





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 1 511,-
Selger: Chris Gøran Pålman

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 33/39 kvm
Tomtstr.: 3639.7 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1907
Snr. 54
Oppdragsnr.: 1411250206

Strøken 1-roms leilighet på bakkeplan m/ egen terrasse på 10kvm! Rå beliggenhet | Takterrasse

Velkommen til Sjølystveien 80 - En moderne og stilfull leilighet i et attraktivt område like ved Kvadraturen!

Leiligheten er ny fra 2023 og holder en gjennomgående moderne og god standard. Den arealeffektive planløsningen byr på en praktisk entré med svært god oppbevaringsplass, kjøkken med moderne innredning og en lys stue med utgang til en hyggelig terrasse på 10kvm. Videre har du et delikat bad med opplegg for vaskemaskin og en praktisk bod for ekstra lagringsplass. Det medfølger også bod i kjeller på ca. 6kvm.

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. Helt supert til utleie eller som førstegangskjøp.

Velkommen hjem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	91
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 33 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m²

1. etasje

BRA-i: 33 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 3639 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiet har to attraktive felles takterrasser med utemøbler og en imponerende sjøutsikt med svært gode solforhold. I tillegg har sameiet et vakkert, opparbeidet uteareal med lekeplasser og frodig vegetasjon. Belysning med solide og robuste armaturer, både i gårdsrom, ved inngangspartier og på stier/veier.

Beliggenhet

Opplev det beste Kristiansand kan tilby fra Sjølystveien 80!

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 80 – ditt nye hjem i hjertet av Kristiansand!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Boligen befinner seg i 1. etasje og består av følgende innhold: Entre/gang, bad, terrasse, bod, stue og kjøkken.

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

Standard

Denne flotte leiligheten byr på et lyst og innbydende interiør med gjennomgående gode kvaliteter. Her får du en praktisk stue med store vindusflater som slipper inn rikelig

med dagslys, og direkte utgang til en romslig terrasse med steinheller, plantekasser og god plass til utemøbler – perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Innvendig er det nye parkettgulv, lysmalte vegger og et stilrent tak med en helhetlig finish. Etasjeskillene er av betong, noe som sikrer solid kvalitet og god lydisolasjon. Leiligheten er også utstyrt med radonsperre for et sunt inneklima.

Moderne og praktisk bad med flislagte vegger og gulv med vannbåren varme. Et lekkert oppsett med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og en stilren baderomsinnredning. Her er det også en smart løsning med skap der du har opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon sørger for optimal luftkvalitet.

Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og en slitesterk benkeplate i laminat. Kjøkkenventilatoren har direkte avtrekk ut, og her ligger alt til rette for å skape gode matopplevelser i en funksjonell og trivelig sone.

Leiligheten har et energieffektivt varmesystem med vannbåren varme i gulvene, noe som gir en behagelig og jevn varmfordeling. Det elektriske anlegget har moderne automatsikringer, og sikkerheten er ivaretatt med røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke funnet noen TG2 eller TG3.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og bredbånd er inkludert i felleskostnader og leveres fra Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Elektrisk oppvarming, samt fjernvarme.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Info energiklasse

Energikarakter mørkegrønn B.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Eiendomsskatt

Kr 2 796 for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene med unntak av eiendomsskatten utgjorde kr. 2 796,- for 2024.

Formuesverdi primær

Kr 487 500 for 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 950 000 for 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet av Skatteetaten.

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

33/7105

Felleskostnader

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, TV/Bredbånd, Heime App, bod, drift og vedlikehold.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Informasjon innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 511

Sameiet

Sameienavn

SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

Organisasjonsnummer

931017659

Styregodkjennelse

Overdragelser og utleie meldes styret i sameiet.

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 kjøp av husdyr skal styret orienteres
- 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

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles takterrasser eller annen fellesareal.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1907, seksjonsnummer 54 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:

4204/150/1907/54:

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1907

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:1907

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:1907

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2023 - Dokumentnr: 162595 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 54

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 33/7105

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:1-125

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1930

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.04.23.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Formål: sentrumsformål.

Reguleringsplan: reguleringsbestemmelser for Silokaia felt f_1A m.fl. - detaljregulering. Godkjent av bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 127.

Det pågår ny bygging av leilighetsbygget "de 3 søstre" litt lenger ute i Kanalbyen. Det er regulert et større område til friområde med turveg på baksiden av området. Det er innregulert friluftsområde med sjø-/badeplass i Kanalbyen like utenfor bro nr. 2. Det vises også til plan under arbeid: Kvadraturen og Vestre Havn, del 2, saksbehandler Lislevand t. og til plan Langmannsholmen, saksbehandler Syversen.

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

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (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))

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (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 76 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 retthjelpsforsikring 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 37 500 for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 2 000 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke digital
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 2 500 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 990 styling-hjelp
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 500 Visninger pr stk
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Totalt kr: 80 710

Oppdragsansvarlig

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

24.04.2025

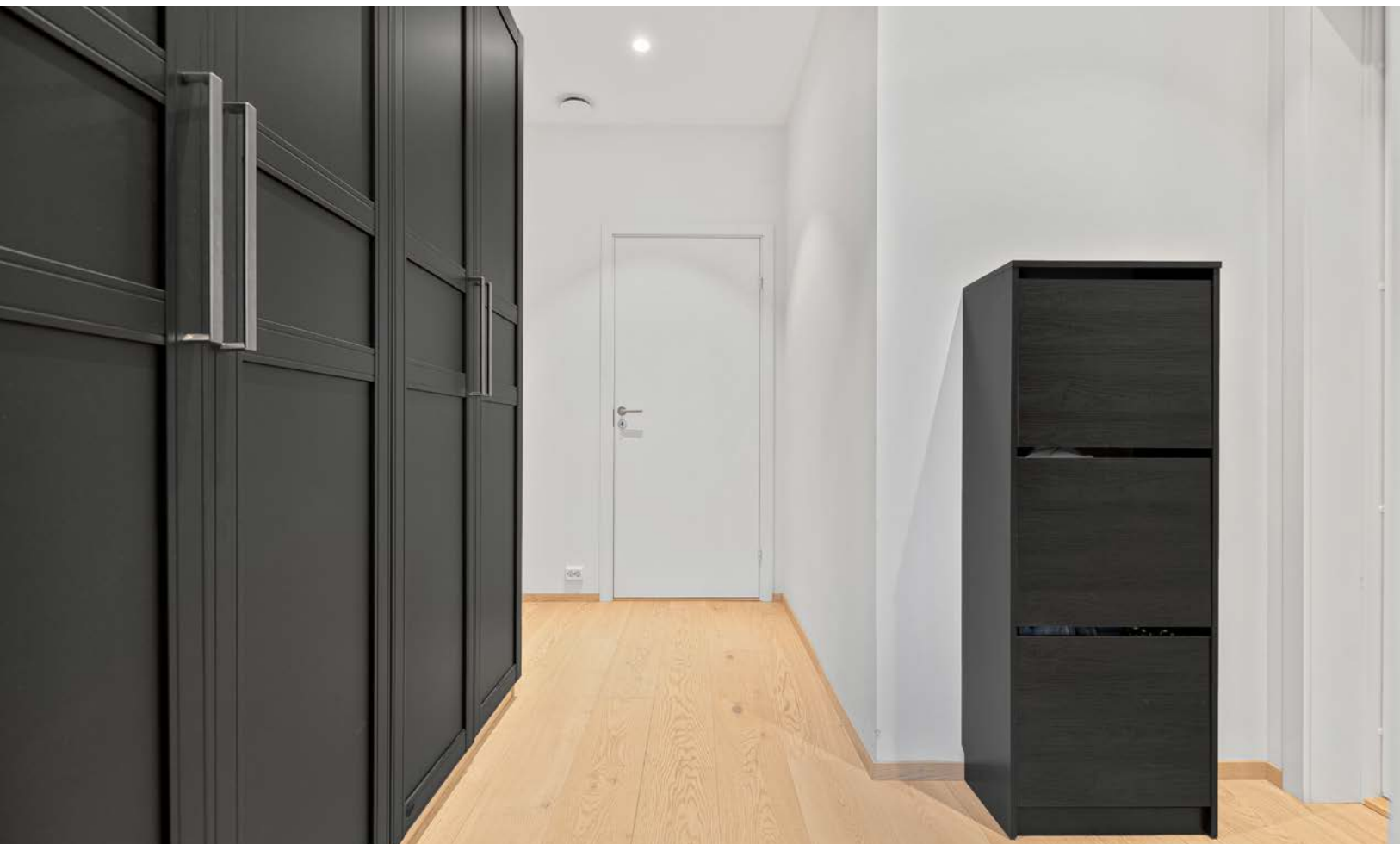


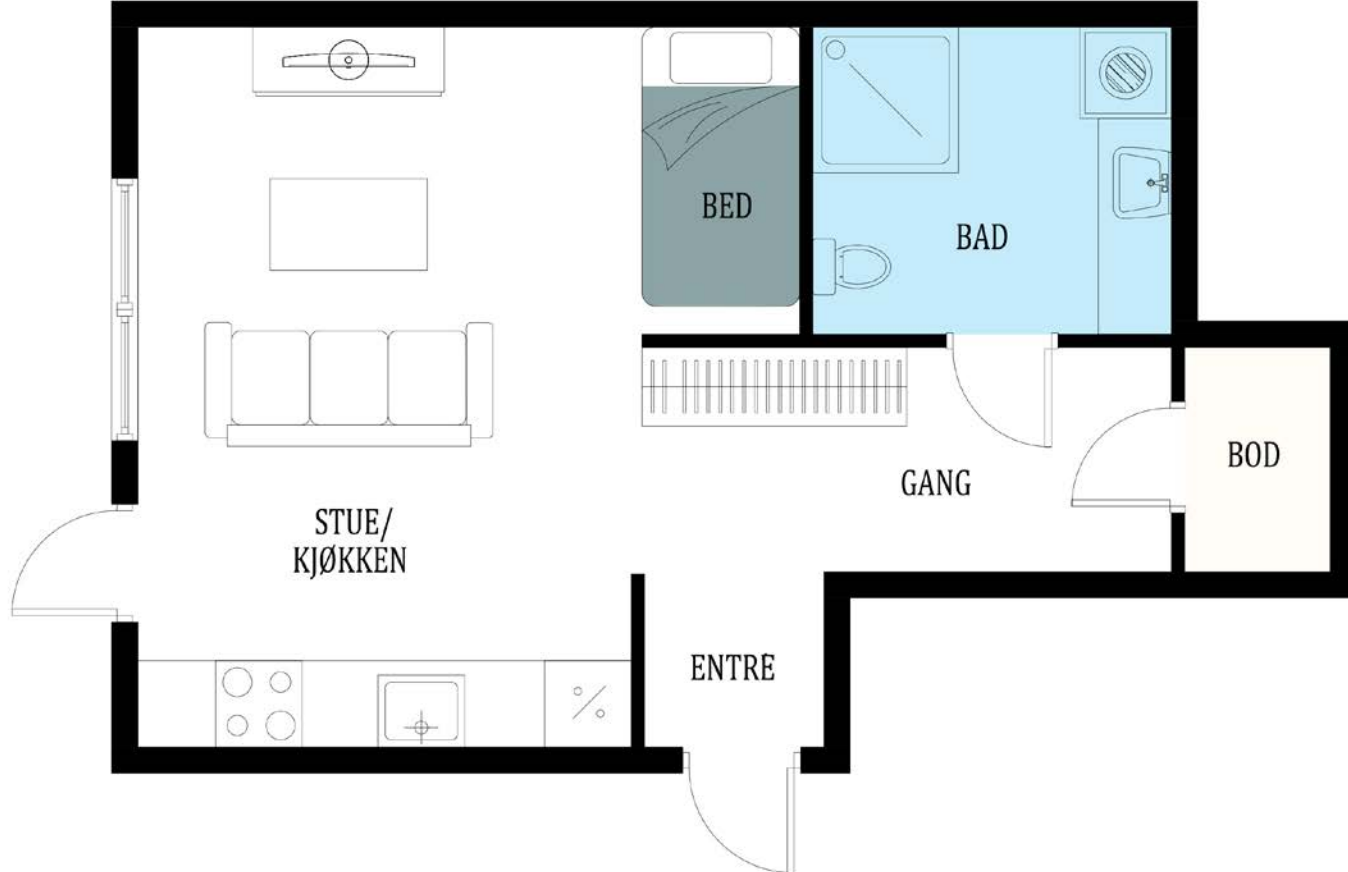






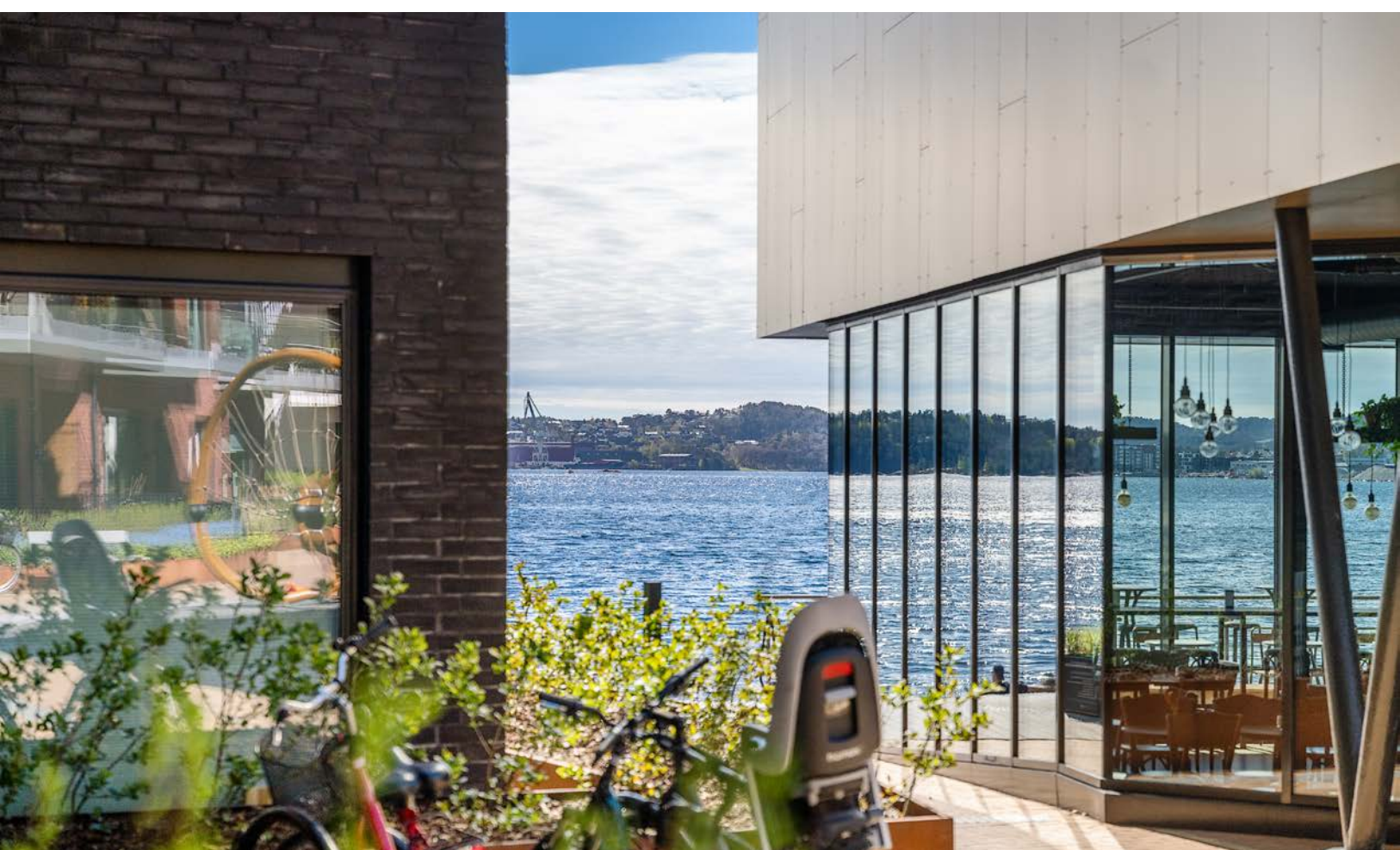


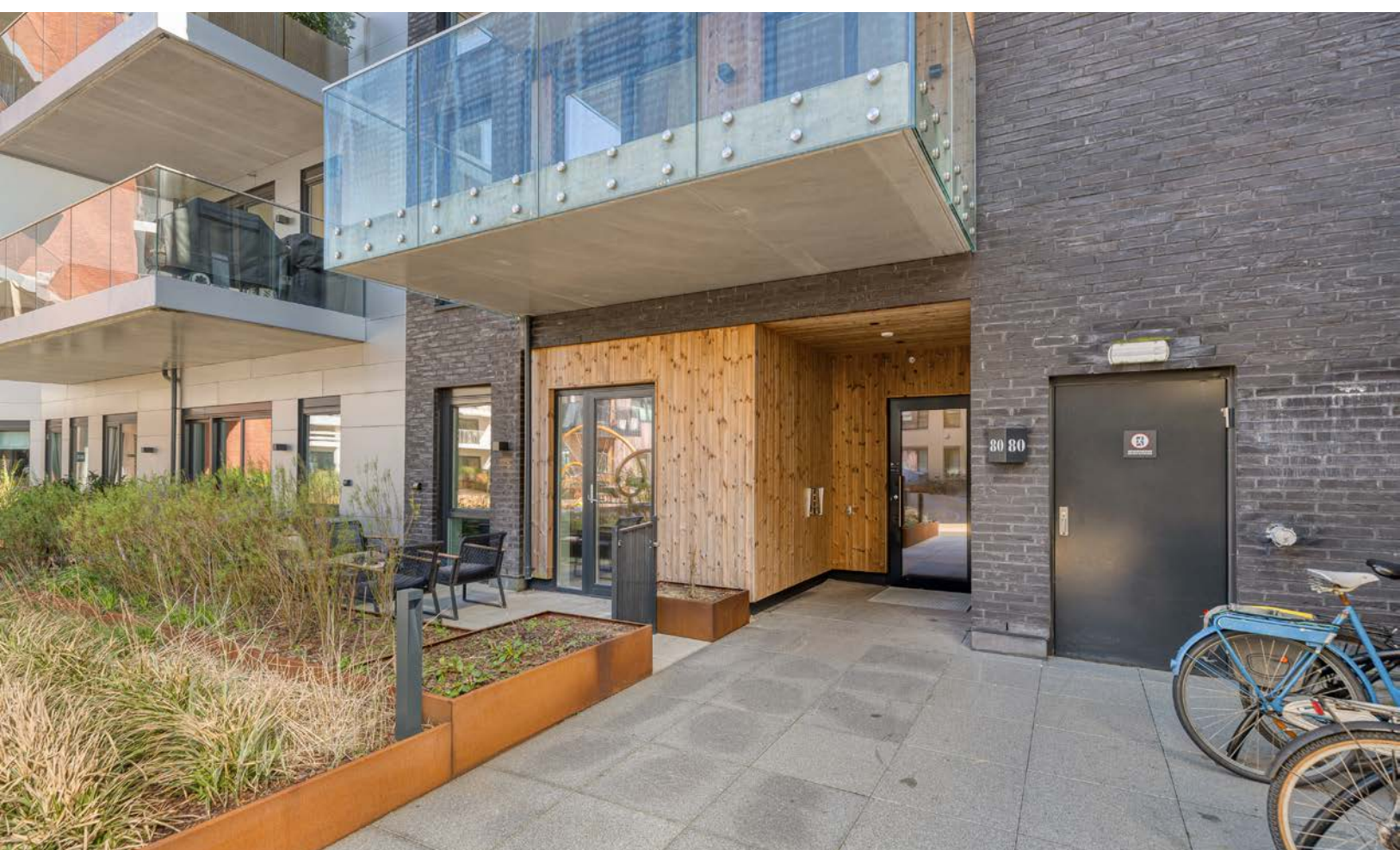




Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Sjølystveien 80, 4610 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 150, bnr. 1907, snr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 22.04.2025

Rapportdato: 24.04.2025

Oppdragsnr.: 20924-2185

Referansenummer: ZC5883

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med utgang fra stue. Dekke av betongheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

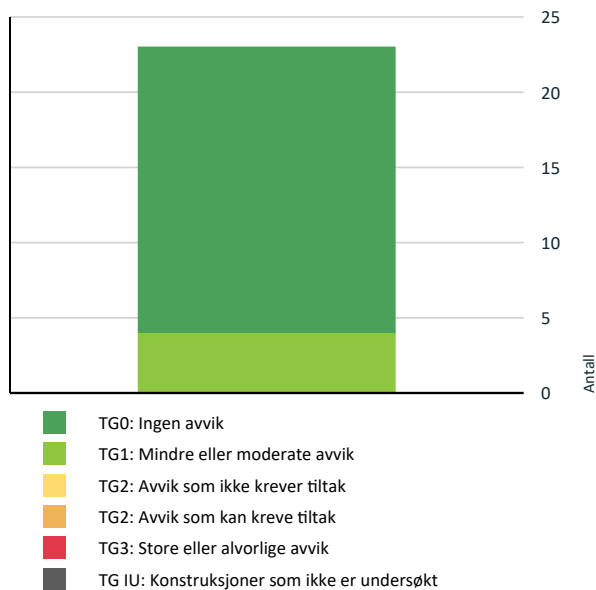
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 22.4.2025

Det var skyer og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2023

Anvendelse

Leilighet

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue. Dekke av betongheller.



TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 15 mm.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner med totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvvarmen i leiligheten. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

TG 0 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

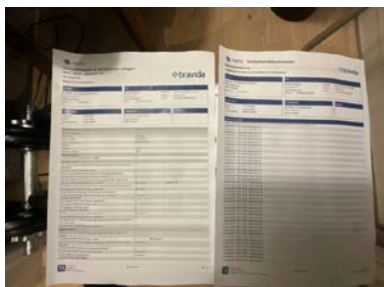
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

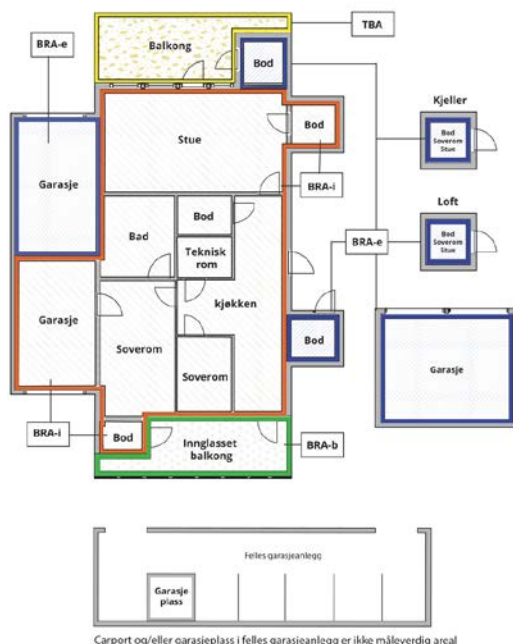
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	33			33	10
Kjeller		6		6	
SUM	33	6			10
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad/vaskerom, Stue/kjøkken/sov, Bod, Gang		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Bygget er oppført i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1907		54	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sjølystveien 80							
Hjemmelshaver Påhlman Chris Gøran							

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZC5883>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250206	

Selger 1 navn
Chris Gøran Pålman

Gateadresse	
Sjølystveien 80	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4610

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250206

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250206

Tilleggskommentar

Stor bod og stor terasse

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250206

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chris Gøran Pålman	4c263d2339b02a405e7408 7ee842b55017a0f92e	09.04.2025 06:57:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250206

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 16.04.25 Side 1 av 2

SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C	V³ r ref.: 237/54	Fjdselsdato eier: 06.11.1970
Sjgylstveien 80	Type: Sameie	
4610 KRISTIANSAND	Eiere: Chris Grn P³ hlman	
Organisasjonsnr: 931 017 659	Seksjonsnr: 54	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	1 511	
Felleskostnader:	Driftskostnader	1 040
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredb³ nd	327
	Heime App	94
	Bod	50

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Svein Olaf Olsen
Adresse: Sjgylstveien 80
Postnr/-sted: 4610 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 91159495
E-post: kanalbyen2c@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	1 511
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	241
Annen formue:	5 339	Utgifter:	5		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 54		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/1907 - seksjon:54
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 16.04.25 Side 2 av 2

SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C	V³ r ref.:	237/54	Fødselsdato eier:	06.11.1970
Sjølystveien 80	Type:	Sameie		
4610 KRISTIANSAND	Eiere:	Chris Grøn P³ hlman		
Organisasjonsnr:	931 017 659			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0004809311
--------------	------------------------	-----------	--------------

VEDTEKTER for Sameiet Kanalbyen – Felt 2C i Kristiansand kommune

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2C, Sjølystveien 70-84 ("Sameiet Kanalbyen 2C"). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1907 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 6 bygg som har 5 oppganger med til sammen 86 selveierleiligheter og 1 næringsseksjoner i 1. etasje for næringsdrift, til sammen 87 seksjoner fordelt på Bygg T til Y. Boligene har et ca. bruksareal på ca 7090,3 m².

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterasse og/eller takterasse, samt sportsbod som tilleggsdel. I tillegg har boligene tilgang til en felles takterrasser på taket til oppgang 80. Felles gårdsrom er allment tilgjengelig.

Sameierne og allmenheten vil for øvrig ha tilgang til Havnepromenaden beliggende i direkte tilknytning til eierseksjonssameiets eiendom, jf. § 18.

Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.	Tildeling av bod	Leilighet BRA m²	Sameie- brøk
Næring	1	1. etg.	Sjølystveien 74	Næring	H0101	27-28-2B	135,9	136
T102	2	1. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0101	3	78,3	78
T101	3	1. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0102	12-2B	77,5	78
U101	4	1. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0103	22-2B	85,7	86
U102	5	1. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0104	4-2B	49,3	49
T202	6	2. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0203	30-2B	78,3	78
T201	7	2. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0204	29-2B	77,5	78
U201	8	2. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0201	9-2B	85,2	85
U202	9	2. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0202	14-2B	67,6	68
T302	10	3. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0303	32-2B	78,3	78
T301	11	3. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0304	31-2B	77,5	78
U301	12	3. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0301	11-2B	85,2	85
U302	13	3. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0302	5-2B	67,6	68
T402	14	4. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0403	1	78,3	78
T401	15	4. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0404	2	77,5	78
U401	16	4. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0401	10-2B*	85,2	85
U402	17	4. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0402	13-2B	67,6	68
T501	18	5. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0501	34-2B	168,3	168
T601	19	6. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0601	33-2B*	168,3	168
V102	20	1. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0102	6-2B	69,5	70

V103	21	1. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0101	7-2B	30,4	30
V104	22	1. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0103	8-2B	74,9	75
V202	23	2. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0203	16-2B	43,7	44
V201	24	2. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0204	15-2B	31,8	32
V203	25	2. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0202	17-2B	47,7	48
V204	26	2. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0201	18-2B	74,9	75
V302	27	3. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0303	20-2B	43,7	44
V301	28	3. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0304	19-2B	31,8	32
V303	29	3. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0302	21-2B	47,7	48
V304	30	3. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0301	71-2B	74,9	75
V402	31	4. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0403	24-2B	48,2	48
V401	32	4. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0404	23-2B	48,9	49
V403	33	4. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0402	25-2B	47,7	48
V404	34	4. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0401	75	87,1	87
V501	35	5. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0502	76	136,6	137
V504	36	5. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0501	77	106,7	107
W101	37	1. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0101	74	86,5	87
W102	38	1. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0103	78	62,3	62
W103	39	1. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0102	81-2B	96,6	97
W201	40	2. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0203	85-2B	86,5	87
W202	41	2. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0202	84-2B	81,4	81
W203	42	2. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0201	89-2B	96,6	97
W301	43	3. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0303	83-2B	86,5	87
W302	44	3. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0302	82-2B	81,4	81
W303	45	3. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0301	88-2B	111,5	112
W401	46	4. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0403	87-2B	86,7	87
W402	47	4. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0402	86-2B	81,4	81
W403	48	4. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0401	73	111,5	112
W501	49	5. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0503	80-2B	86,6	87
W502	50	5. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0502	79-2B	81,8	82
W503	51	5. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0501	72	111,5	112
W601	52	6. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0602	68	155,2	155
W603	53	6. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0601	66	132,5	133
X101	54	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0101	62	33,1	33
X102	55	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0102	70	67,1	67
X103	56	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0103	53	95,1	95
X104	57	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0104	63	89,3	89
X201	58	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0203	58	64,5	65
X202	59	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0204	57	47,6	48
X203	60	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0201	50	91,5	92
X204	61	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0202	49	89,3	89
X301	62	3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0303	61	64,5	65
X302	63	3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0304	59	47,6	48
X303	64	3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0301	69	91,5	92

X304	65	3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0302	67	89,3	89
X401	66	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0403	41	64,5	65
X402	67	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0404	43	47,6	48
X403	68	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0401	65	91,5	92
X404	69	4. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0402	56	89,3	89
X501	70	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0503	55	64,5	65
X502	71	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0504	64	47,6	48
X503	72	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0501	54	91,5	92
X504	73	5. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0502	60	89,3	89
Y103	74	1. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0101	52	83,0	83
Y104	75	1. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0102	51	109,6	110
Y201	76	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0201	46	107,7	108
Y202	77	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0202	40	53,5	54
Y203	78	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0203	44	83,0	83
Y204	79	2. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0204	45	109,6	110
Y301	80	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0301	47	107,7	108
Y302	81	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0302	37	53,5	54
Y303	82	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0303	42	73,2	73
Y304	83	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0304	38	123,5	124
Y401	84	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0401	48	107,7	108
Y402	85	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0402	35	53,5	54
Y403	86	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0403	39	73,2	73
Y404	87	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0404	36 og 26-2B	123,5	124
SUM	87 stk						7090,3 m²	7105

*tekniske installasjoner i tak, som Sameiet Kanalbyen 2B skal ha tilgang til for vedlikehold mv.

§ 2 Parkering og boder

I samsvar med detaljreguleringsplan er det avsatt maks 1 biloppstillingsplass pr boenhet. Det er adkomst til parkeringskjelleren via innkjøring til og garasjekjellerne i Sameiet Kanalbyen – felt 2A ("Sameiet Kanalbyen 2A") og Sameiet Kanalbyen – felt 2B ("Sameiet Kanalbyen 2B").

Det er anlagt i alt 33 p-plasser i kjelleretasjen under Sameiet Kanalbyen 2C, herav 2 stk. HC plasser. P-plass blir seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner.

I tillegg er det 7 stk. p-plasser i nabosameiet, Sameiet Kanalbyen 2B, se nærmere nedenfor under § 21. Eierne av disse plassene skal ha tilsvarende rett til omplassering som øvrige parkeringsplasser i Sameiet Kanalbyen 2C.

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

Tilrettelagt parkeringsplass er forbeholdt beboer som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det

er ikke nødvendig å reseksjonere 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 ikke er tillatt – kun eier av seksjonen/p-plassen kan leie ut, enten sammen med leiligheten eller kun p-plassen. Eventuelle overskuddsplasser i kjeller tilhører utbygger og kan fritt omsettes eller leies ut.

Eiere/brukere av parkeringsplasser i kjeller felles for Kanalbyen 2A, 2B og 2C skal ha gjennomkjørings-/atkomstrett gjennom parkeringskjelleren.

Gjeste plassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i kjeller. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 1 sportsbod (ca. 5 m²). Utbygger tildeler fritt disse bodene før overtakelse. Fordeling av boder kan ikke endres uten samtykke fra de berørte.

Bodene er seksjonert som fellesareal som del av gnr. 150 bnr. 1907 eller snr. 89 i Sameiet Kanalbyen 2B, jf § 21.

Det er etablert to sykkelboder i kjeller i sameiets fellesarealer med 164 sykkelparkeringsplasser.

§ 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 seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Sameiet Kanalbyen 2C er regulert til boligformål. Ved utleie skal styret orienteres. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedøgn ved kortidsutleie til 60 døgn årlig. Kortidsleie defineres ved inntil 30 døgn sammenhengende.

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. Det presiseres at de leilighetene med takterrasse som grenser til felles tak i sameiet, skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang via leilighet/takterrassen for inspeksjon/vedlikehold av felles takarealer. Tilsvarende gjelder for de bodene som har tekniske anlegg i taket for inspeksjon og/eller vedlikehold av dette. For boder i seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B gjelder tilsvarende rettighet for styret i Sameiet Kanalbyen 2B.

§ 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.

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

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

- Havnepromenaden, jf. § 18.
- Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.
- Bodarealer i seksjon nr. 89 i Sameiet Kanalbyen 2B, jf. § 20

Styret kan kreve at det innbetales a-konto felleskostnader kr. 75,- per kvm. BRA som oppstarts likviditet /til vedlikeholdsfond.

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

§ 5

Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

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

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

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

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

§ 6

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder erverver av sameieandel i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B.

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.

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.

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 regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens 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 parabolantennar 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. 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 2C, en ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i reguleringsplan) iht. sameieavtalen for Sameiet Havnepromenaden. Sameiet Kanalbyen 2C forvalter sameiernes 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 Havnepromenaden, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden.

Det velges en representant som skal representere Sameiet Kanalbyen 2C i sameiermøtet og styret til Sameiet Havnepromenaden. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen 2C 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 2C 9/331 ideelle andeler i det tingsrettslige sameiet Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, gnr 150, bnr 1909 (som utgjøres av reguleringsbestemmelsene punkt 3.11.1 samt gjeste og HC bestemmelsene i punkt 3.11.3 og 3.11.4) iht. sameieavtale datert 27.09.2022 (med ev. senere endringer). Sameiet Kanalbyen 2C 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 2C i sameiermøtet og styret til Sameiet Fjellhallen Parkering. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen 2C i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

§ 20

Bodarealer i seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen 2C eierskap til seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B (gnr. 150, bnr. 1901, snr. 89 i Kristiansand kommune). Seksjonen består av boder til bruk for sameierne i Sameiet Kanalbyen 2C. Sameierne tildeles eksklusive bruksretter til disse bodene på lik linje med øvrige boder i Sameiet Kanalbyen 2C.

Den enkelte sameier skal gjennom felleskostnadene til Sameiet Kanalbyen 2C bidra til dekning av felleskostnader for seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B, iht. vedtektene i Sameiet Kanalbyen 2B. Seksjon 89 vil måtte benytte seg av Sameiet Kanalbyen 2Bs ventilasjon, men for øvrig er det søkt lagt til rette for at strøm mv. betjenes fra Sameiet Kanalbyen 2C og dekkes av Sameiet Kanalbyen 2C direkte.

§ 21

Parkeringsplasser i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B

Seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B (gnr. 150, bnr. 1901, snr. 91 i Kristiansand kommune) består av 7 parkeringsplasser og 7 ideelle andeler. Hver andel gir rett til 1 parkeringsplass. Parkeringsplassene og andelen tildeles av Utbygger og realkobles til den seksjon i Sameiet Kanalbyen 2C som får tildelt parkeringsplassen, slik at dette blir et realsameie blant eierne av disse seksjonene ("Parkeringssameierne"). Denne § 21 skal gjelde som sameieavtale mellom Parkeringssameierne, samt som avtale mellom Parkeringssameierne og de som til enhver tid er sameiere i Sameiet Kanalbyen 2C. Avtalen tiltres ved overtagelse av seksjon i Sameiet Kanalbyen 2C og/eller sameieandel i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B.

Parkeringssameierne skal så langt det passer ha samme rettigheter og forpliktelser til parkeringsplassene som de som har parkeringsplasser som tilleggsdeler i Sameiet Kanalbyen 2C, herunder knyttet til omplassering av HC-plass. De felleskostnader som pålegges seksjon 91 av Sameiet Kanalbyen 2B, skal faktureres Sameiet Kanalbyen 2C som viderefakturerer disse kostnadene til Parkeringssameierne. Sameiet Kanalbyen 2C kan kreve dekket av Parkeringssameierne de kostnader bruken av parkeringsplassene belaster Sameiet Kanalbyen 2C med.

Parkeringssameiernes rettigheter og forpliktelser som eier av seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B, forvaltes av styret i Sameiet Kanalbyen 2C, med mindre et flertall av Parkeringssameierne bestemmer annet.

Andelen kan kun selges sammen med den seksjon den er realkoblet til, eller til andre seksjonseiere i Kanalbyen under forutsetning av at andelen samtidig realkobles til vedkommendes seksjon i Kanalbyen (planområdet Silokaia). En eller flere av Parkeringssameierne kan kreve fradeling/reseksjonering av sin parkeringsplass og samtidig uttreden av denne avtalen, under forutsetning av (1) at kravene til eierskap i forrige setning ivaretas (ved realkobling, tilleggsdel el.l.) og (2) at de øvrige Parkeringssameierne og Sameiet Kanalbyen 2C holdes skadesløs.

Med mindre annet fremgår, kan ikke denne § 21 endres uten samtykke fra den/de som er berørt.

§ 22

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.

§ 23

Særskilte bestemmelser

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn ved Sameiet Kanalbyen - felt 2A, 2B og 2C iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen - felt 2C, Sjølystveien 70-84 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 § 23, 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.

§ 24

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2C

(Vedtatt i stiftelsesmøte 01.03.2023)

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.

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 nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

Aktiviteter og støynivå – Næringslokal

Unntak ift punktet ovenfor:

- Faste åpningstider skal gjøres kjent for beboerne i sameiet ved oppslag i lokalet eller på annen måte. Spesielle arrangement utover dette skal varsles dersom det vil medføre støy utover det normale.
- Uteservering stenger kl 23.00. Siste servering er senest kl 22.30. Deretter må gjester trekke inn. Inngangsdør holdes stengt fra kl 23.00.
- Åpningstider for lokalet er frem til kl 23.00 på hverdager og i helger (fredag / lørdag) frem til kl 24.00
- Næringslokalet skal ta hensyn til at det er beboere rundt på alle sider.
- Næringslokalet kan tidligst åpne kl 12.00 alle dager.
- Etter stengetid skal det ikke utføres aktivitet som medfører støy ovenfor beboerne.

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 kjeller under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i fjellhallen benytter den. Alle beboere i sameiet har anledning til å kjøre ned i parkeringskjeller under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser i kjelleren.

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

Det er gjesteparkeringsplasser i fjellhallen.

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- 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.

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles takterrasser eller annet fellesareal.

Bruk av veranda.

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

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

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

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

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

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

Synlige gjenstander

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

Balkongflagg er tillatt. Retningslinjer for innfesting i fasaden fastsettes av 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 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 takterrasser.

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C onsdag 20.03.2024 kl. 17:00 - Kilden .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Stig Meberg fra Søbo ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styret foreslår at Jorunn Thortveit velges til protokollfører

Jorunn Thortveit valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Elisabeth Wirsching

Vedtak:

Elisabeth Wirsching

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Kjell Omland og Elin Krumm står for registrering av fremmøte, fullmakter og stemmegivning.

28 oppmøtte samt 3 fullmakter

31 stemmer totalt

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Sak fra Fossli om service avtale med Moi rør

Olav Fossli har meldt inn sak og stiller spørsmålstegn ved nødvendigheten av den årlige servicen fra Moi Rør som koster ca 1100 kr pr år pr seksjon.

Styret er enige i at denne avtalen bør reforhandles med tanke på at kostnad og omfang av servicen skal reduseres.

Vedtak:

Styret er enige i at serviceavtalen med Moi Rør skal gjennomgås på nytt og at omfang og pris på servicen ser ut til å være mer enn strengt tatt nødvendig.

Styret får årsmøtets tillit til å gjøre en revurdering og reforhandle avtalen med Moi Rør om årlig service.

Styrets innstilling vedtatt enstemmig.

5. Saker fra styret

Ingen saker innmeldt fra styret

Vedtak:

Ingen innmeldte saker fra styret

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200.000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Se valgkomiteens innstilling.

Vedtak:

Svein Olaf Olsen overtar for Astri Arnesen midt i perioden og ble valgt for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Se Valgkomiteens innstilling under sak valg av styreleder.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Elin Krumm valgt for 2 år

Lars Norheim valgt for 2 år

Vegard Løge valgt for 2 år

Jorunn Thortveit Ikke på valg - 1 år igjen

Kjell Omland Ikke på valg - 1 år igjen

Stein Knutsen Ikke på valg - 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Se Valgkomiteens innstilling under sak valg av styreleder.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Lars Aglen valgt for 1 år

Åsa Barkved valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ikke laget innstilling for valgkomite, men styret har forespurt om den sittende komiteen kan gjenvelges for 1 år. Dette har begge akseptert.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Martin Olsen og Jorun Kruger valgt for 1 år

Protokoll for SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Jorunn Thortveit (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Elizabeth Wirsching (sign.)	21.03.2024

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C

Onsdag 20.03.2024 Kl: 17:00
Kilden

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Stig Meberg fra Søbo velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Jorun Thortveit velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Kjell Omland og Elin Krumm står for registrering av fremmøte, fullmakter og stemmegivning.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Sak fra Fossli om service avtale med Moi rør

Olav Fossli har meldt inn sak og stiller spørsmålstegn ved nødvendigheten av den årlige servicen fra Moi Rør som koster ca 1100 kr pr år pr seksjon.

Styret er enige i at denne avtalen bør reforhandles med tanke på at kostnad og omfang av servicen skal reduseres.

Forslag til vedtak: Service avtalen med Moi Rør sies opp.

Styrets innstilling: Styret er enige i at serviceavtalen med Moi Rør skal gjennomgås på nytt og at omfang og pris på servicen ser ut til å være mer enn strengt tatt nødvendig.

Styret får årsmøtets tillit til å gjøre en revurdering og reforhandle avtalen med Moi Rør om årlig service.

5. Saker fra styret

Ingen saker innmeldt fra styret

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200.000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Astri Arnesen
Styremedlem, Kjell Omland
Styremedlem, Jorunn Thortveit
Styremedlem, Elin Krumm
Styremedlem, Stein Knutsen
Styremedlem, Lars Andreas G. Aglen
Styremedlem, Lars Norheim
Varamedlem, Tron Lasse Swanstrøm

Styreleder Astri Arnesen har bedt om å få fratre fra og med Generalforsamlingen.

7.1 Valg av styreleder

Se valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak: Svein Olaf Olsen overtar for Astri Arnesen midt i perioden og velges for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Se Valgkomiteens innstilling under sak valg av styreleder.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Elin Krumm (gjenvalg) velges for 2 år

Lars Norheim (gjenvalg) velges for 2 år

Vegard Løge (ny) velges for 2 år

Jorunn Thortveit Ikke på valg - 1 år igjen

Kjell Omland Ikke på valg - 1 år igjen

Stein Knutsen Ikke på valg - 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Se Valgkomiteens innstilling under sak valg av styreleder.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Fredrik Almendingen Nilsen velges for 1 år

Lars Aglen velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har ikke laget innstilling for valgkomite, men styret har forespurt om den sittende komiteen kan gjenvelges for 1 år. Dette har begge akseptert.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Martin Olsen og Jorun Kruger (gjenvalg) velges for 1 år.

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C 2023

SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Astri Arnesen, Sjølystveien 80
Styremedlem, Lars Norheim, Sjølystveien 84
Styremedlem, Elin Krumm, Sjølystveien 84
Styremedlem, Jorunn Thortveit, Sjølystveien 84
Styremedlem, Stein Knutsen, Sjølystveien 84
Styremedlem, Kjell Omland, Sjølystveien 80
Styremedlem, Lars Andreas G. Aglen, Sjølystveien 70
Varamedlem, Tron Lasse Swanstrøm, Sjølystveien 72

Styrets arbeid i 2023

Styrets arbeid har i det vesentligste vært å bli kjent med bygningsmassen, tekniske installasjoner, overtakelse av sameiets bygninger osv. Styret har avholdt en rekke møter, og en rekke oppgaver har vært fordelt på styrets medlemmer.

Styrets viktigste oppgave har vært å få på plass alle driftsavtaler for sameiet, og behandle ventende og dels uventede forhold etter vår overtagelse av bygningene. Det har vært arbeid med brannvarslere/tilknytning til brannvesen, etablere tilstrekkelige brannrutiner, div. brannvarslere - ømfintlighet, merking av ventiler kjeller, feil/uferdige arbeider/tekniske problemer fra overlevering, vannlekkasjer osv.

Styrets vurdering er at mye er på plass i sameiet vårt pr 31.12.2023, det har vært en hektisk periode fra innflytting, men at vi alle har en flott plass å bo og et godt bofellesskap. Det har medgått ekstra kostnader til vanning forsommeren/sommeren 2023, deretter var det slutt på vanningsbehov - naturen fikset det aldeles gratis. Vinteren 2023 har vært snørik, som har medført betydelige kostnader til måking, strøing osv.

Sameierne har på eget initiativ startet ulike aktivitetsgrupper som flere oppfordres til å delta på. Det er gjort endringer i avtalen med Heime, som gir sameierne større innflytelse på bruk av midler.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Ingen vesentlige da våre bygninger er relativt nye. Styret har dannet seg et bilde over forhold/tekniske løsninger dom må ha oppmerksomhet framover.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikeholdskostnader.

Styret vil evaluere dagens avtaleverk med ulike "fag" ifm løpende vedlikehold - med sikte på å vinne mer effektive løsninger mhp vanning, vaktmestertjenester, snømåking og løpende forefallende vedlikehold for å opprettholde byggenes kvalitet og funksjonalitet, til sameiets felles beste.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2024

Resultatrapport klient 237 SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 599 160	0	1 597 050	2 684 934
Innbetalt kabel TV/Internett		257 401	0	257 800	380 000
Inntekt garasjer		46 400	0	43 200	96 000
Andre leieinntekter		7 677	0	5 950	29 400
Oppvarming		423 663	0	370 000	840 000
Andre driftsinntekter	1	100 186	0	120 588	197 008
Sum inntekter		2 434 487	0	2 394 588	4 227 342
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	150 000	0	120 000	200 000
Forretningsfjrrerhonorar		68 516	0	68 600	120 000
Vaktmestertjenester		102 551	0	280 000	150 000
Andre tjenester	3	49 735	0	49 735	85 260
Vakthold		1 625	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	21 150	0	16 920	28 200
Vedlikehold/serviceavtaler	5	134 393	0	369 353	706 074
Kabel-tv/Internett		180 084	0	180 084	380 000
Forsikring		140 621	0	141 000	224 000
Kommunale avgifter		369 467	0	380 000	610 000
Strøm		114 149	0	125 000	220 000
Oppvarming	6	484 706	0	467 000	1 050 000
Andre leiekostnader		29 986	0	16 000	40 800
Renhold, fellesareal		145 313	0	100 000	300 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		649	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	75 183	0	80 896	113 008
Sum driftskostnader		2 068 127	0	2 394 588	4 227 342
Driftsresultat		366 360	0	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 179	0	0	0
Rentekostnad		1 350	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-171	0	0	0
Resultat	8	366 190	0	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	-366 190	0	0	0
Sum disponering av resultat		-366 190	0	0	0

Balanserapport klient 237 SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		136 858	0
Andre fordringer		243 881	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 143 079	0
Sum omløpsmidler	8	1 523 818	0
SUM EIENDELER		1 523 818	0

Balanserapport klient 237 SAMEIET KANALBYEN - FELT 2C

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		532 875	0
i rets resultat		366 190	0
Sum egenkapital	9	899 065	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		50 440	0
Gjeld til forretningsfjører		2 250	0
Leverandørgjeld		318 255	0
Annen kortsiktig gjeld	10	253 808	0
Sum kortsiktig gjeld	8	624 753	0
Sum gjeld		624 753	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 523 818	0

Sted: _____, dato: _____

Astri Arnesen
Styreleder

Jorunn Thortveit
Styremedlem

Elin Krumm
Styremedlem

Lars Norheim
Styremedlem

Lars Andreas G. Aglen
Styremedlem

Kjell Omland
Styremedlem

Stein Knutsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Regnskapet gjelder fra stiftelsesdato 14.02.2023 - 31.12.2023

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av:

Ladestrym El kjøretøy kr 37 805

Innkrevning til Heime APP kr 62 381

Totalt andre inntekter kr 100 186

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	150 000	0
Sum	150 000	0

Styrehonorar er avsatt i perioden fra 27.03.2023 til 31.12.2023. Utbetaling av styrehonorar vil skje etter vedtak på årsmøte i 2024

Note 3 - Andre tjenester

Andre tjenester består av bidrag Havnepromenaden for 2023.

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	21 150	0
Sum	21 150	0

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Beløpet utgjør 14,1 % av posten styrehonorar, se note 2

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	9 350	0
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	11 303	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	42 500	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	9 538	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	15 015	0
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	15 745	0
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	8 600	0
6630 BRØYTING	22 344	0
Sum	134 393	0

Note 6 - Oppvarming

Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt mot den enkelte beboer.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	66 154	0
6390 HEIME-AKIVITETER	1 990	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 126	0
7790 ANDRE KOSTNADER	3 912	0
Sum	75 183	0

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
; rets resultat	366 190	0
B. ; rets endringer i disponible midler	366 190	0
C. Disponible midler UB	899 065	0
Omløpsmidler	1 523 818	0
- Kortsiktig gjeld	624 753	0
Disponible midler 31.12	899 065	0

Punkt C: Disponible midler UB inkluderer innskutt egenkapital ved innflytting (fakturert startkapital til den enkelte beboer). ; rets resultat kr 366 190 + kr 532 875 (startkapital) = 899 065 som er UB disponible midler.

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
; rets resultat	366 190	0
Sum egenkapital 31.12	899 065	0

Kr 532 875,- av egenkapitalen består av annen innskudd EK som er fakturert startkapital til den enkelte beboer ved innflytting.

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

Havnepromenaden 2023 kr 49 735

Kanalbyen Felt 2A: 6 443

Styrehonorar inkl AGA: 171 150

Heime: 26 000

Annen gjeld kr 480

Totalt annen kortsiktig gjeld kr 253 808

Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/1907/0/40

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.5.2024



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



KRISTIANSSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sjølystveien 82

Dato: 14.05.2024

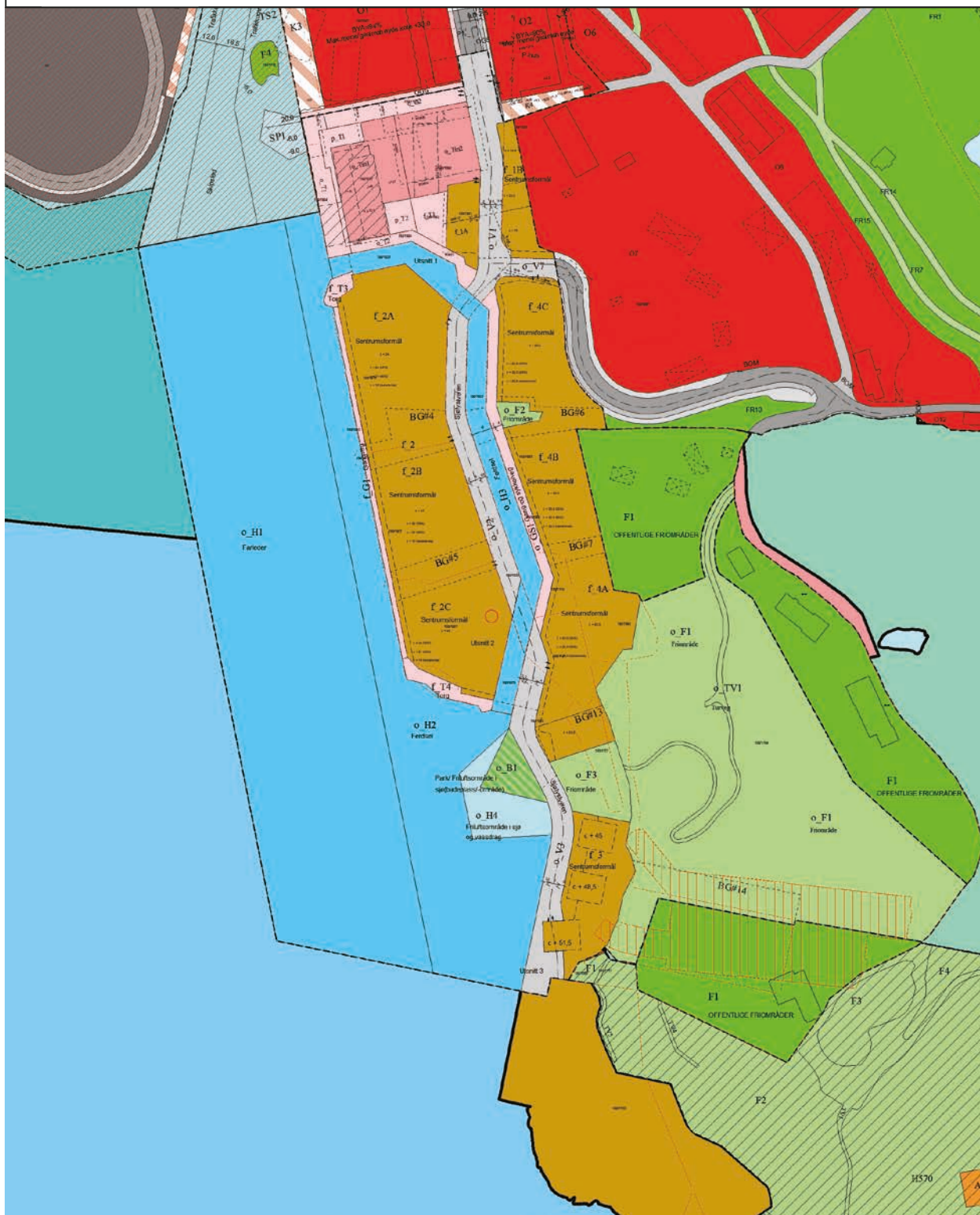
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





Kristiansand
kommune

A-LAB AS
Postboks 458 Skøyen
0213 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/05917-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.04.2023

Sjølystveien 70, 72, 74, 80, 82 og 84 - 150/1907 - Kanalbyen 2C - vedtak - ferdigattest

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

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 86 nye boenheter fordelt på 6 bygg (5 oppganger), næring mot torg, områder innenfor f_2C (felt for bebyggelse og anlegg), tilstøtende del av f_G1 (havnepromenaden), f_T4 (torg), BG#2 (midtre gangbru), BG#3 (gangbru sør), BG#10 (vegbru), o_H3 (fra BG#9 i nord til og med BG#3 i sør), o_V2 (Sjølystveien) fra grense mot f_2B og o_GS1 (midlertidig opparbeidet), som vi mottok 30.03.2023.

Det er søkt dispensasjon for oppfyllelse av rekkefølgekrav angitt i reguleringsbestemmelsene § 21.3.1, vedrørende parsell 2.

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

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

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for oppføring av 86 nye boenheter fordelt på 6 bygg (5 oppganger), næring mot torg, områder innenfor f_2C (felt for bebyggelse og anlegg), tilstøtende del av f_G1

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

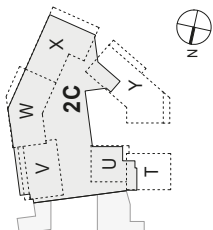
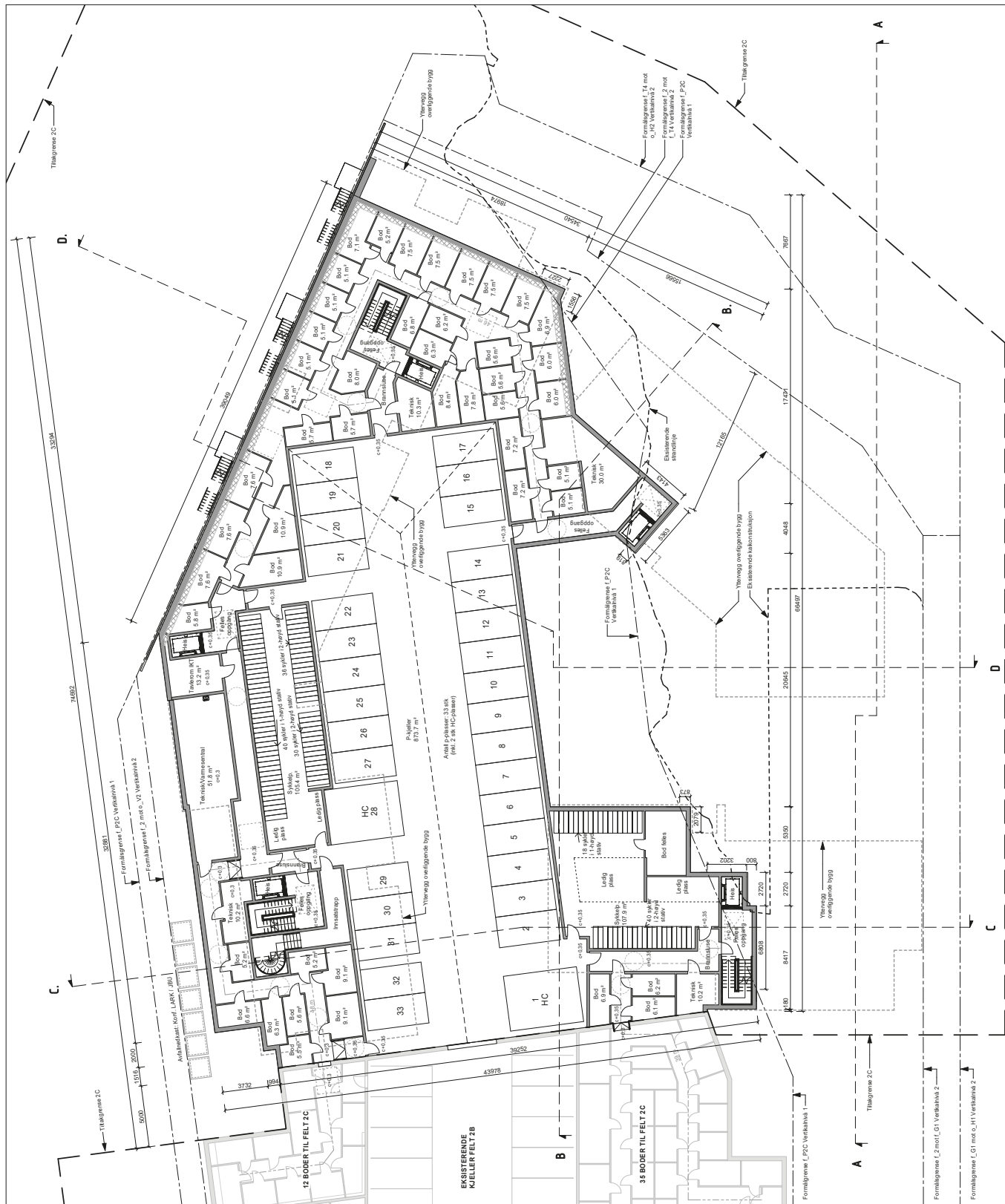
Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer N0985713529



Kjeller 2C:

Antall p-lasser: 33
(5% er HC plass)

Antall sportsboder: 47
Bruktrett på 42 boder i kjelleren felt 2B
= 89 boder totalt

Antall sykkelp: 138 stk på gulvplan
+8 plasser til store sykler

Tegnforklaring:

- Tiltaksgrænse
- Formliggrænse
- Yttervegg overlappende bygg
- Remningsvei
- Sone for lønget
- Eksisterende standlinje i kai

3 03.03.2023 SOM BYGGET

2 04.06.2021 OPPDATERT TEGNING

1 10.05.2019 RAMMESØKNAD

Rev Dato

Prosjekt: Stokkøla, Kanalbyen felt 2C

Kommune: Kviteseid

Oppdragsnr: 100 181 1033

Oppdragsnr: 50-16-1616

Kanalbyen Eiendom AS

Prosjekt nr: 50-16-1616

RAMMESØKNADEN 132 0277 0550

TILF 23.11.12 03 FAX 23.11.12 03

Plan kjeller

Tegn Status

MYNDIGHETSØKNAD

Verdigr nr: E-01

Skala

1:200/ A2

A-1U1

Bladnr: 3

Gulv nivå 1.etg. = c+3,6 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

5	03.03.2023	SOM BYGGET
4	12.09.2022	TILFØRT SPISE- PAUSEROM I NÆRING
3	08.06.2022	OPPDATERT TEGNING MED INNREDDING NÆRING, VEDLEGG L01_1 TIL ARBEIDSTILSYNET
2	04.06.2021	OPPDATERT TEGNING

Projekt	Kontroll	Sign.	Dato
Silokala, Kanalbyen felt 2C	egen		14.V.03.03.23
Kommune: Kristiansand	sidemann		TL.03.03.23
Grn.: 150 Bnr.:1833			

Tilakahever	Projekt nr.
Kanalbyen Eiendom AS	50-16-1616

4-L43
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLE: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Indhold

Plan 1. etg. med forenklet LARK

utomhus

Tegn. Status		MYNDIGHETSØKNAD	Vælg nr. E-02
Skala	Tegnings nr.		
1:200/ A2	A-101		Index 5



Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Sjølystveien 80 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Tollbodgata	13 min
Totalt 26 ulike linjer	1.1 km
Kristiansand stasjon	16 min
Linje F5	1.4 km
Kristiansand Kjevik	21 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	23 min
139 elever, 13 klasser	1.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	6 min
429 elever, 21 klasser	2.9 km
Solholmen skole (1-7 kl.)	7 min
227 elever, 14 klasser	3 km
Grim skole (8-10 kl.)	6 min
483 elever, 38 klasser	2.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	7 min
454 elever, 32 klasser	3.2 km
Akademiet vgs Kristiansand	20 min
180 elever	1.7 km
Tangen videregående skole	21 min
850 elever	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Caledonien - Kristiansand Kommune	10 min
Gjestehavna - Kristiansand	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

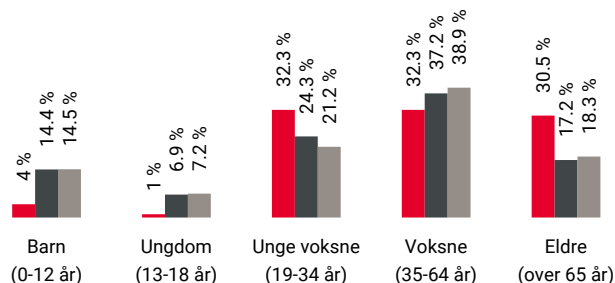
Bra 67/100



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)	8 min
51 barn	0.7 km
Lund barnehage (1-5 år)	5 min
38 barn	2.5 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	6 min
13 barn	2.4 km

Dagligvare

Meny Torvet	14 min
Kiwi Markens	15 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

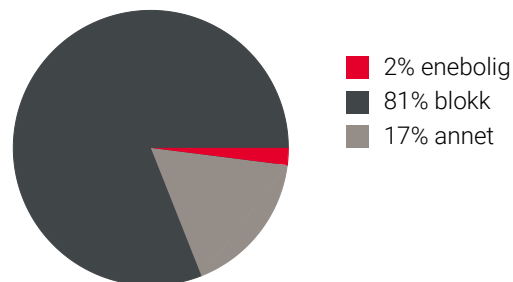
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

Sport

-  Odderøya idrettshall 8 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Tresse treningsfelt grus festplass 14 min 
Ballspill 1.2 km
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 18 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 19 min 

Boligmasse



«Sentralt og nært alle
fasiliteter.»

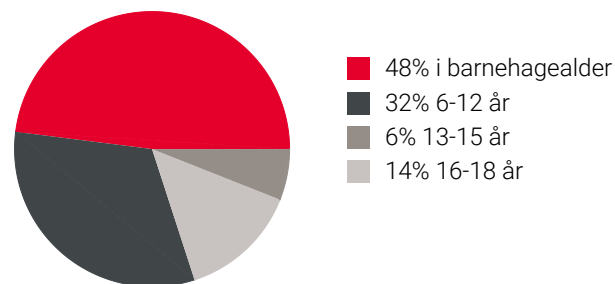
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 13 min 
-  Boots apotek Kristiansand 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

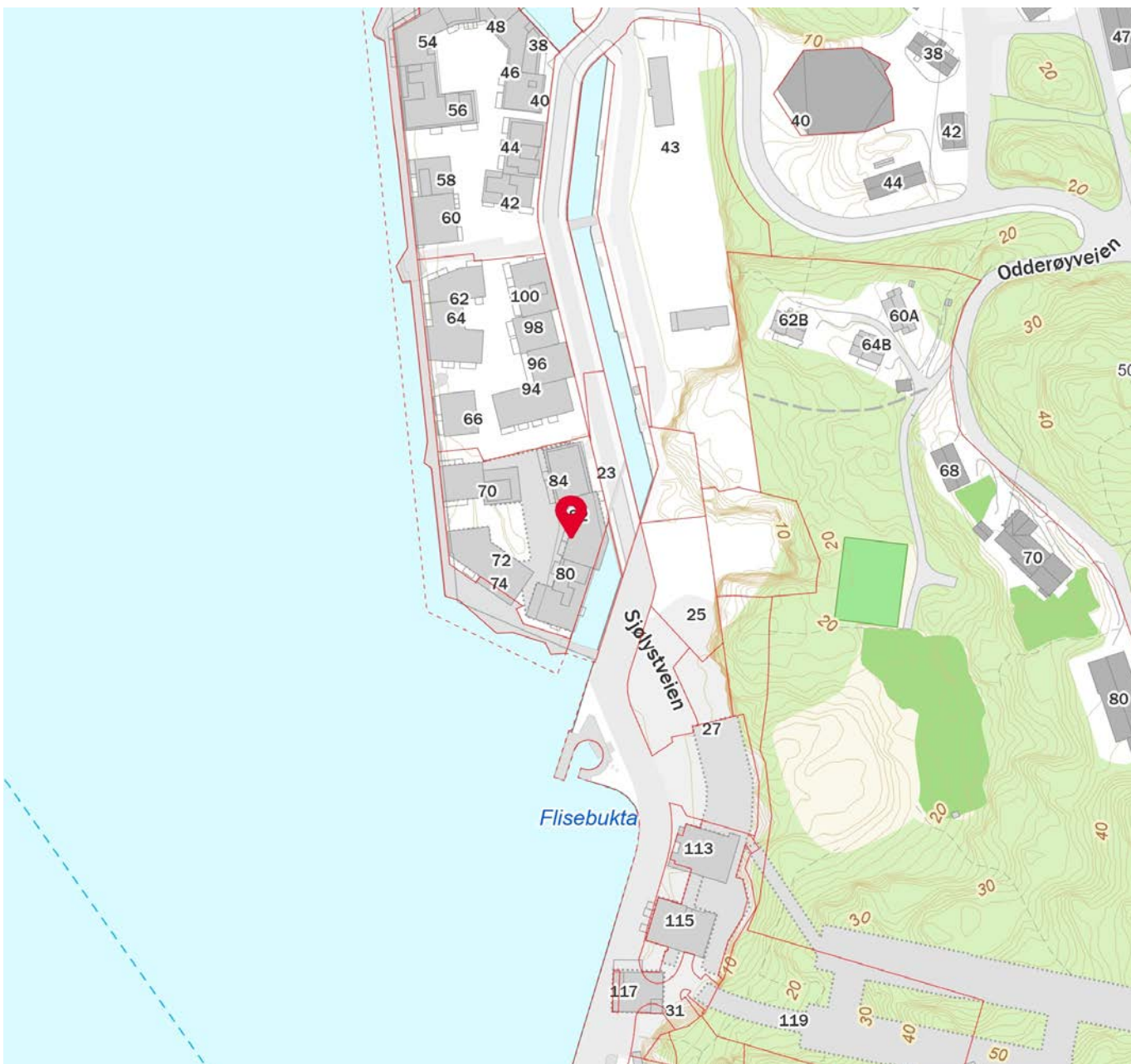
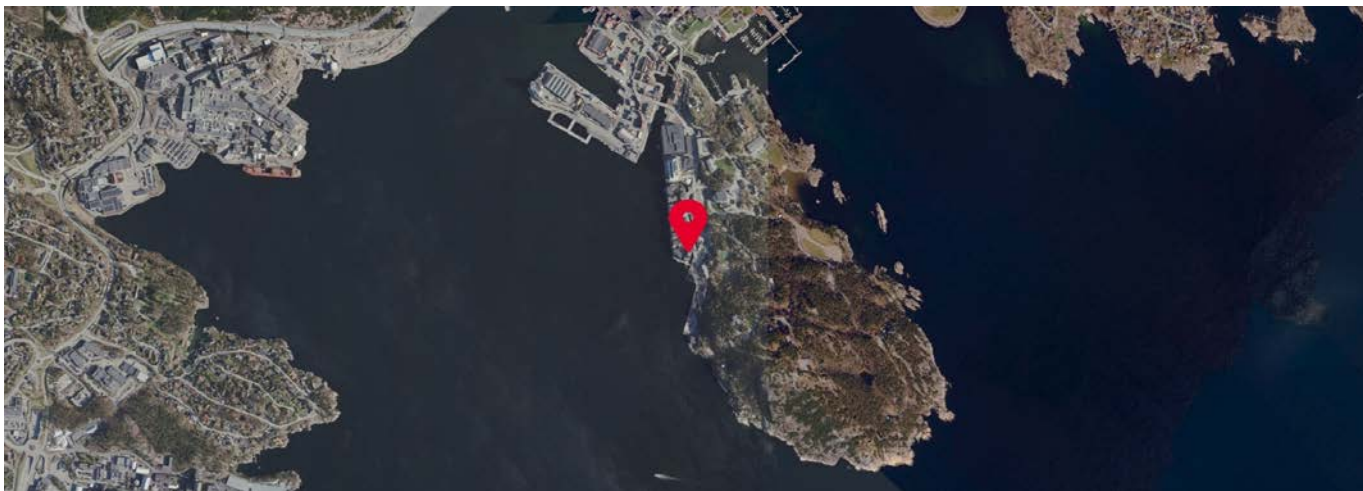


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sjølystveien 80
4610 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre