

**aktiv.**



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 12 999 000,-  
**Omkostn.:** Kr 326 360,-  
**Total ink omk.:** Kr 13 325 360,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 124,-  
**Selger:** Andreas Haaversen  
Mersland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 128/134 kvm  
**Tomtstr.:** 4167 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 150, bnr. 1901  
**Snr.** 29  
**Oppdragsnr.:** 1411260173

# Eksklusiv hjørneleilighet i Kanalbyen - 34 kvm balkong - Panoramautsikt - Garasje i kjeller

Velkommen til Sjølystveien 62 - en eksklusiv og gjennomført leilighet med en av de råeste plasseringene i Kanalbyen.

Leiligheten ligger i første rekke mot sjøen og byr på fantastisk utsikt over innseilingen til Kristiansand, hvor du kan følge båtlivet og nyte solen fra morgen til kveld. Her får du hele 128 kvm med 3 soverom, 2 lekre bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, teknisk rom og store vindusflater med solskjerming på alle vinduer. Fra stuen er det utgang til en imponerende balkong på hele 34 kvm som fungerer som et ekstra oppholdsrom store deler av året.

Med heis, garasjeplass, elbillader, stor sjøvendt hjørnebalkong og umiddelbar nærhet til byliv, strand, restauranter og sjøpromenade, passer boligen like godt som romslig helårsbolig som en eksklusiv og lettstelt ferie-/bybolig i Kristiansand

Bygget har fjernvarme, vannbåren varme og tilgang til flott, felles takterrasse.

En leilighet du bør oppleve!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	115
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 128 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 134 kvm

TBA: 34 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 128 kvm Stue/kjøkken, teknisk rom, gang, 2 bad og 3 soverom

### **TBA fordelt på etasje**

4. etasje

34 kvm Balkong

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

4167 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

Opplev det beste Kristiansand kan tilby fra Sjølystveien 62!

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 62 - ditt nye hjem i hjertet av Kristiansand!

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

### **Innhold**

4. Etasje:

BRA-i 128 kvm: Stue/kjøkken, teknisk rom, gang, 2 bad og 3 soverom

TBA 34 kvm: Balkong

Kjeller:

BRA-e 6 kvm: Bod

Det følger med parkeringplass i kjeller.

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

## **Standard**

Sjølystveien 62 er en av de leilighetene hvor man kjenner det med én gang man kommer inn. Beliggenheten, utsikten, lysinnslippet og følelsen av sjø rett utenfor vinduene gjør dette til noe helt spesielt. Her bor du i første rekke mot sjøen - med en av de mest attraktive plasseringene i hele Kanalbyen.

Leiligheten holder en gjennomgående høy standard og byr på hele 128 innholdsrike kvadratmeter med store, luftige rom og en fantastisk planløsning. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som skaper et sosialt og eksklusivt oppholdsrom, omgitt av store vindusflater som slipper inn både lyset og den spektakulære utsikten over innseilingen til Kristiansand.

Fra stuen har du utgang til en helt rå balkong på hele 34 kvm - et uterom få kan matche. Her kan du nyte morgenkaffen med sjøutsikt, lange sommerkvelder i solen og følelsen av å bo tett på vannet året rundt. Utsikten er rett og slett magisk.

Leiligheten inneholder tre gode soverom, to lekre bad med vannbåren varme, romslig entré, teknisk rom/bod og en gjennomført stilren standard. Det er vannbåren varme i stue/kjøkken, gang og bad, balansert ventilasjon og store vindusflater med solskjerming på alle vinduer – noe som både gir komfort og et eksklusivt preg.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og en sosial utforming mot stuen - perfekt både til hverdags og når man samler familie og venner. Begge badene er flislagte og holder moderne standard med vegghengte toaletter, dusjløsninger og pene innredninger.

Det følger også med parkeringsplass med elbillader i garasjeanlegg rett under leiligheten, samt en praktisk bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

## **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier har montert høykvalitets spotter i stue, samt montert screens for alle vinduer i hele leiligheten.

Solskjermening har i tillegg vind og sol sensor som kan styres via app eller kontroll.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Flere lekkasjer på tak oppdaget. Disse er tekket på nytt.
- Lagt om ladestrøm for bil i parkeringskjeller. Tidligere var 2B sammenkoblet med 2A på dette området. Omleggingen medfører bedre kapasitet, samt at man slipper å avregne mot felles forbruk sammen med 2A.
- Ny garasjeport montert. Sammen med sameiene 2A og 2C ble det investert i hurtigport som både gir bedre sikkerhet, og som også tåler mer i forhold til antall åpning og lukkinger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett leveres av Telia og dekkes av felleskostnader.

### **Parkering**

Det følger med parkeringsplass i kjeller. Det er montert elbil lader.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002630307

### **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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og fjernvarme. Oppvarmingen skjer via vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang og badene. Badene har fliser med vannbåren gulvvarme som en del av oppvarmingssystemet.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 12 999 000

### Omkostninger kjøper

12 999 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

324 970 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

326 360 (Omkostninger totalt)

338 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

341 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

---

13 325 360 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 337 260 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 340 060 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

### **Eiendomsskatt**

Kr 13 168 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 649 940 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 599 758 for år 2024

### **Tilbud om 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

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker blant annet vedlikeholdsfond, Telia TV/Bredbånd, Heime App og parkeringsplass.

- Felleskostnader: 4 260 kr pr. md.
- Vedlikeholdsfond: 203 kr pr. md.
- Telia TV/Bredbånd: 367 kr pr. md.
- Heime App: 94 kr pr. md.
- Parkeringsplass nr. 6: 200 kr pr. md.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 124

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

**Andel fellesformue**

Kr 21 824

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Kanalbyen Felt 2B

**Organisasjonsnummer**

925080101

**Om sameiet**

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

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

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

**Regnskap/budsjett**

Sameiet har ingen lån pt.

Tidligere oppgraderinger/arbeid i sameiet:

- Etablering av vanningsgruppe - Tidligere har Brabo sør AS hatt ansvar for vanning, hvilket selskapet har fakturert sameiet omtrent 700 kroner per time for. Idéen om en vanningsgruppe ble lansert av forrige styre. Dette tiltaket har spart sameiet for

omtrent 50.000 kroner.

- Gjennomgått avtaler
- Reforhandling av avtaler

Sameiet Kanalbyen felt 2B har siden årsmøte i 2022 hatt et vedlikeholdsfond. Ved utgangen av 2023 er dette fondet på kroner 80.946,72.

Ved årsskifte har sameiet et overskudd på kroner 232.198. Kroner 125.721 av dette avsettes på vedlikeholdsfond. Resten overføres som fri egenkapital. Inntektene har vært noe lavere enn budsjettert, men det har også kostnadene. Disse har vært mye lavere enn budsjettert.

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke 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 salgsopgaven.

### **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.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1901, seksjonsnummer 29 i Kristiansand kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/150/1901:

Heftelser i eiendomsrett:

12.03.1964 - Dokumentnr: 1964/1698-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

08.01.2016 - Dokumentnr: 2016/17608-1/200 - Erklæring/avtale

Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på

eiendommen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

15.01.2018 - Dokumentnr: 2018/322323-1/200 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS

ORG.NR: 982 974 011

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

24.04.2020 - Dokumentnr: 2020/2375311-1/200 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1833

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg, næringslokaler i 1. etg, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer datert 28.04.2023.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Sameiet skal sørge for at fellesarealer, bygningsmasse, tekniske anlegg, vann, avløp, varme, ventilasjon, elektriske anlegg, heiser, brannvarsling, adkomstveier og andre fellesanlegg blir forsvarlig vedlikeholdt og driftet.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Sentrumsformål

Følger reguleringsplan for Silokaia felt f\_1A m.fl. (plan-ID 1400), som regulerer eiendommen til sentrumsformål.. 16.09.2015

Det er en plan under arbeid i nærområdet: Plan 1644 Lagmannsholmen.

### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning 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.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

800 Kommunale opplysninger

12 990 Markedspakke digital

9 990 Oppgjørshonorar

2 629 Opplysninger fra forretningsfører

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 725 Eierskiftegebyr belastes selger

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 223 686

**Ansvarlig megler**

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

**Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

**Salgsoppgavedato**

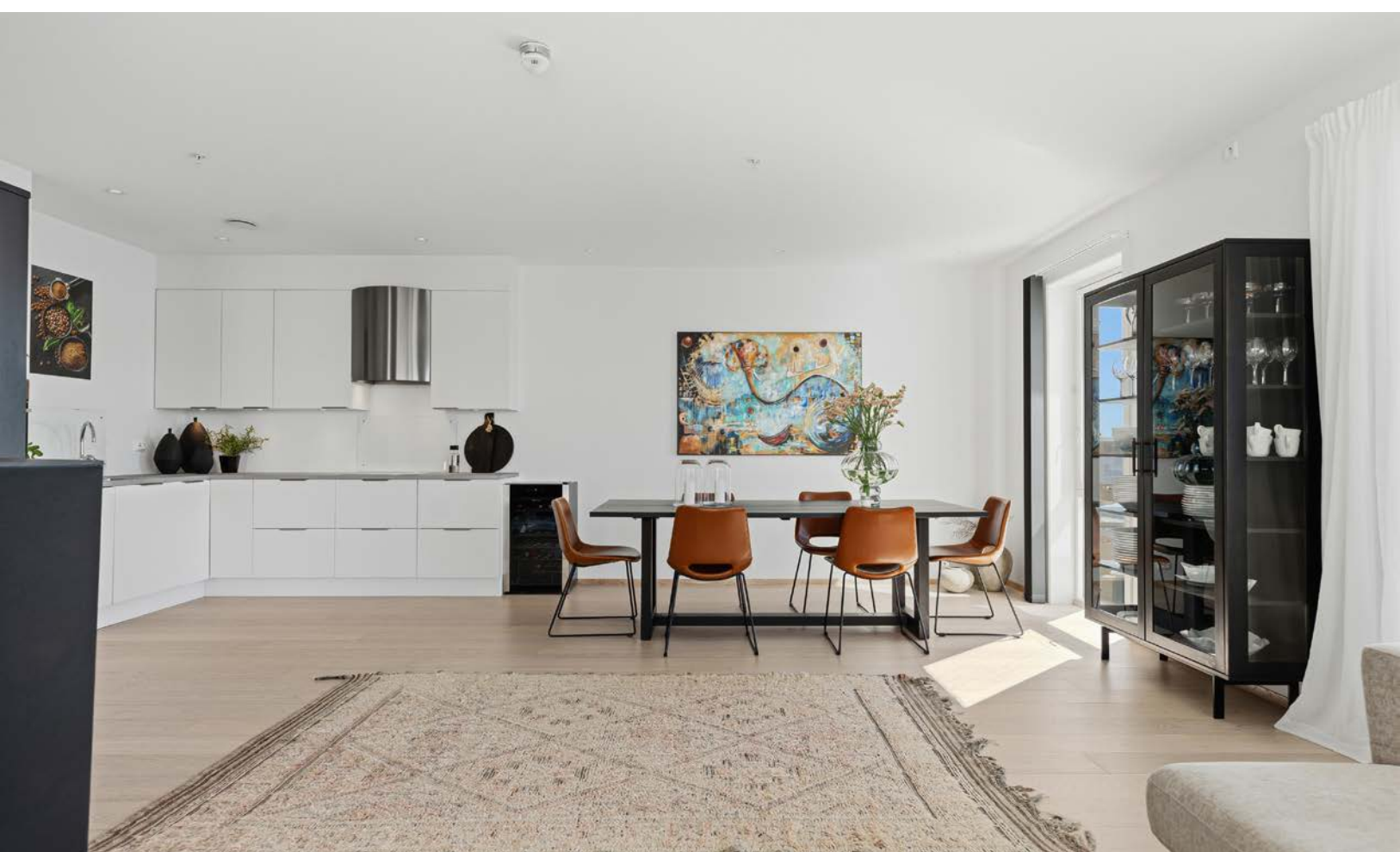
08.05.2026

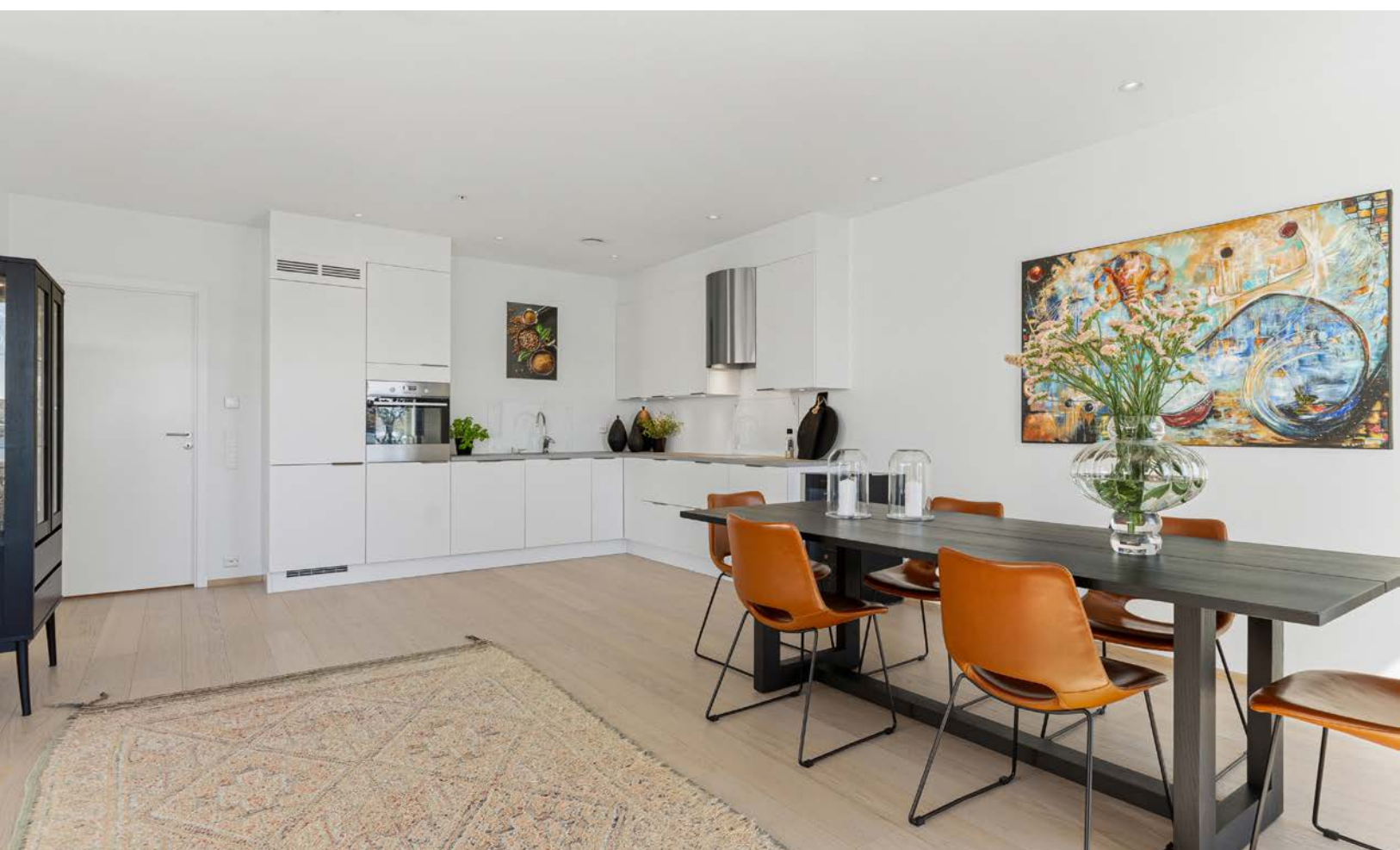
# Bilder











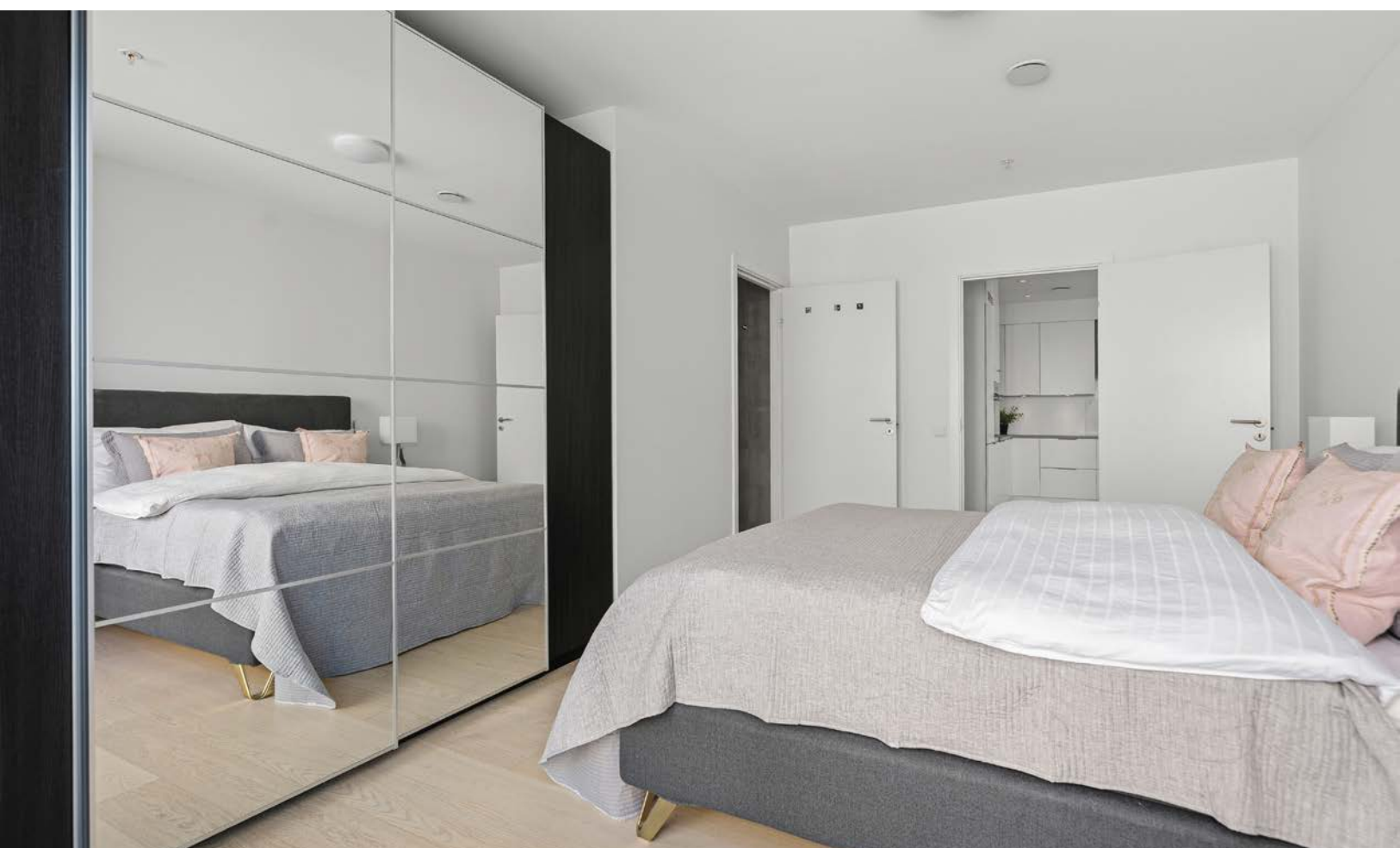


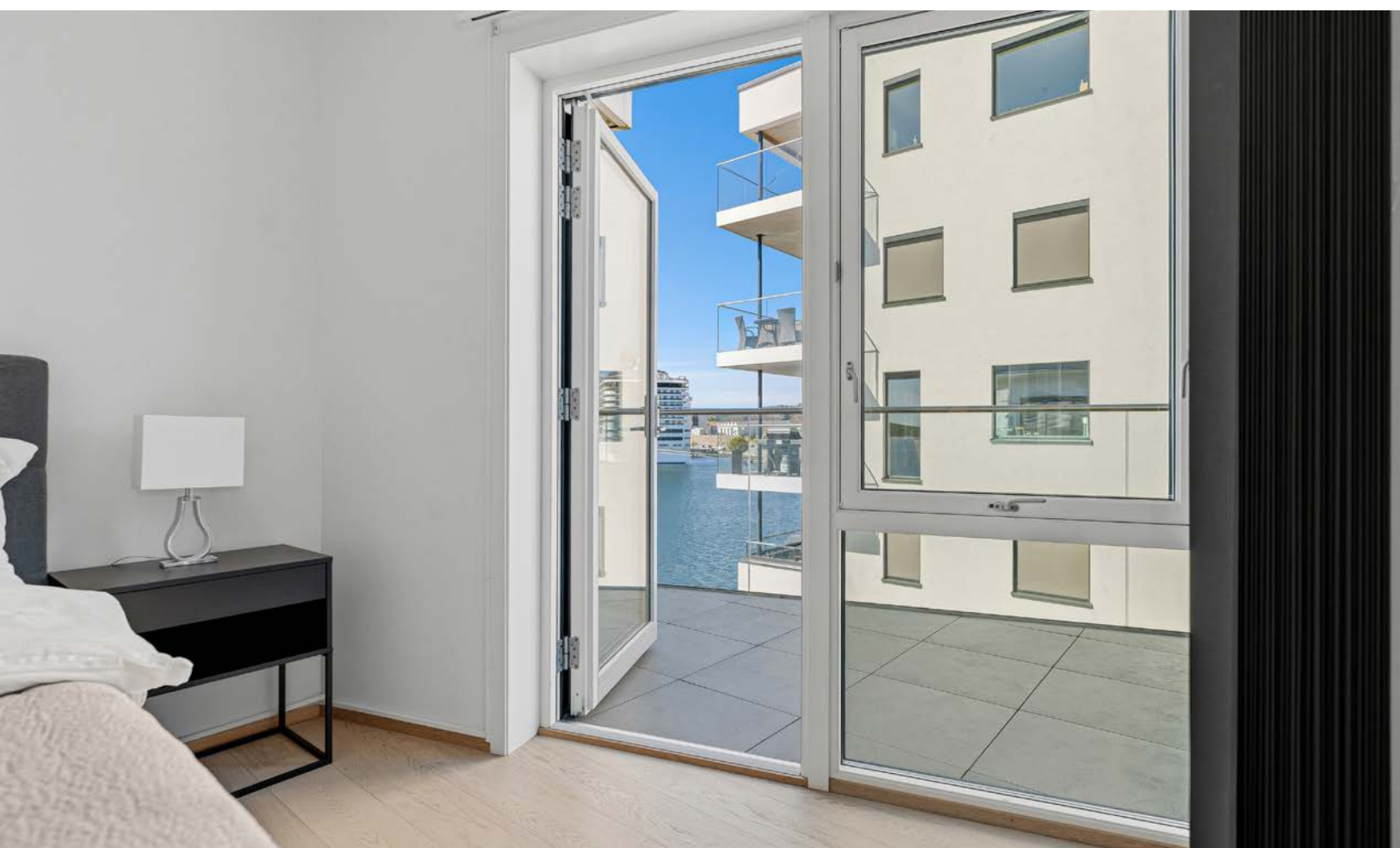


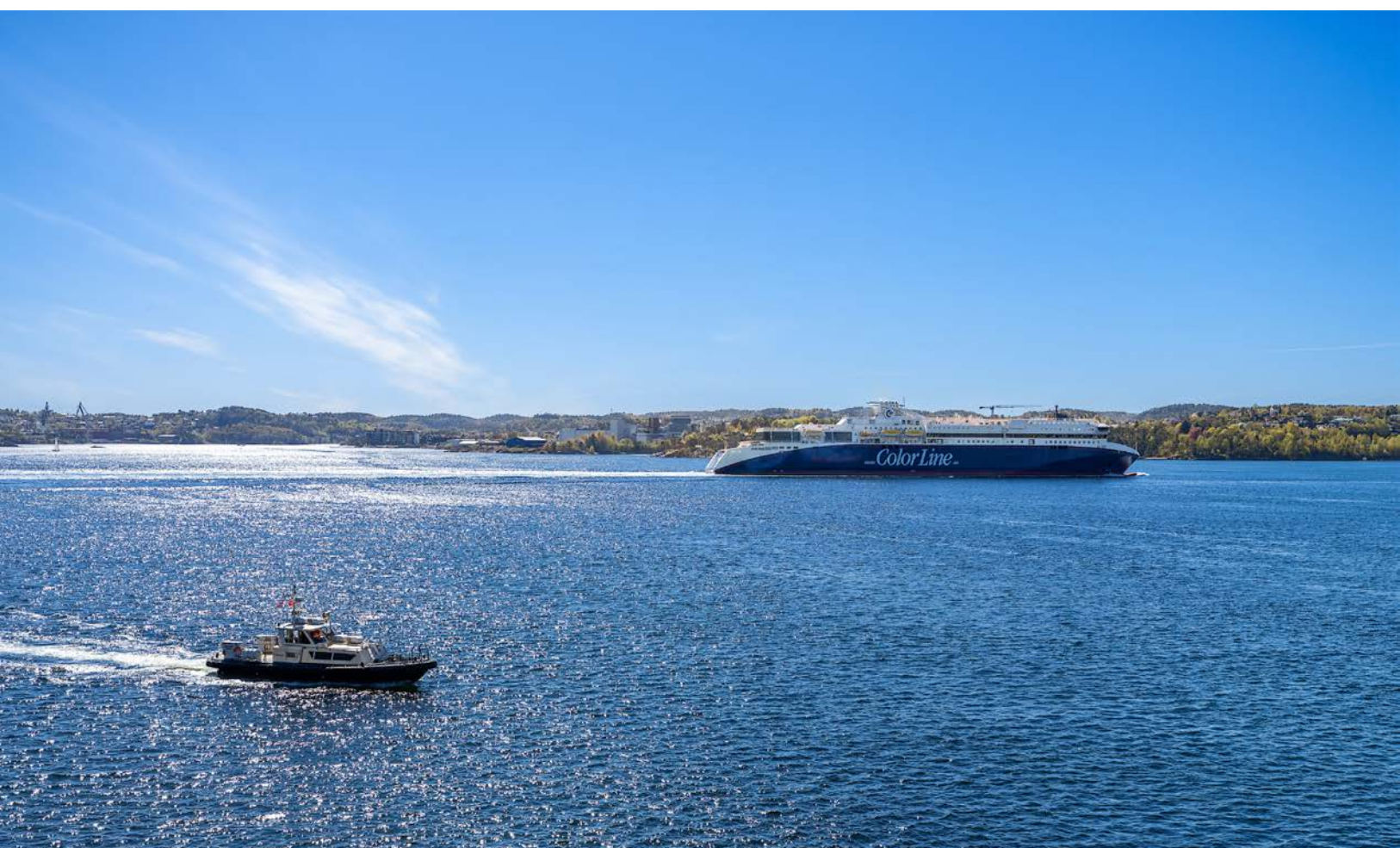




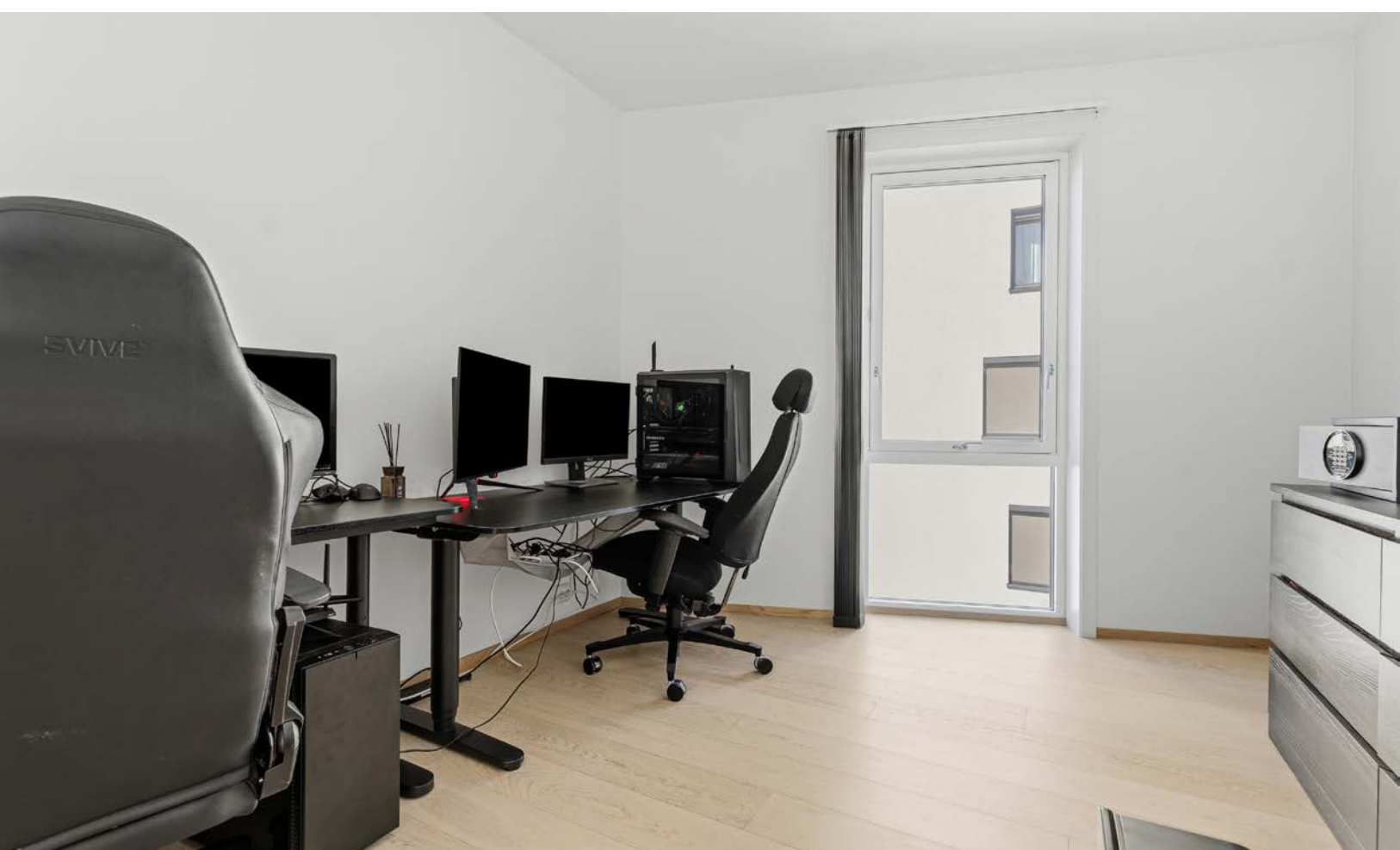




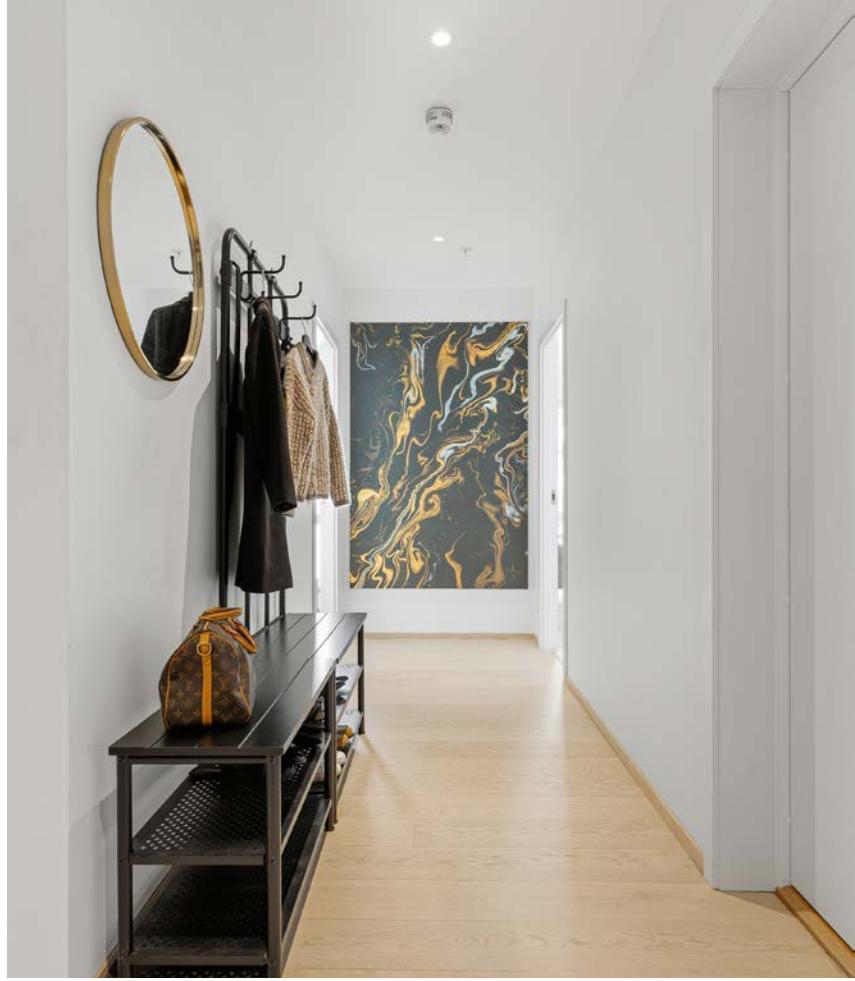


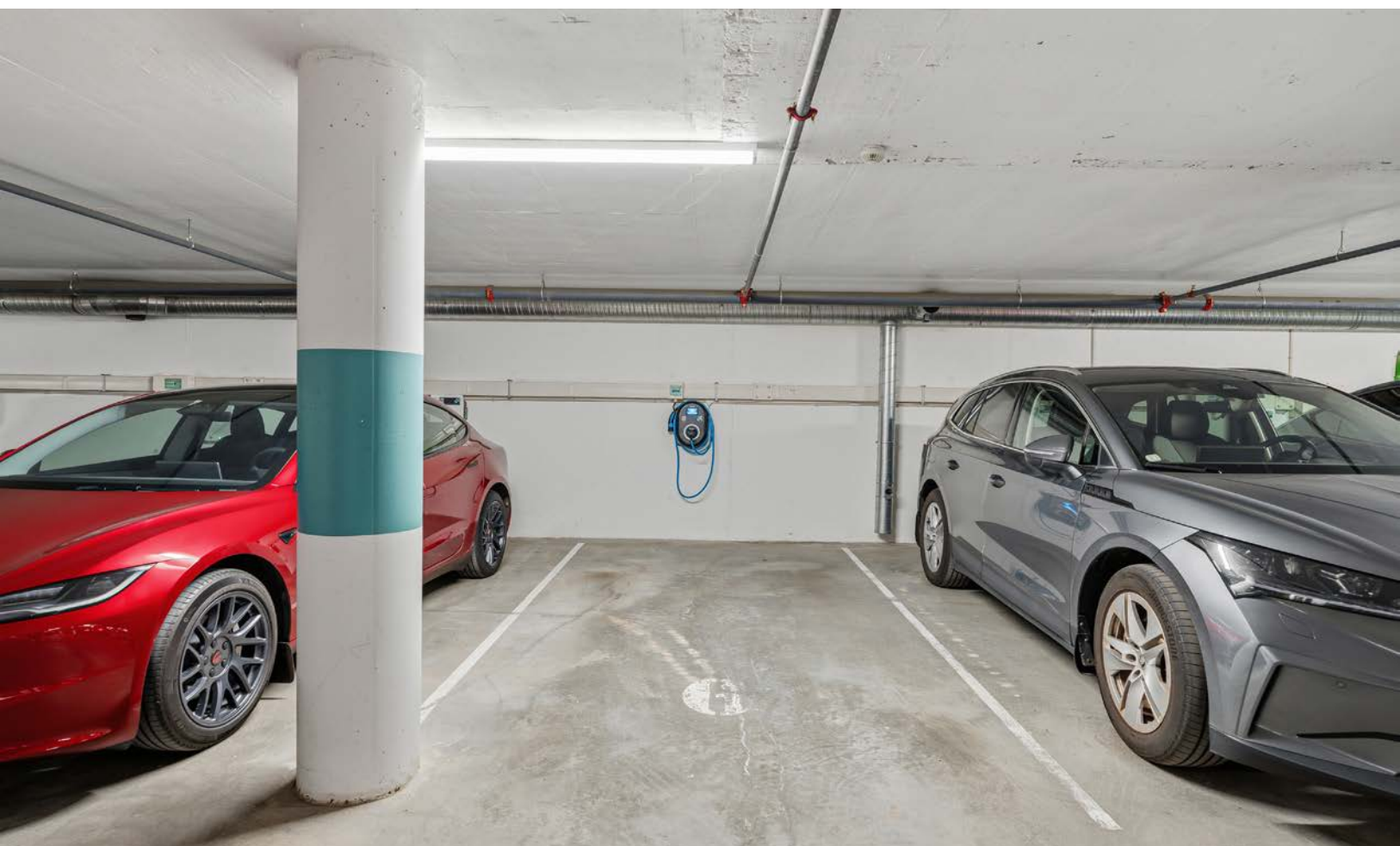


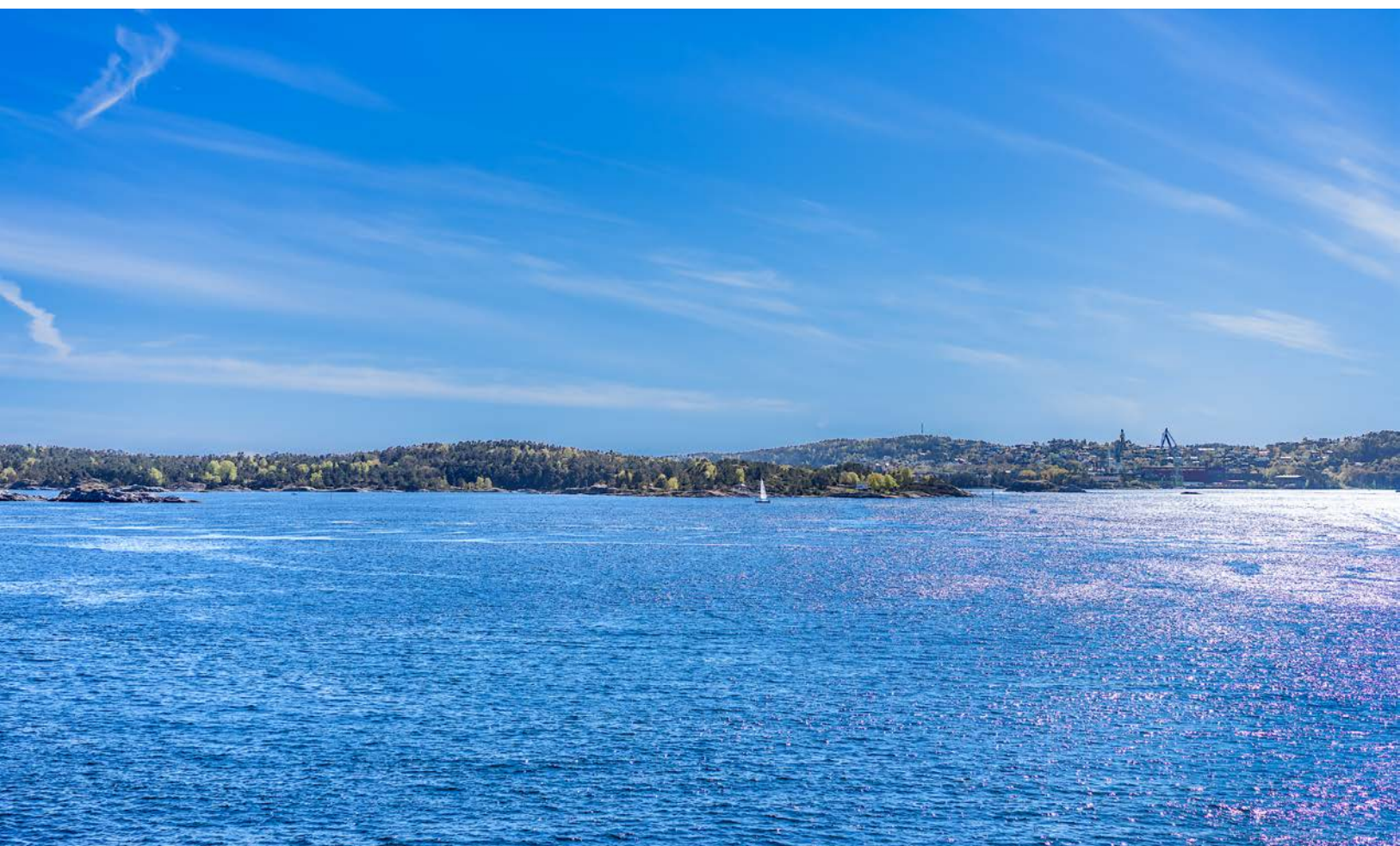


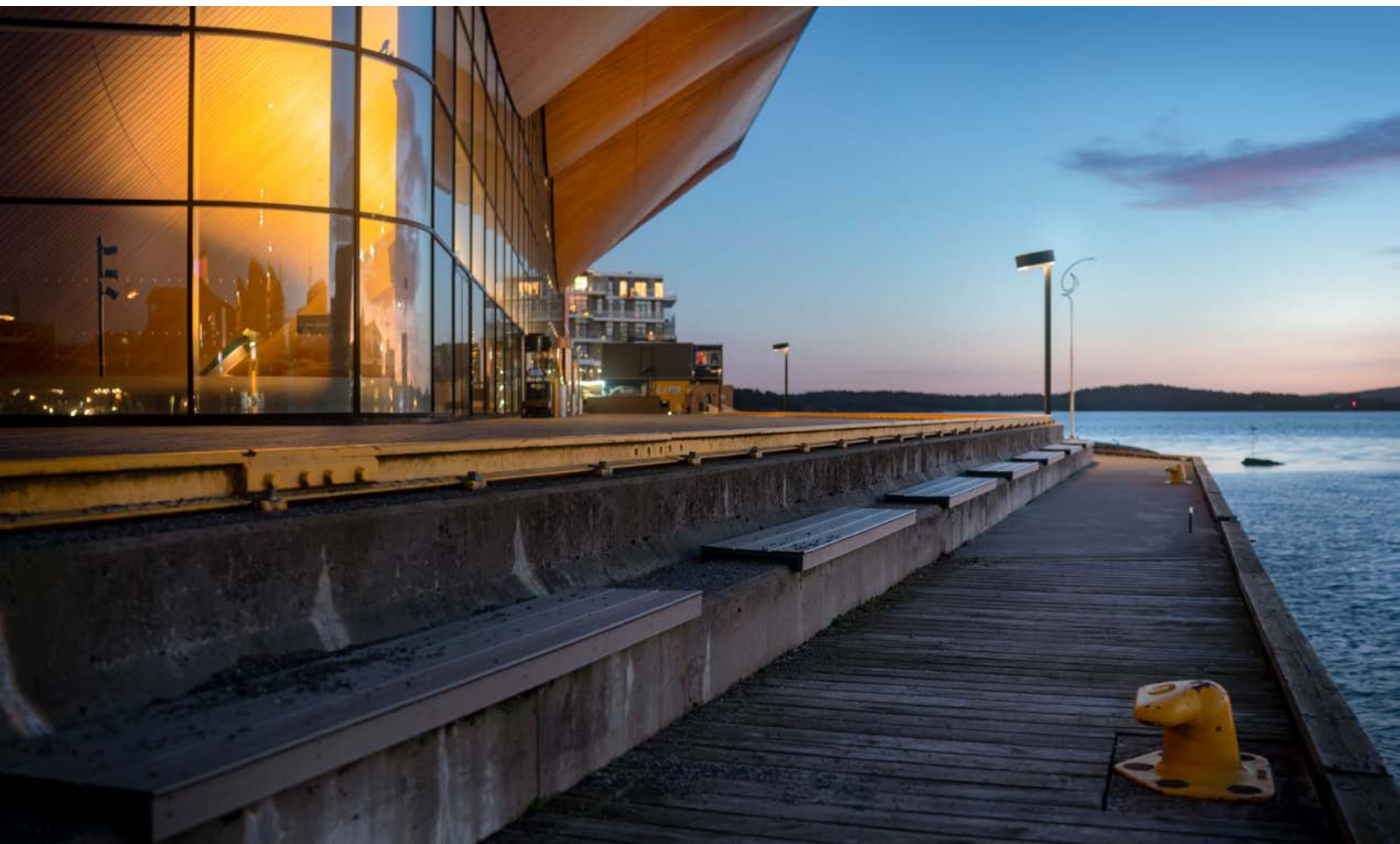


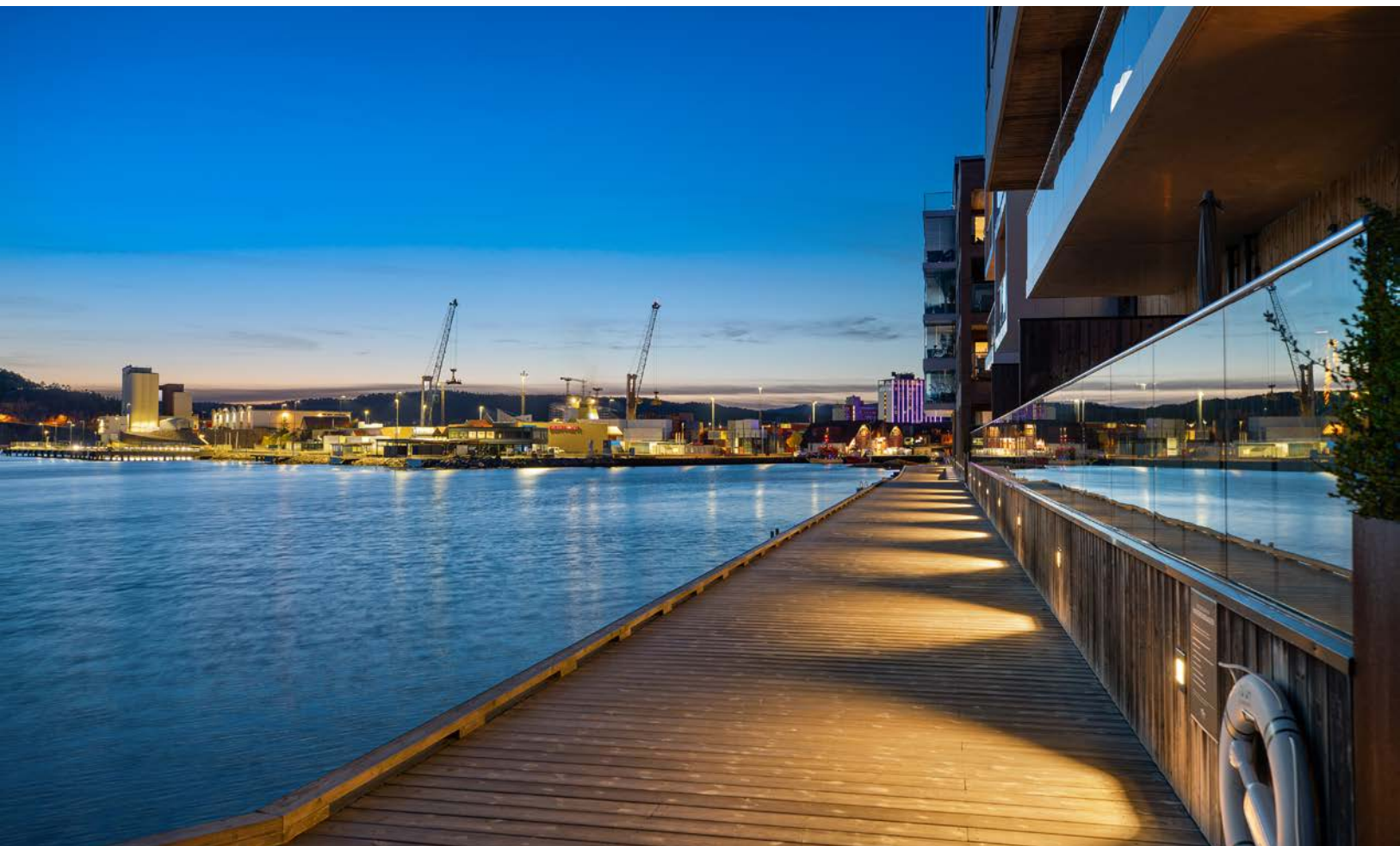
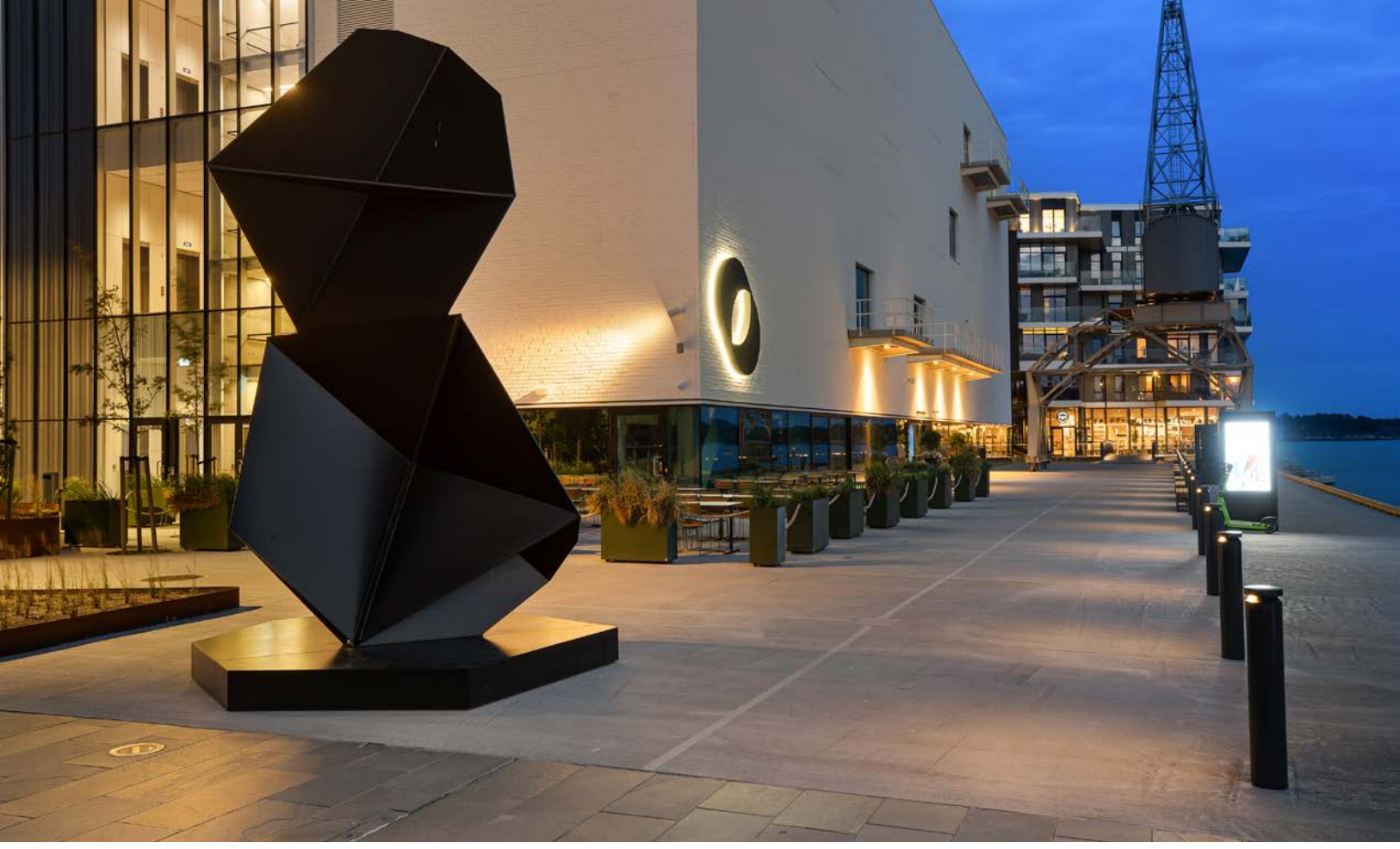
Velkommen til din nye drømmeleilighet!















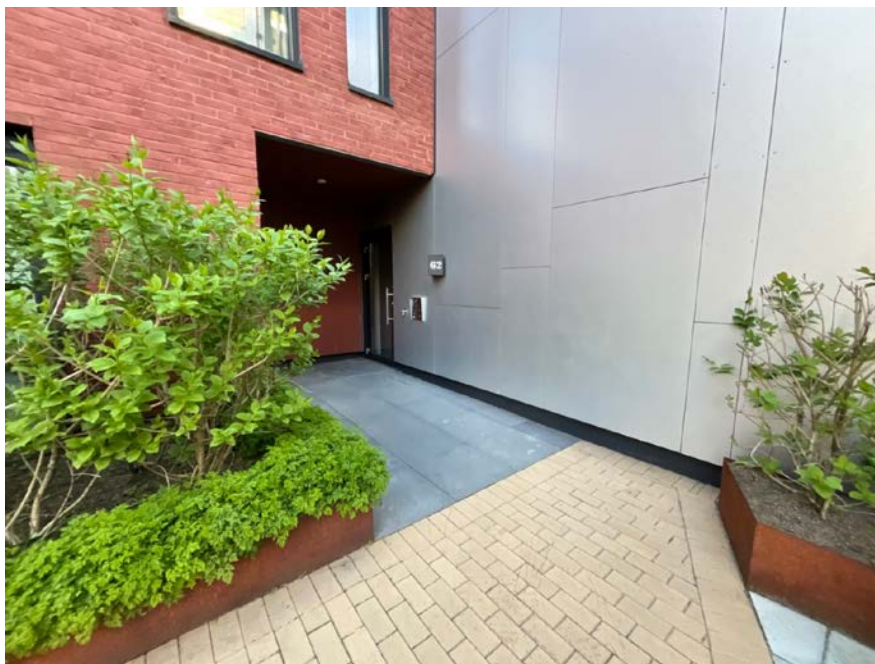


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sjølystveien 62, 4610 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1901, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2922

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XK2390

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av glass og metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskille er av betongdekke.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1

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 og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.  
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

#### Bad 2

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 og dusjvegger/hjørne.  
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 kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.  
Leiligheten har balansert ventilasjon.  
Bygget er tilkoblet fjernvarme.  
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og badene.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

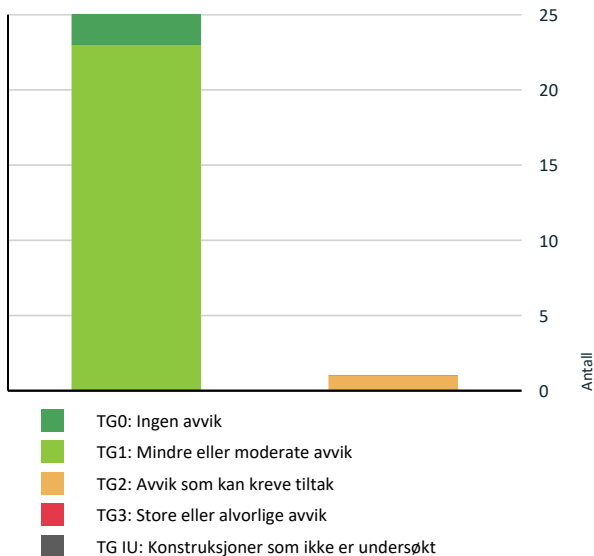
[Gå til side](#)

### 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.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 5.5.2026 Klokka 19.30

Det var sol og 13 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.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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 fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2020

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### **TG 1** Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av glass og metall.

#### **TG 1** Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

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.

### INNENDIG

#### **TG 1** Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. 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 leilighet.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

#### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.



Ny skrue må monteres.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD 1

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

### 4. ETASJE > BAD 1

## 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

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



### 4. ETASJE > BAD 1

## 📍 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 50 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD 1

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 4. ETASJE > BAD 1

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 4. ETASJE > BAD 1

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > BAD 1

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

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

## 4. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

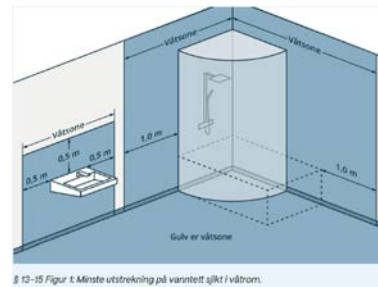
#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket gjelder nærhet til dusjsone, det er ikke påvist fukt/skade, anbefalt tiltak er forsiktig bruk/observasjon og skjerming med dører av glass.



§ 12-15 Figur 1. Minste utstrekning på varertett sjikt i våtrom.

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 50 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.



## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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 fuktmålevertøy. 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

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.  
Det er ikke registrert avvik på anlegget.  
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann til 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 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

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.  
**2020 Anlegget er fra byggeår.**
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**
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, jamfør 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?

# Tilstandsrapport

**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**

## Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



# 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

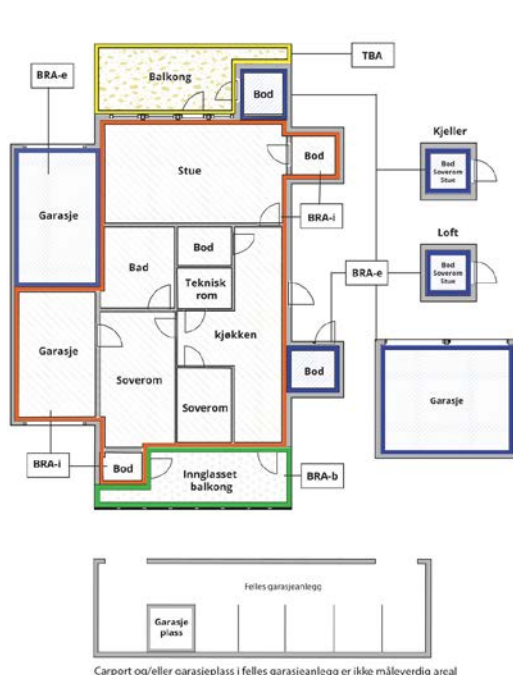
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	128			128	34
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>128</b>	<b>6</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>134</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Stue/kjøkken, soverom 1, bad 1, bad 2, teknisk rom, gang, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Andreas Haaversen Mersland	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		29	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Sjølystveien 62

**Hjemmelshaver**  
Mersland Andreas Haaversen

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	04.05.2026		Gjennomgått	42	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Andreas Haaversen Mersland

---

## Boligen

Sjølystveien 62

4610 Kristiansand S

4204-150/1901/0/29

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

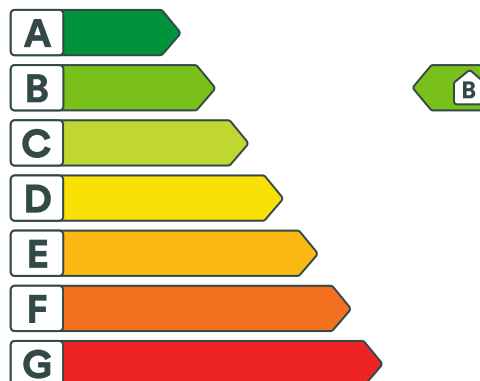
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Sjølystveien 62, 4610 KRISTIANSAND S</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286015</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300660334</b>
Gårdsnummer <b>150</b>	Bruksnummer <b>1901</b>
Seksjonsnummer <b>29</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0401</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2020</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>127,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>65,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**65,20 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**60,11 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**5 223 kWh**



## Sjølystveien 62, 4610 KRISTIANSAND S



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sjølystveien 62, 4610 KRISTIANSAND S



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

##### Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på varmeanlegg

## Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

**Tidspunkt: Mandag 23.03.2026 kl. 18:00**

**Sted: Kilden**

Hilsen styret i  
Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B.



# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

**Tidspunkt:** Mandag 23.03.2026, kl. 18:00

**Sted:** Kilden.

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Hilde Møller Hansen** fra Bosør foreslås som møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

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

### 1.3 Valg av protokollvitne

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

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

### 1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Svein Bendvold** og **Håkon Omland** foreslås til å registrere fremmøtte og fullmakter samt foreta opptelling ved avstemning.

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

### 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap og budsjett

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

## 4. Saker fra styret

#### **4.1 Vedtektsendring; Brannalarm**

Styret foreslår følgende endring i vedtektene:

##### **Brannalarm utløst ved uaktsomhet:**

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

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

##### **Frist for avbestilling og økonomiske konsekvenser:**

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

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

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

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

##### **Frist for avbestilling og økonomiske konsekvenser:**

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

#### **5. Saker fra eierne**

Ingen saker meldt inn fra eierne.

#### **6. Styrehonorar**

Styrets innstilling til ny modell for styrehonorar følger som vedlegg.

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

## 7. Valg til styret

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

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

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

### 7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

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

Styreleder velges for 2 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem foreslås:

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

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem foreslås:

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

### 7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité foreslås:

- Carsten R. Carlsen
- Lena Maria Vieira

## **Regler for deltagelse og fullmakter:**

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

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

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

## **FULLMAKT**

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

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

### **Fullmaktsgiver:**

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

### **Leveres til møteleder**

.....

# Styrets årsmelding for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B 2025

## Sameiet Kanalbyen Felt 2B

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B (org. nr: 925080101) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

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

Ved årets slutt består styret av:

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

## Styrets arbeid i 2025

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

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

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

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

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

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

**13. Årlig bytte av filter;** ventilasjon.

**14. Hjertestarterkurs;** er avholdt

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

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

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

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

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

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

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

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

pålegges å ikke kaste søppel ned i kummer i parkeringskjeller.

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

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

## Resultatrapport klient 236 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

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

**Balanserapport klient 236 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B**

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

## Balanserapport klient 236 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

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

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

27.02.2026

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Morten Hellenes  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Håkon Magne Omland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sigbjørn Eiesland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Bendvold  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Nordvik Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sophia Maria Wåland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

## Note 1 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:

Ladestrom El kjøretøy kr 93 428,-

Innkrevning til Heime APP kr 99 264,-

## Note 2 - Styrehonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5330 Styrehonorar	192 000	192 000
<b>Sum</b>	<b>192 000</b>	<b>192 000</b>

## Note 3 - Personalkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	27 105	27 072
5510 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	233	0
<b>Sum</b>	<b>27 337</b>	<b>27 072</b>

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

### Note 4 - Vedlikehold

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

### Note 5 - Oppvarming

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

### Note 6 - Andre driftsutgifter

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

### Note 7 - Disponible midler

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

**Note 8 - Egenkapital**

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

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

---

### Note 9 - Øremerkede midler

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

### Note 10 - Andre fordringer

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

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B**

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

Til årsmøtet i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 B som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 6. mars 2026  
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 08:52:57 UTC+01:00

**Ole-Kristen Stenberg**

 **bankID**

NO BankID - e2a98735-4c25-4bd9-85ce-5e8c1ca32e28

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

## Styrets innstilling til ny modell for styrehonorar:

### Innledning

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

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

### Forslag til ny modell:

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

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

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

### Begrunnelse for økning av styrehonorar

Det finnes flere grunner til at styrehonoraret bør økes:

#### 1) Arbeidsmengde og ansvarsfordeling

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

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

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

## 2) Juridisk ansvar:

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

I § 60 i Eierseksjonsloven står det:

*Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne*

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

### **Styrets hovedansvar:**

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

### **Hva slags juridisk ansvar har styret?**

#### **Erstatningsansvar:**

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

#### **Eksempler:**

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

### **Ansvar overfor hvem?**

Styret kan holdes ansvarlig overfor:

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

## 3) Utvikling i honorar og økonomiske forhold:

### **Styrehonoraret har vært det samme siden 2021.**

I perioden 2021-2026 har det vært:

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

#### 4) Rekruttering av kandidater til styret:

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

#### 5) Sammenligning med andre sameier

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

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

#### Styrets anbefaling:

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

## Valg av styre i Sameiet Kanalbyen 2B – valgkomiteens innstilling

### Styret i 2025 har bestått av følgende personer:

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

### Valgkomiteens innstilling til årsmøtet:

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

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

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

Vi stiller oss begge til disposisjon for gjenvalg hvis ønskelig.

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Mandag 19.08.2024 Kl: 18:00  
Kilden

## 1. Konstituering

### 1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

### 1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Morten O. Hellenes som møteleder

**Forslag til vedtak:** Morten O. Hellenes velges til møteleder

### 1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår styremedlem Terje Bach som protokollfører

**Forslag til vedtak:** Terje Bach valgt til protokollfører

### 1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det skal velges én person til å signere protokoll sammen med møteleder.

Styret foreslår Lena Maria Vieira.

**Forslag til vedtak:** Lena Maria Vieira velges å signere protokoll sammen med møteleder.

### 1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det må velges to personer til å;

- 1) Registrere tilstedeværende + fullmakter
- 2) Opptelling av stemmer

**Forslag til vedtak:** Svein Bendvold og Håkon M. Omland velges til å registrere tilstedeværende, samt opptelling av stemmer.

## 2. Saker fra styret

### KAMERAOVERVÅKNING:

For å sikre sameiets verdier og opprettholde ro og orden foreligger det forslag om å innføre kameraovervåkning.

Kameraovervåkning har i mange tilfeller vist seg å ha en sterk preventiv virkning.

Det er strenge regler for oppbevaring av data fra overvåkningskameraer og dersom det blir flertall for å innføre overvåkning med kamera er det ønskelig med en profesjonell tredjepart til å ha kontroll på lagring og gjennomgang av data fra kameraene.

Datatilsynet oppfordrer boligsameier til å innhente årsmøtes godkjenning før kamera installeres, og at det ved stemmegiving bør være 2/3 flertall.

Kameraovervåkning bør også vedtektsfestes.

**Forslag til vedtak:** For å sikre sameiet Kanalbyen Felt 2B sine verdier og opprettholde ro og orden innfører sameiet kameraovervåkning i løpet av sensommer / høst 2024.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre anskaffelse av kameraer samt inngå kontrakt med profesjonell tredjepart for å drifte kameraovervåkning.

Ved innføring av kameraovervåkning tas følgende inn i vedtektene: "For å sikre sameiets verdier og opprettholde ro og orden har sameiet installert kameraovervåkning."

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Kilden teater og konserthus .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Under selve møtet må det utnevnes en møteleder.

#### Vedtak:

Stig Meberg fra SØBO ledet møtet.

### 1.2 Valg av protokollfører

Det må velges en person til å føre protokoll under årsmøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og minst en seksjonseier som er utpekt av årsmøtet og som har vært til stede på dette.

#### Vedtak:

Terje Bach var protokollfører.

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det må velges en person til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Vedtak:

Roy Arne Alnæs ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det må telles stemmer under årsmøtets voteringer.

#### Vedtak:

Håkon Magne Omland ble valgt til å være leder for stemmetelling.

2 fullmakter

26 stemmeberettigede totalt (inkl fullmakter)

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Dagsorden er fortegnelse over saker, i ordnet rekkefølge, som skal behandles på årsmøtet. Innkallingen er dokumentet hvor seksjonseierne innkalles til årsmøte.

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

Årsmelding er beretning om sameiets virksomhet siden sist årsmøte i 2023.

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

### 3. Regnskap og budsjett

Budsjettet gir en oversikt over hvordan styret ønsker å fordele sameiets inntekter på utgifter og sparing, mens regnskapet gir en oversikt over hvordan pengene faktisk er blitt brukt.

#### **Vedtak:**

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

Snakk om renter på bankinnskudd. Dette er nå endret til bedre vilkår

### 4. Saker innmeldt fra eierne

#### **Vedtak:**

Det er kommet to innmeldte saker fra eiere. Styret ønsker at begge behandles av årsmøtet.

#### **4.1 Feilparkeringer i parkeringskjelleren**

Styret ble i desember via Heime anmodet å drøfte løsninger for å få slutt på feilparkeringer i parkeringskjelleren. Dette har også vært tema i Heime-chatten. Tilfeldige parkeringer i «hytt og pine» er et fremkommeligs- og sikkerhetsproblem som må løses på andre måter enn å anmode.

#### **Vedtak:**

Nytt styre vil gå i dialog med A + C for sammen å finne løsninger på denne problemstillingen.

Enstemmig vedtatt

#### **4.2 Revurdering av serviceavtale for rør**

På fjorårets årsmøte ble det stemt for å tegne serviceavtale med Moi Rør knyttet til rengjøring av sluker og vannlåser samt visuell inspeksjon av rørsystemer etc. Ikke alle ønsker det, og for de som ønsker å gjøre dette vedlikeholdet selv må det foreligge muligheter for det.

Strengt tatt er det vel også noe usikkert om det er hjemmel for et sameieårsmøte å pålegge alle beboerne under ett å delta i vedlikeholdsavtaler som gjelder ganske normalt vedlikehold innvendig i egen leilighet.

#### **Vedtak:**

1. Avtalen med Moi rør gjøres frivilling

Avstemming: 3 for, 23 imot

2. Nytt styre får fullmakt til å vurdere revisjon av avtalen med Moi rør.

Avstemming: 3 imot, 23 for

### 5. Saker fra styret

### **5.1 Avtale med Heime Proptech AS**

Sameiet Kanalbyen felt 2B har i 2023 hatt en avtale med selskapet Heime Proptech AS som seksjonseiere ble fakturert kroner 94 hver måned for. Dette er en sum som i henhold til avtalen "skal justeres årlig med økning i konsumprisindeksen (KPI). Endringen skjer 31. desember hvert år, med basis i endring i indeks fra oktober foregående år til oktober inneværende år." Første justering skjedde ved årsskifte 2023/24. Før årsskifte betalte altså hver seksjon kroner 94. Etter årsskifte er prisen økt med kroner 2,50.

30 prosent av det innbetalte beløpet skal tilbakeføres til sameiet i form av aktiviteter. For å administrere disse ble det i 2023 satt ned en gruppe ledet av sameiet Kanalbyen felt 2C. Som seksjonseiere kanskje er klar over arrangeres det jevnlig både bading og strikkekvelder. Årlig foregår det også en julegrantenning i Kanalbyen som bekostes fra disse midlene.

Heime Proptech AS tilbyr sameiene i Kanalbyen flere tjenester. Dette er det viktigste:

- Syklene har 1.222 bookinger fordelt på 8.002 timers bruk. 119 forskjellige personer har reservert en eller flere av syklene.
- Kajakk er booket 141 ganger, fordelt på 542 timers bruk. 48 forskjellige personer har reservert en eller flere av kajakkene.
- Gjenstander fra delerommet er blitt lånt 1.053 ganger. De er til sammen brukt 14.223 timer. 211 forskjellige personer står for disse bookingene.

Personene bak bookingene kommer fra alle de tre sameiene i Kanalbyen, altså felt A, -B og -C. Heime Proptech AS har ikke fremlagt tall over hvor mange fra sameiet Kanalbyen felt 2B som bruker deres tilbud.

Under forrige årsmøte i 2023 ble det bestemt at seksjonseierne igjen skal få ta stilling til om avtalen med Heime Proptech AS skal videreføres eller ikke.

#### **Vedtak:**

Sameiet Kanalbyen felt 2B viderefører avtalen med Heime Proptech AS.

Enstemmig vedtatt

### **5.2 Sammenslåing av sameiene Kanalbyen felt 2A, -B og -C**

Sameiene Kanalbyen felt 2A, -B og -C har i 2023 hatt et dialogmøte for å vurdere mulighet for sammenslåing av de tre sameiene. På møtet var stemningen for dette positiv, men det er opp til årsmøte å avgjøre hvorvidt en slik prosess skal startes.

#### **Vedtak:**

Påtroppende styre får fullmakt til å starte prosessen med å kartlegge en framtidig sammenslåing av Kanalbyen felt 2A, -B og -C.

En eventuell sammenslåing må fremlegges for årsmøtet for godkjenning senere.

Enstemmig vedtatt

### **5.3 Husordensregler**

I et sameie er husordensregler et viktig og praktisk verktøy. Husordensreglene for sameier har bestemmelser om hvordan beboere skal oppføre seg i sameiet, og setter begrensninger for bruken av egen bolig og fellesarealer. Et forslag til husordensregler er lagt ved saken.

#### **Vedtak:**

Husordensreglene vedtas til å gjelde i sameiet Kanalbyen felt 2B. Sameiets styre får fullmakt til å oppdatere reglene ved alminnelig styrebehandling. Når det endres i husordensregler så skal disse dateres (dato og revisjon) og beboere informeres om endringer via Heime apen/Søbo portal.

Oppsummering av endringer presenteres på årsmøtet det påfølgende år.

Enstemmig vedtatt

## 6. Styrehonorar

Å sitte i styret i sameiet Kanalbyen felt 2B er både krevende og givende. Styrevervene gir verdifull erfaring, men legger også beslag på tid. Sittende styre ønsker derfor at vervene fortsetter å honoreres.

### **Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra i dag til neste årsmøte fastsettes til kr 192.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Sameiet skal ha et styre og styret skal ha en leder. Styreleder velges særskilt av årsmøtet.

### **Vedtak:**

Morten Hellenes velges for to år.

Enstemmig vedtatt

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Grete Strømstad, Terje Bach og Håkon Magne Omland har et år igjen av sine toårsperiode som styremedlemmer. Dermed skal det velges tre nye styremedlemmer.

### **Vedtak:**

Svein Bendvold, Line Nordvik Pedersen og Kai Gunnar Hauge velges for to år.

Enstemmig vedtatt

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer fungerer som stedfortredere for faste medlemmer i sameiets styre.

### **Vedtak:**

Riina Upsal og Inger Kathrine Hjelleseth velges for et år.

Enstemmig vedtatt

### 7.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har som oppgave å plukke ut personer til å sitte i sameiets styre.

### **Vedtak:**

Det utnevnes to seksjonseiere til å sitte i valgkomitéen frem til neste valg.

Elisabeth Sjørdalen

Carsten R. Carlsen

Enstemmig vedtatt

## Protokoll for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	10.04.2024
Sekretær	Terje Bach (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Roy Arne Alnæs (sign.)	10.04.2024

## **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2B**

(Revidert januar 2025)

### **Sameiet og eiendommen**

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

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

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

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

### **Aktiviteter og støynivå**

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

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

### **Renovasjon og søppel**

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

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

## **Parkering**

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

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

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

**Sykler** plasseres i sykkelkjeller.

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

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

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

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

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

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

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

## **Bruk av veranda.**

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

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

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

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

## **Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser**

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

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

## **Skilting**

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

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

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

## **Synlige gjenstander**

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

Balkongflagg er tillatt.

## **Bruksoverlating**

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

## **Røyking**

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

## **Adgang og låsing**

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



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Sameiet Kanalbyen – Felt 2B**  
**i Kristiansand kommune**  
 Revidert 19. august 2024

**§ 1**  
**Navn, forretningskontor og formål**

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

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

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

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

Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.	Leilighet BRA m <sup>2</sup>	Sameiebrøk
L101	1	1. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0101	65,80	66
L102	2	1. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0102	90,90	91
L201	3	2. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0202	77,80	78
L202	4	2. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0201	90,90	91
L301	5	3. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0302	77,80	78
L302	6	3. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0301	90,90	91
L401	7	4. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0402	77,80	78
L402	8	4. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0401	90,90	91
L501	9	5. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0502	77,80	78
L502	10	5. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0501	90,90	91
M101	11	1. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0101	82,10	82
M102	12	1. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0102	123,50	124
N101	13	1. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0103	95,80	96
M201	14	2. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0201	84,80	85
M202	15	2. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0202	123,50	124
N201	16	2. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0203	116,10	116
M301	17	3. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0301	84,80	85
M302	18	3. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0302	123,50	124
N301	19	3. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0303	116,10	116
M401	20	4. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0401	84,80	85

M402	21	4. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0402	123,50	124
N401	22	4. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0403	116,10	116
O101	23	1. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0101	115,10	115
O102	24	1. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0102	66,40	66
O201	25	2. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0201	127,80	128
O202	26	2. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0202	67,90	68
O301	27	3. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0301	127,80	128
O302	28	3. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0302	67,90	68
O401	29	4. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0401	127,80	128
O402	30	4. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0402	67,90	68
O501	31	5. etg.	Sjølystveien 62	Bolig	H0501	197,30	197
P101	32	1. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0102	31,80	32
P102	33	1. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0101	74,70	75
P104	34	1. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0103	74,90	75
P201	35	2. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0204	31,80	32
P202	36	2. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0203	43,70	44
P203	37	2. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0202	47,70	48
P204	38	2. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0201	74,90	75
P301	39	3. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0304	48,90	49
P302	40	3. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0303	48,20	48
P303	41	3. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0302	47,70	48
P304	42	3. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0301	87,20	87
P401	43	4. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0404	48,90	49
P402	44	4. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0403	48,20	48
P403	45	4. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0402	47,70	48
P404	46	4. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0401	87,20	87
P501	47	5. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0503	48,90	49
P502	48	5. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0502	48,20	48
P504	49	5. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0501	133,90	134
P601	50	6. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0602	136,60	137
P604	51	6. etg.	Sjølystveien 100	Bolig	H0601	106,50	107
Q101	52	1. etg.	Sjølystveien 98	Bolig	H0101	72,50	73
Q201	53	2. etg.	Sjølystveien 98	Bolig	H0202	62,30	62
Q202	54	2. etg.	Sjølystveien 98	Bolig	H0201	65,10	65
Q301	55	3. etg.	Sjølystveien 98	Bolig	H0302	62,30	62
Q302	56	3. etg.	Sjølystveien 98	Bolig	H0301	65,10	65
Q401	57	4. etg.	Sjølystveien 98	Bolig	H0402	82,70	83
Q402	58	4. etg.	Sjølystveien 98	Bolig	H0401	86,80	87
R101	59	1. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0101	46,50	47
R102	60	1. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0102	62,30	62
R201	61	2. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0202	65,10	65
R202	62	2. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0201	62,30	62
R301	63	3. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0302	86,80	87
R302	64	3. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0301	84,20	84

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

## § 2 Parkering og boder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjeste plassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

### **Sportsboder og sykkelparkering**

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

## **§ 3**

### **Organisering av sameiet og råderett**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 4** **Felleskostnader**

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

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

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

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

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

Ladesystem for el-biler

Sameiet Kanalbyen – felt 2B er tilknyttet felles strømtilførsel / strømforbruk på anlegget for el-bil lading med nabo Sameiet Kanalbyen – felt 2A. Sameiene har hvert sitt anlegg mht drift og vedlikehold.

Den enkelte seksjonseier/beboer betaler for sitt forbruk iht egen måler. Styret i sameiet fastsetter pris for lading.

Sameiet i 2B betaler 2 ganger i året for strømforbruk til lading til Sameiet Kanalbyen – felt 2A. Forbruket leses av på internmåler mellom de to anleggene. Prisen fastsettes av styrene i Sameiet Kanalbyen – felt 2A og 2B.

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

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

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

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

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantkravets 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

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

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

## **§ 6** **Registrering av sameiere**

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

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

## **§ 7** **Styret**

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

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

På årsmøte bør det velges en valgkomite som består av 2 representanter til valg av nytt styre for neste 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 førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

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

## § 10

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

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

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

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

## § 11

### **Årsmøtets beslutningsmyndighet**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 12** **Revisjon og regnskap**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **§ 13** **Mislighold**

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

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

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

## **§ 14** **Fravikelse**

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

## **§ 15** **Erstatning**

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

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

Når skader er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med 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 parabolantenn 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 – felt 2B, en tinglyst ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f\_ T3, f\_ G1, f\_ T4 og BG 3 i reguleringsplan). Sameiet Kanalbyen – felt 2B forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven.

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

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

## **§ 19** **Velforening**

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

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

## **§ 20** **Særskilte bestemmelser**

### **For utbygger/selger i utbyggingsperioden**

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

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

### **For seksjon nr 89 og 91**

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

### **Nøkkelhåndtering ved utleie**

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

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

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

### **Kameraovervåkning**

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

## **§ 21** **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

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

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

Vedtekter Sameiet Kanalbyen – felt 2B, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune Side 11 av 12

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

# Nabolagsprofil

Sjølystveien 62 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

Tollbodgata Totalt 26 ulike linjer	13 min	1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min	1.3 km
Kristiansand Kjevik	21 min	

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	22 min	1.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min	2.8 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	6 min	2.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min	2.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min	3.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min	1.6 km
Tangen videregående skole 850 elever	20 min	1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Lading Kilden P-hus - 3029	5 min
Caledonien - Kristiansand Kommune	9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

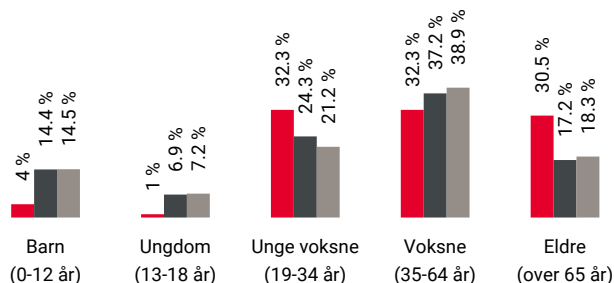
Bra 67/100



## 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 (1-5 år) 56 barn	7 min	0.6 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	24 min	2 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min	2.4 km




## Dagligvare


Meny Torvet	13 min
Kiwi Torvet	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









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

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

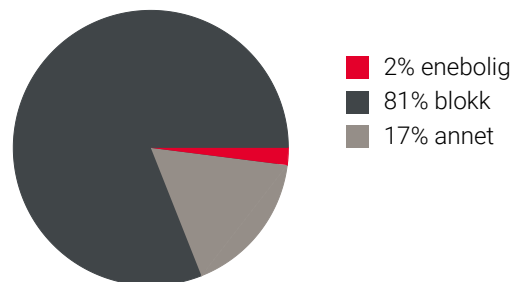
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 79/100

## Sport

-  Odderøya idrettshall 7 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  Tresse treningsfelt grus festplass 16 min   
Ballspill 1.3 km
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 17 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 18 min 

## Boligmasse







«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

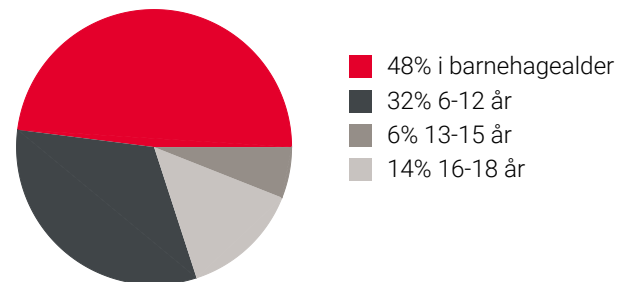
Sitat fra en lokalkjent



## 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

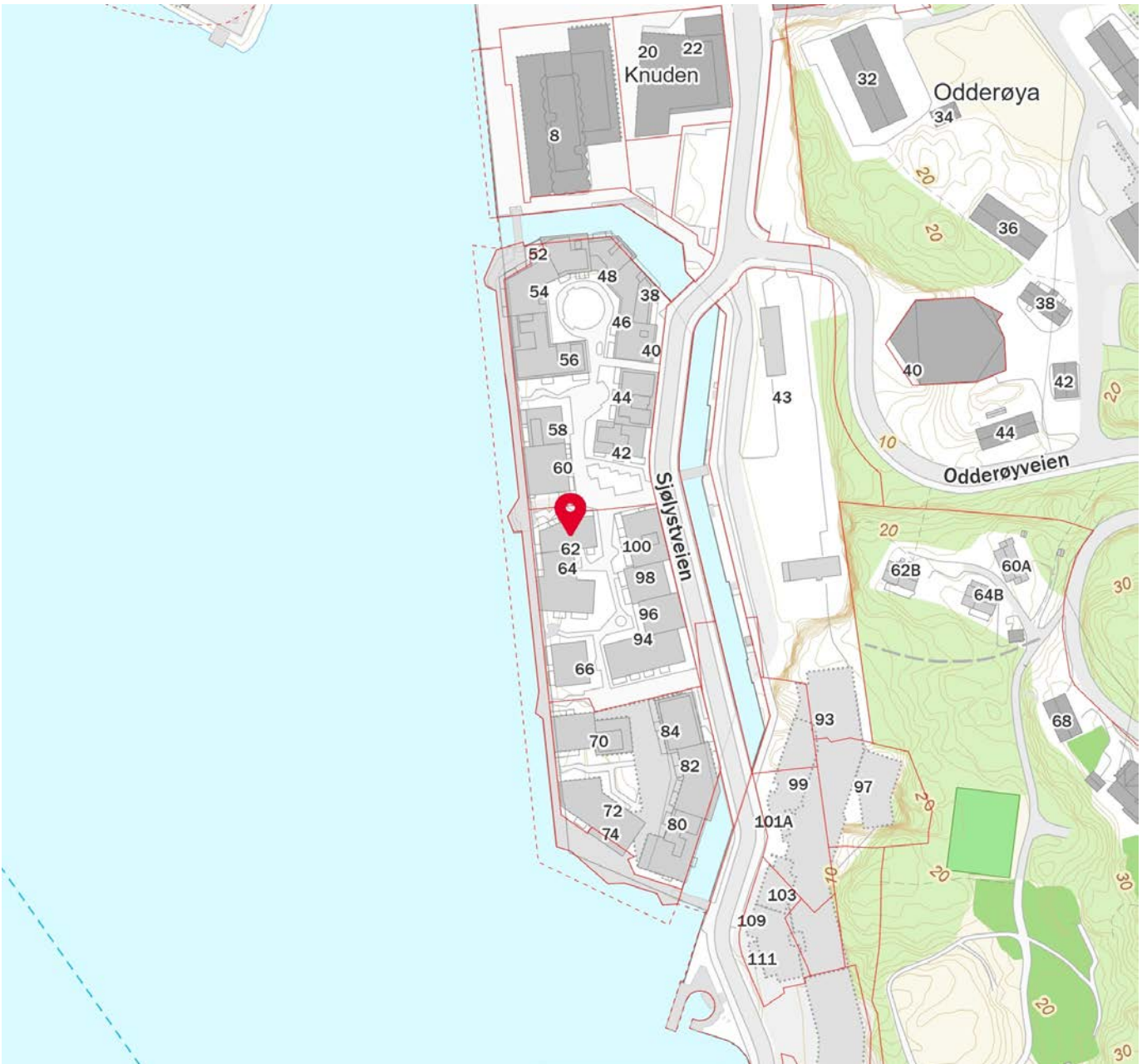
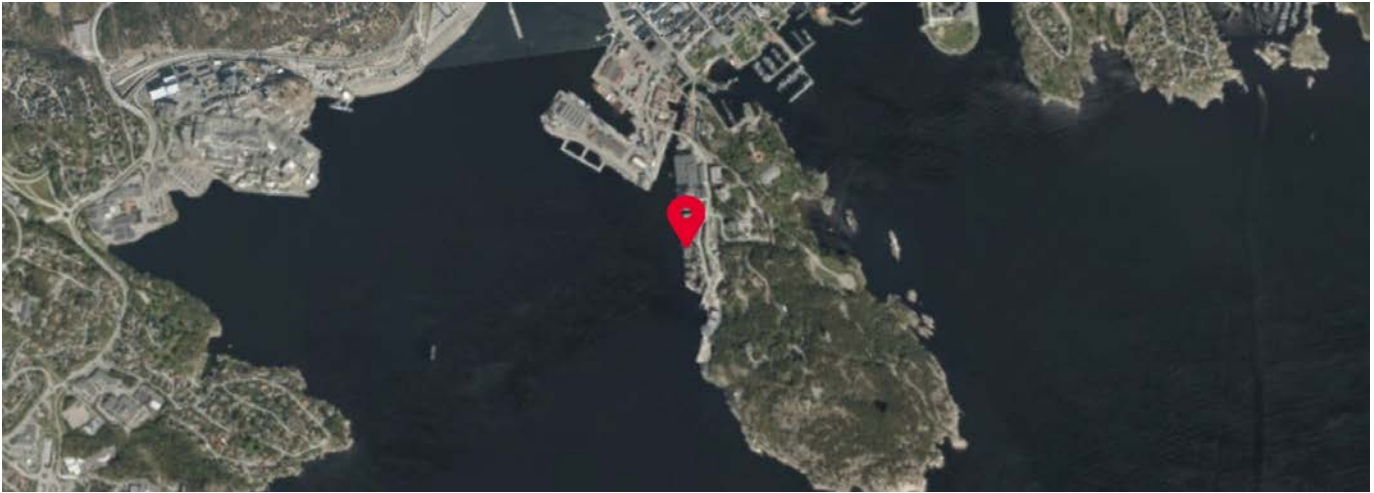


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sjølystveien 62  
4610 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik**Oppdragsnummer:****Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@aktiv.no

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 viderefordlet 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