og vern av sjø og Vassdrag – Ferdseil, felt o_H2, o_H3 (sosi 6100)

- 18.1 o_H2 og o_H3 skal være offentlig.
- 18.2 Innenfor felt o_H3 (Kanal) skal det i siden mot o_GS1 og o_T2 skapes varierte overganger/nedtrappinger mot vannet og mulighet for opphold/lek og fysisk kontakt med vannflaten. Sonen skal inneholde beplantning og trær. Det skal tilrettelegges for min. én rampe hvor man kommer ned og får kontakt med vannflaten med maks. stigning 1:20. Denne skal ligge i tilknytning til BG#2 og BG#6.
Mot f_2A kan det etableres 3 langsgående brygger med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Mot f_2C kan det etableres én langsgående brygge pr boenhet i 1. etg med fasade mot kanal, med maks. lengde 2 m og maks. bredde 1,5 m. Bryggene kan være flytende, eller fastmontert i kanalvegg. For å sikre tilkomst fra leilighet og ned til brygge, tillates det etablert enkle adkomstløsninger som stige og/eller trappekonstruksjoner i kombinasjon med repos.
- 18.3 Vannspeilet i o_H3 skal ha en varierende bredde, som hensyntar en god overgang mot o_GS1, o_T2 og o_T1. Det tillates en minimumsbredde på 6 meter over korte strekk. I tilknytning til o_T2 skal det etableres nedtrapping med mulighet for opphold og sikt til sjø og kanalrommet. Det skal tilrettelegges for av- og påstigning for mindre båter. Permanent fortøyning tillates ikke.
- 18.4 Det skal etableres gangbroer med en minimumsbredde på 3 meter innenfor BG#1, BG#2 og BG#3.
- 18.5 BG#1 og BG#3 skal være felles. BG#2 skal være offentlig.

19 Bruk og vern av sjø og vassdrag – Friluftsområde i sjø, felt o_H4 (sosi 6710)

- 19.1 o_H4 skal være offentlig
- 19.2 Badebøyer skal plasseres i formålsgrense mellom o_H4 og o_H2. Badebøyer skal i henhold til havne- og farvannsloven godkjennes av Kystverket.

20 Støy

- 20.1 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 støyutsatt 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.

- 20.2 For alle felter gjelder følgende: Alle leiligheter skal ha privat uteareal på stille side eller enkel tilgang til felles uteareal hvor støygrensene gitt i tabell 3 i T-1442/2012 er tilfredsstilt.

21 Rekkefølgebestemmelser

Området skal bygges ut i henhold til rekkefølge som angitt i planbeskrivelsen datert 11.12.2014. Dersom det bygges ut i en annen rekkefølge enn den som er angitt i planbeskrivelsen, skal dette avklares med kommunen.

21.1 Før det kan gis rammetillatelse

- 21.1.1 til det enkelte delfelt skal eventuell søknad om mudring, dumping eller andre tiltak (som tildekning av forurensede masser) forelegges fiskerimyndighetene, og være godkjent av Fylkesmannen i Vest-Agder, før tiltak i sjøen kan gjennomføres.
- 21.1.2 til første delfelt, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 være godkjent av kommunen.
- 21.1.3 til hvert delfelt, skal utomhusplan for delfeltet og tilstøtende offentlig areal jf. § 2.5 være godkjent av kommunen.
- 21.1.4 til første delfelt skal utomhusplan for o_F1 og plan for midlertidig atkomst til o_F1 være godkjent av kommunen.
- 21.1.5 til felt f_1A, o_TIN1 og o_TIN2, skal overordnet utomhusplan og teknisk plan jf. § 2.4 og 2.5 samt teknisk plan og utomhusplan for felt OG4 i plan 1030 være godkjent
- 21.1.5 til bebyggelse innenfor f_2, skal utomhusplan og teknisk plan for o_H3 og o_GS1 være godkjent av kommunen.
- 21.1.6 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal utomhusplan for o_F3 og o_B1 være godkjent av kommunen.

- 21.1.7 til bebyggelse innenfor f_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o_F2.
- 21.1.8 til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurdering av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold.
- 21.1.9 til bebyggelse innenfor området skal allmennhetens ferdsel være sikret med tinglyste rettigheter.

21.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse:

- 21.2.1 til det enkelte delfelt skal eventuell tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 være godkjent.
- 21.2.2 til bebyggelse i f_2A, skal midlertidig atkomst fra Silokaia til o_F1 og turvei o_TV1 være opparbeidet.
- 21.2.3 til bebyggelse i f_2B skal 5'er bane innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.4 til bebyggelse i felt f_2C skal kvartalslekeplass innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.5 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal sandleketilbud og parkmessige tiltak i o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.6 til tiltak i o_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H_570-1 i tråd med pkt. 22.7.5 og 22.7.6.
- 21.2.7 til tiltak i f_P5 skal løsning rundt tilstøtende eksisterende betongvegg i anleggstunnel til renseanlegget være godkjent av Kristiansand kommune v/ingeniørvesenet.

21.3 Før det kan gis brukstillatelse:

- 21.3.1 til bebyggelse innenfor området skal midlertidige tiltak for gående og syklende fra planområdet fram til Rådhusgata, via Havnegata ihht. tegninger datert 17.01.2012 og 20.03.2012 med påførte endringer være gjennomført.
- 21.3.2 til bebyggelse innenfor området skal følgende kryss være utbedret, eller sikret utbedret, for å sikre skolevei til Tordenskjolds gate skole:
- Gravane - kryss Vestre/Østre Strandgate ihht tegning datert 17.01.2012.
 - Kryss Holbergs gate/Kongens gate ihht tegning datert 19.03.2012.
 - Kryss Holbergs gate/Tollbodgata ihht tegning datert 24.11.2014.
- Teknisk plan for utbedring av krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 21.3.3 til første byggetrinn i hvert delfelt, skal sandlekeplass, tilstøtende uteoppholdsareal, fellesareal og offentlig areal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 2.5.

- 21.3.4 skal veger og annen kommunalteknisk infrastruktur som er nødvendig for den delen av delfeltet som bygges ut, være opparbeidet i henhold til godkjent teknisk plan.
- 21.3.5 til bebyggelse innenfor det enkelte delfelt, skal eventuelle nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.
- 21.3.6 skal nødvendige terrengtilpasninger mellom bebyggelse som inngår i byggetrinn og tilstøtende friområder være gjennomført.
- 21.3.7 til bebyggelse i f_2A, skal følgende være opparbeidet:
- Nordre del av kanalen i o_H3 fram til (men ikke inkludert) kjørebrogangbro o_V4.
 - Gangbro innenfor BG#1
 - Midlertidig opparbeidelse av o_V1
- 21.3.8 til bebyggelse i felt f_2C skal følgende være ferdig opparbeidet:
Resterende del av felt o_H3 (kanalen) og gangbroer innenfor BG#2 og BG#3, samt midlertidig opparbeidelse av o_GS1.
- 21.3.9 til bebyggelse innenfor f_3 skal følgende være opparbeidet:
- Anlegg for bading innenfor felt o_B1.
- 21.3.10 til bebyggelse innenfor f_4A skal følgende være opparbeidet:
- Permanent sti/trappeatkomst i o_F3 fram til o_F1 jf. § 14.3.
- 21.3.11 til bebyggelse innenfor f_4C, skal o_F2 være ferdig opparbeidet.
- 21.3.12 til boenhet nr. 250, men senest 5 år etter byggestart i planområdet, skal vei opp til Odderøya være etablert.
- 21.3.13 til bebyggelse innenfor o_Tin1, o_Tin2 og f_1A, skal o_G2, o_T1, o_T2 være ferdig opparbeidet
- 21.3.14 til bebyggelse innenfor o_Tin1 skal p_T1 og p_T2 være ferdig opparbeidet
- 21.3.15 til bebyggelse innenfor f_1A og o_Tin2 skal f_T1 være ferdig opparbeidet
- 21.3.16 til bebyggelse innenfor o_Tin1 og o_Tin2, men senest 2 år etter igangsettingstillatelse, skal følgende tiltak utenfor planområdet være opparbeidet eller sikret gjennomført:
- O_G4 i plan id 1030 med av- og påstigningsplass for buss og fortau fra Kildens verkstedbygg nord til nytt fortau på bro mot Lagmannsholmen jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer.
 - Definerte krysningspunkter over Sjølystveien jfr. vedlegg 1 – Tekniske planer

22 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting - kulturinstitusjon, Felt 1; delfelt o_Tin1 og o_Tin2 (sosi 1163)

22.1 Utnyttelse

Bruksareal for delfelt o_Tin1 skal ikke overstige 10.500m² BRA
Bruksareal for delfelt o_Tin2 skal ikke overstige 6500 m² BRA

For delfelt o_Tin1 og o_Tin2 skal bruksareal under terreng ikke regnes med i grad av utnytting. Bruksareal for delfeltene skal regnes uten tillegg for teoretiske plan.

22.2 Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankartet.
Over laveste bygningsvolum i o_Tin1 (c+25) mot p_T1 tillates etablert rekkverk tilbaketrukket fra veggiv innenfor en vinkel av 45°.

Ved etablering av bygningsmasse under kote +3 skal det ved rammesøknad redegjøres for hvordan bygningene utformes slik at bygg og inventar kan tåle springflo og bølgepåvirkning.

22.3 Innenfor BG#11 (Logistikk) i felt o_Tin2 skal det etableres av- og påstigning jf. pkt. 10.5, samt ivareta nødvendig spesialtransport til felt o_Tin1, o_Tin2 og Kilden (eksisterende internvei mellom verksted bygg og Kilden)

22.4 Innenfor BG#21 tillates det etablert rømningstrapp fra gatenivå til 2. etg..

22.5 Utkraginger og forbindelser

22.5.1 For felt o_Tin1 tillates utkraging av balkonger på inntil 2 meter ut over formålsgrense mot p_T1 med fri høyde minimum 4 meter.

22.5.2 Innenfor BG#19 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse med maks 1 etg. høyde mellom o_Tin1 og Kilden. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.

22.5.3 Innenfor BG#22 (Forbindelse) tillates etablert forbindelse over 1 etg. mellom o_Tin1 og o_Tin2. Minimum fri høyde under forbindelse skal være 4,5 m. Maksimalt tillatt bredde er 4 meter.

22.5.4 Forbindelser skal være utformet slik at de passer til byggene de binder sammen, som lette, transparente volum.

22.5.5 Innenfor BG#24 (Utkraging) og BG#25 (Utkraging) tillates utkraging av bygg. Min. fri høyde i BG#25 skal være 4,5 m.

22.6 Nabovarslingsfritak

Byggearbeider innenfor o_Tin1 er fritatt for nabovarslingsplikt ved innsending av byggesøknad jf. pbl. §§ 12-10 tredje ledd og 21-3 femte ledd.

22.7 Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier

22.7.1 Formålet med bevaringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området i tråd med intensjonen i vinnerforslaget for nytt kunstmuseum i siloen «Silosamlingen». Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor delfeltet, tillates ikke revet.

- 22.7.2 Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Notat «VERNEVERDIER OG ANTIKVARISKE KRITERIER FOR GJENBRUK» fra Byantikvaren i Kristiansand kommune datert januar 2016 skal ligge til grunn.
- 22.7.3 Tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Dette gjelder også for tekniske installasjoner som må etableres på utsiden av byggegrense innenfor p_T1. Slike installasjoner må tilpasses bygningens utforming, slik at vernehensyn ivaretas.
- 22.7.4 Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
- 22.7.5 Lastekranen er forutsatt bevart og kan flyttes til hensynsområde H_570-1 i o_T1. Før endelig avklaring om bevaring og plassering skal det foreligge en tilstandsrapport som redegjør for museal drift og vedlikehold av lastekran. Rapporten skal også redegjøre for økonomiske konsekvenser, inkludert kostnader for vern og vedlikehold.
- 22.7.6 Kranskinnene til lastekranen skal ligge som markering i bakken i felt o_T1 og p_T1, med tilsvarende bredde som opprinnelig skinnegang.

Dato: 16.06.2015

Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015

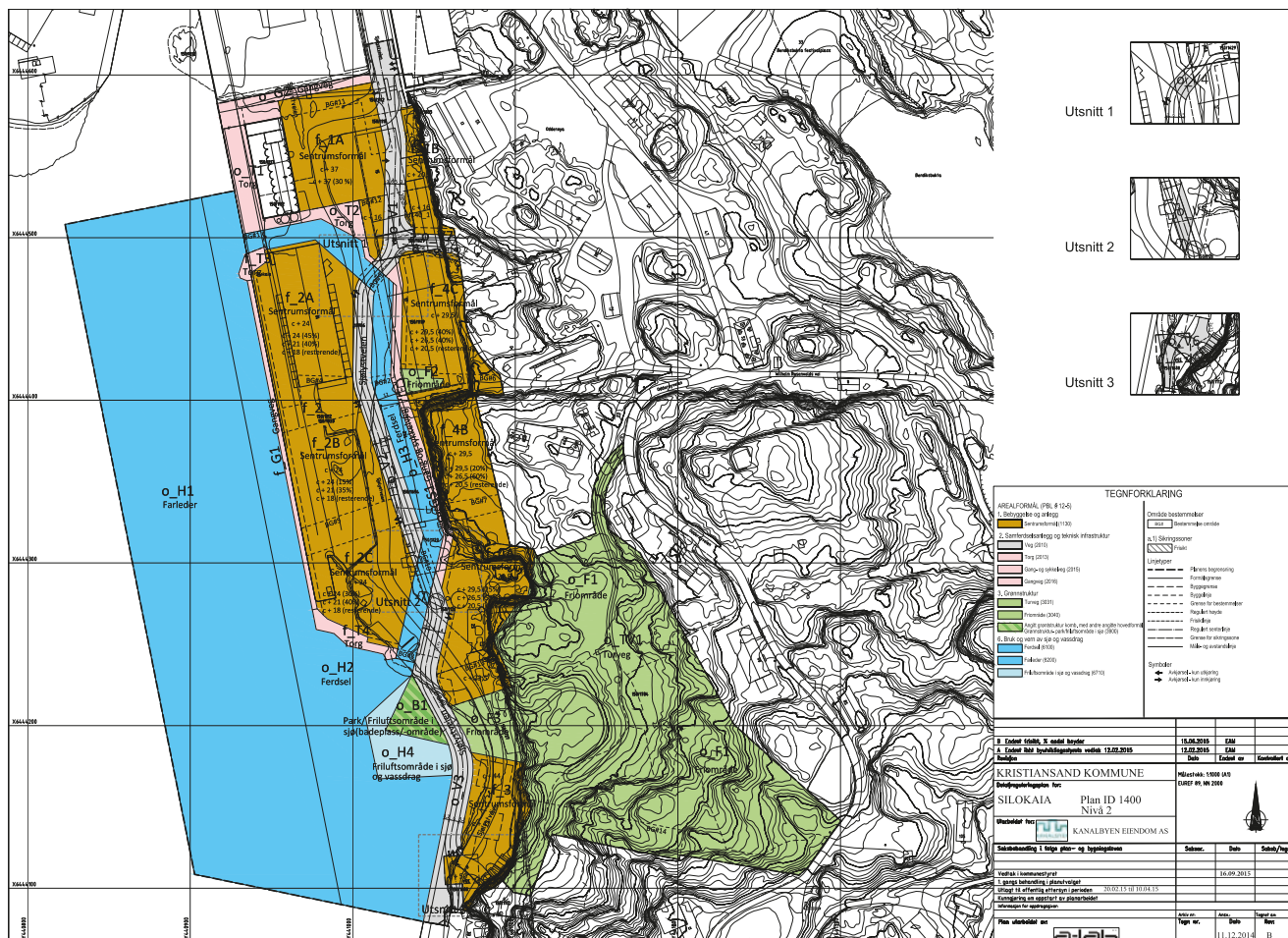
Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr.127

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2, vedtak 18.02.2016
Reguleringsendring av Silokaia felt F_1A m.fl., vedtatt i bystyret den 23.01.2019
(bestemmelser rettet ihht. bystyrets vedtak av 23.01.2019).

Mindre endring i bestemmelsene punktene 3.4.3, 3.7.1, 6.4.1, 6.5.1, 6.5.3, 21.2.7,
sist datert 05.11.2020. Mindre endring, vedtak 03.03.2021







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sjølystveien 113
4610 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre