





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 190 000,-
Omkostn.: Kr 281 140,-
Total ink omk.: Kr 11 471 140,-
Felleskostn.: Kr 4 502,-
Selger: Tom Jetteng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 122/128 kvm
Tomtstr.: 5520.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1870
Snr. 50
Oppdragsnr.: 1411250560

Lekker og oppgradert 4-roms med gjennomtenkte detaljer, utsikt og stor terrasse

Lekker og moderne 4-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i 4 etasje i første rekke. Leiligheten byr på en gjennomtenkt planløsning med entré, tre gode soverom, to bad, romslig stue med åpen kjøkkenløsning samt bod/teknisk rom. Fra stuen er det utgang til stor uteplass som gir ypperlige sol- og utsiktsforhold.

Boligen har heis i bygget, egen parkeringsplass og bod i kjeller. Her bor du sentralt, men tilbaketrukket, med gangavstand til sentrum og flotte turområder rett utenfor døra.

Verdt å merke seg:

- Parkeringsplass
- 3 gode soverom
- Stor terrasse 24m²
- Ingen TG2 eller TG3
- Påkostet kjøkken fra 2025
- Sjøutsikt og gode solforhold
- 2 badrom og ett med badekar
- Takhøyde på 270cm og 310 i vindu

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Energiattest	133
Nabolagsprofil	142
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 128 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 122 kvm Entré, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken og bod/teknisk rom

BRA-e: 6 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

24 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5520.3 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten fyllingsdører av heltre.

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

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av høytrykkslaminat og heltre.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvene i leiligheten.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og badene.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Installert dusjbadekar og bytter armaturer.

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

- Ja. Byttet armatur og vask. Installert nytt avløp og alt gjort i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken.

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

- Ja. Byttet stikkontakter og dimmere (byttet fra brytere)

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. kilowatttime (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.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

4. etasje: Entré, 3 soverom, 2 bad, stue/kjøkken og bod/teknisk rom.
Bod i kjeller.

- Ett av baderommene har badekar
- Det er 35 års garanti på kjøkkenet fra Epoq
- Café i samme bygg
- Felles takterrasse i sameiet

Standard

Boligen har ingen tilstandsgrad 2 eller 3.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasjeanlegg med opplegg for elbil-lader. Det er lagt opp infrastruktur.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring ASA, polisenummer 3807301-1.2

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og badene.

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

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 11 190 000

Omkostninger kjøper

11 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

279 750 (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))

281 140 (Omkostninger totalt)
293 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
295 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 471 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
11 483 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
11 485 840 (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

Det tilkommer gebyr for renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 11 680

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 11 680. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Eierbrøk

123/10610

Felleskostnader inkluderer

Driftstkostnader kr 3 729,-
Telia kr 100 (Feil beløp i januar)
Telia TV/Bredbånd kr 379,-
Heime App kr 94,-
Parkeringsplass kr 200,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 502

Andel fellesformue

Kr 27 299

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kanalbyen Felt 2A

Organisasjonsnummer

922118590

Om sameiet

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2A, Sjølystveien 38-60. Sameiet

har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av en parsell av eiendommen gnr. 150, bnr. 1870 (felt 2A) 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 11 bygg som har 9 oppganger med til sammen 126 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner, til sammen 128 seksjoner fordelt på Bygg A-K. Boligene har et ca. bruksareal på 12 900 m², i tillegg er det ca. 237 m² BTA publikumsorientert næring i 1.etg. i bygg E og H.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterrasse og/eller takterrasse, samt sportsbod som tilleggsdel. I tillegg har boligene tilgang til 2 felles takterrasser. Felles gårdsrom med sandlekeplasser er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller. Bygg C, I og J samt deler av bygg D og bygg H har adkomst til kjeller fra egen oppgang/seksjon.

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

Regnskap/budsjett

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 9 styremøter og ett ekstra ordinært årsmøte 18. aug 2024. Ekstra ordinært årsmøte måtte til for at vi skulle få kamera overvåkning inn i vedtektene. Det har i hele årsmøte perioden vært stor aktivitet mellom styrets medlemmer. Spesielt fra høsten da styret kun har bestått av 6 styremedlemmer (normalt 7 stk + 1 vara.)

De franske balkongene som falt ned i slutten av mars er nå erstattet med nye. I en periode på sommeren var det stor usikkerhet med alle de andre franske balkongene. Styret måtte varsle alle beboere om bruks-forbud av disse til nødvendig tiltak var utført. De ble for hele Felt 2A friskmeldt januar 2025. Prosessen har for styret vært krevende Det er gjennom året innhentet tilbud fra alternative leverandører på flere enkelt avtaler.

Styret har skiftet ut flere av leverandørene som vi har hatt med fra starten. Pris har vært den avgjørende faktor. Styret har implementert HMS i BevarHMS - et produkt Søbo tilbyr medlemmene.. Videre har styret inngått teknisk avtale med Søbo som sikrer oss bistand fra folk med rette kompetansen etter behov.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Ny garasjeport ble omsider vedtatt av alle de 3 sameiene på holmen i januar 2025. Ny port vil bli en hurtig port og være på plass 1. kvartal 2025. Lik den som Bystranda blå har. De har opplevd svinnende lite problemer med denne. Anticimex sluttførte i mars

2024 arbeidet med skadedyrbekjempelsen som ble avdekket høsten 2023. Har hatt mye service/reparasjoner på heisene. Uten at det er noe naturlig forklaring på dette.

Bravida har skiftet ut flere av lampene i atriets og belysning generelt. Brabo - vaktmestertjeneste har stort sett fungert bra med tett oppfølging av styret.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Etter styrets oppfatning er det derimot viktig at det gjennomføres løpende vedlikehold av fasader, utearealer, og P-kjeller med rett frekvens for å redusere risiko for at større vedlikeholdsoppgaver må gjennomføres raskere enn forventet.

Det vi vet er at alle heisene (9 stk) må oppgraderes innen utgangen av 2027. Dette skyldes at 2-G nettet da legges ned. Nytt modem er derfor helt nødvendig. Styret vurderer fortløpende når dette skal gjøres.

Styregodkjennelse

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjanse 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

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1870, seksjonsnummer 50 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/1870/50:

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 17608 - Erklæring/avtale

Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eiendommen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 322323 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2018 - Dokumentnr: 1711325 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1833

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2026 - Dokumentnr: 130673 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

19.12.2018 - Dokumentnr: 1711346 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 50

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 123/10610

01.01.2020 - Dokumentnr: 1672111 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:50

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375311 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:34

[illegible]

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901 Snr:89
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:30

[illegible]

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

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.04.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til Bebyggelse og anlegg - forretning, kontor, tjenesteyting.

Plan nr. 1316

Reguleringsbestemmelser for:

Sjølystveien 1m.fl. Detaljregulering. Datert 22.06.2013.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 500 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

2 500 Opplysninger fra forretningsfører

16 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

0 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 157 770

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

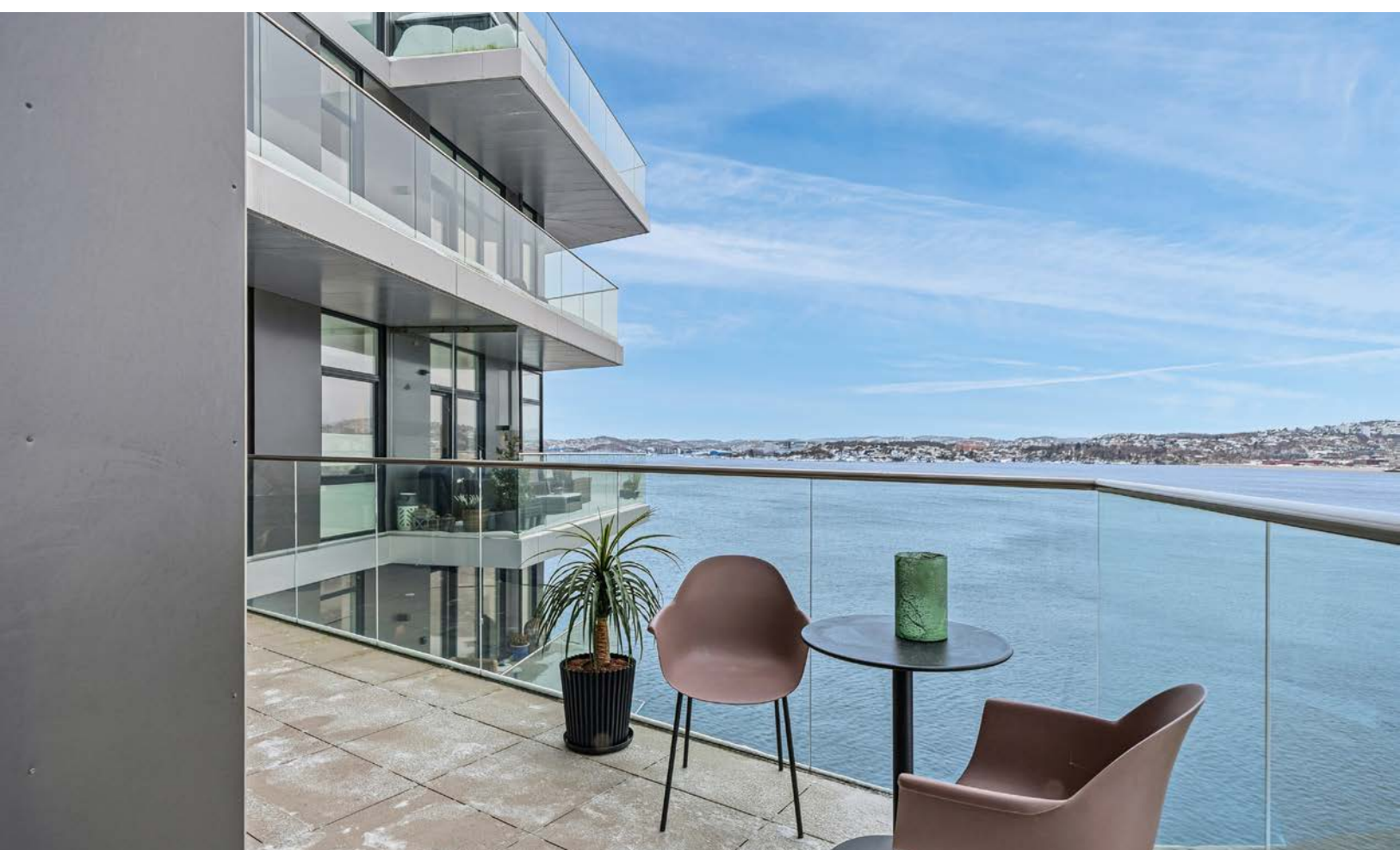
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

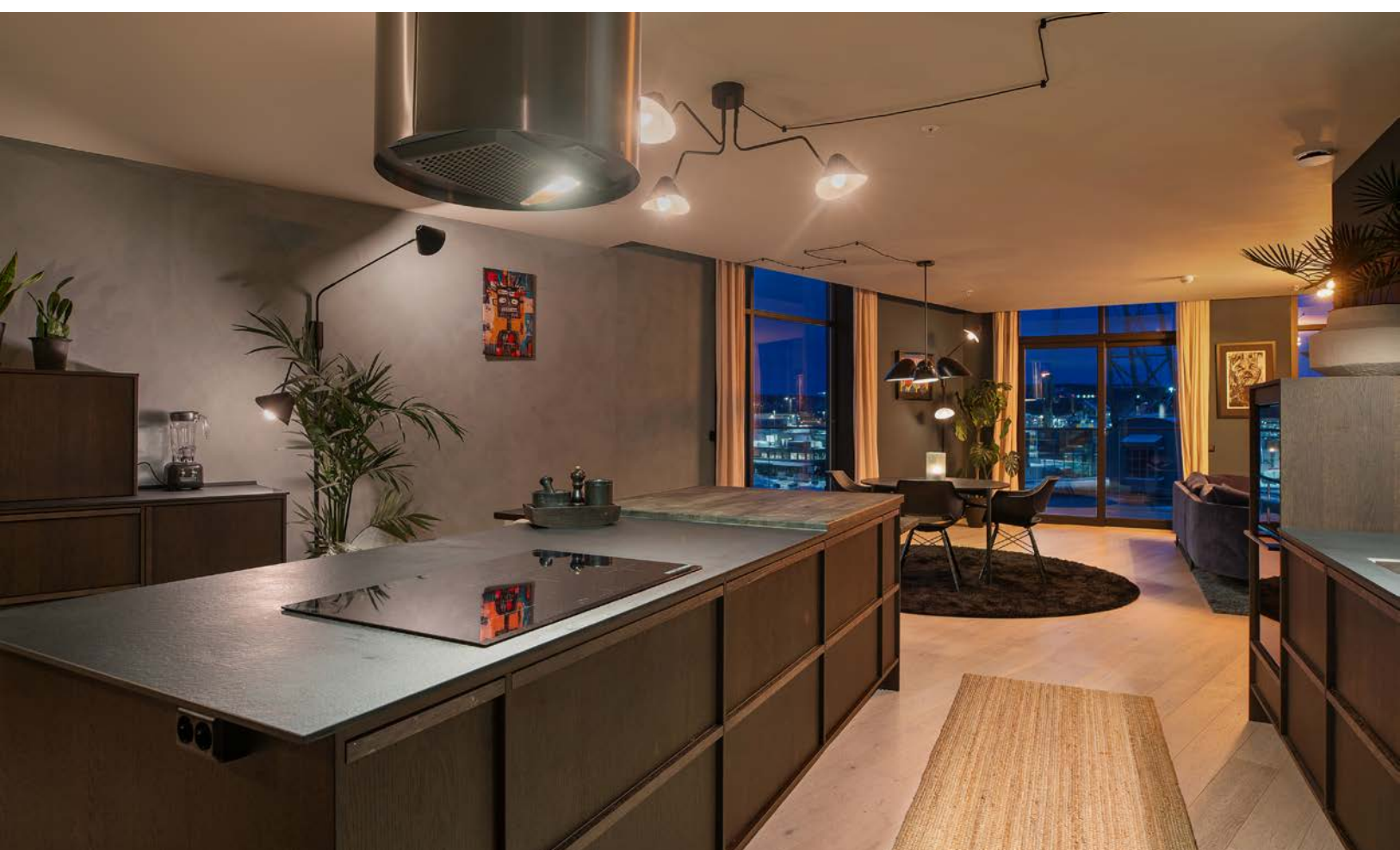
Salgsoppgavedato

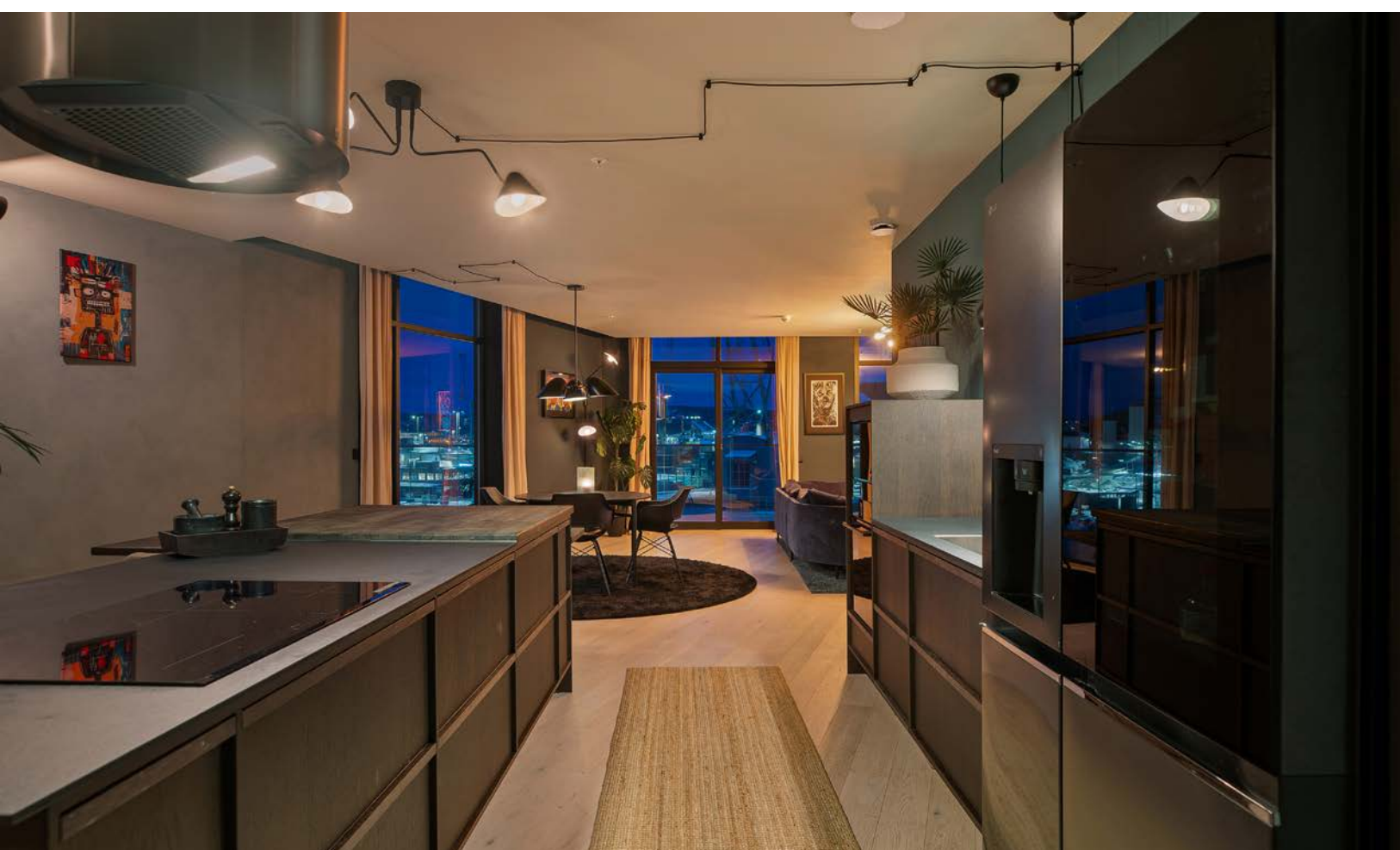
13.02.2026











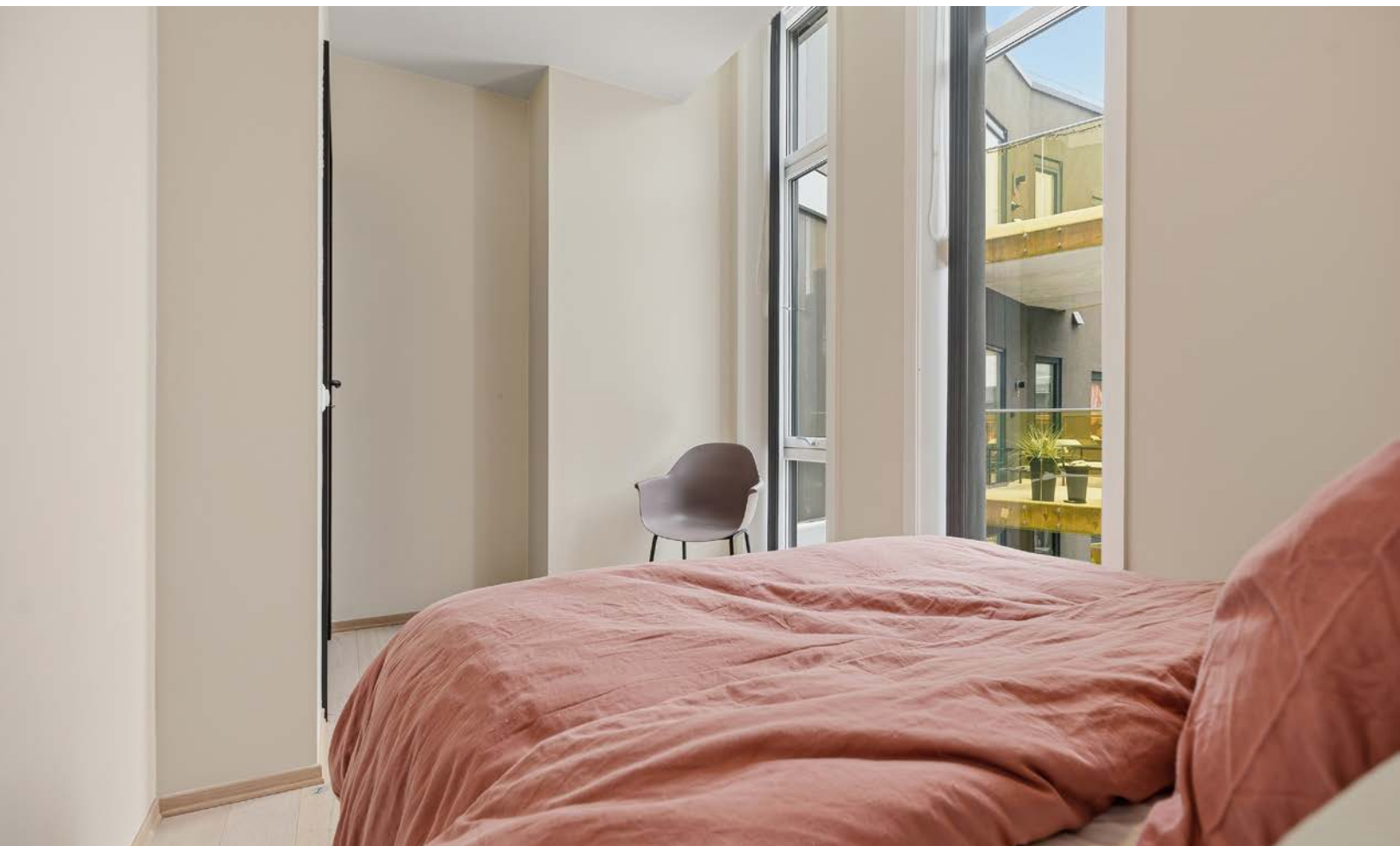












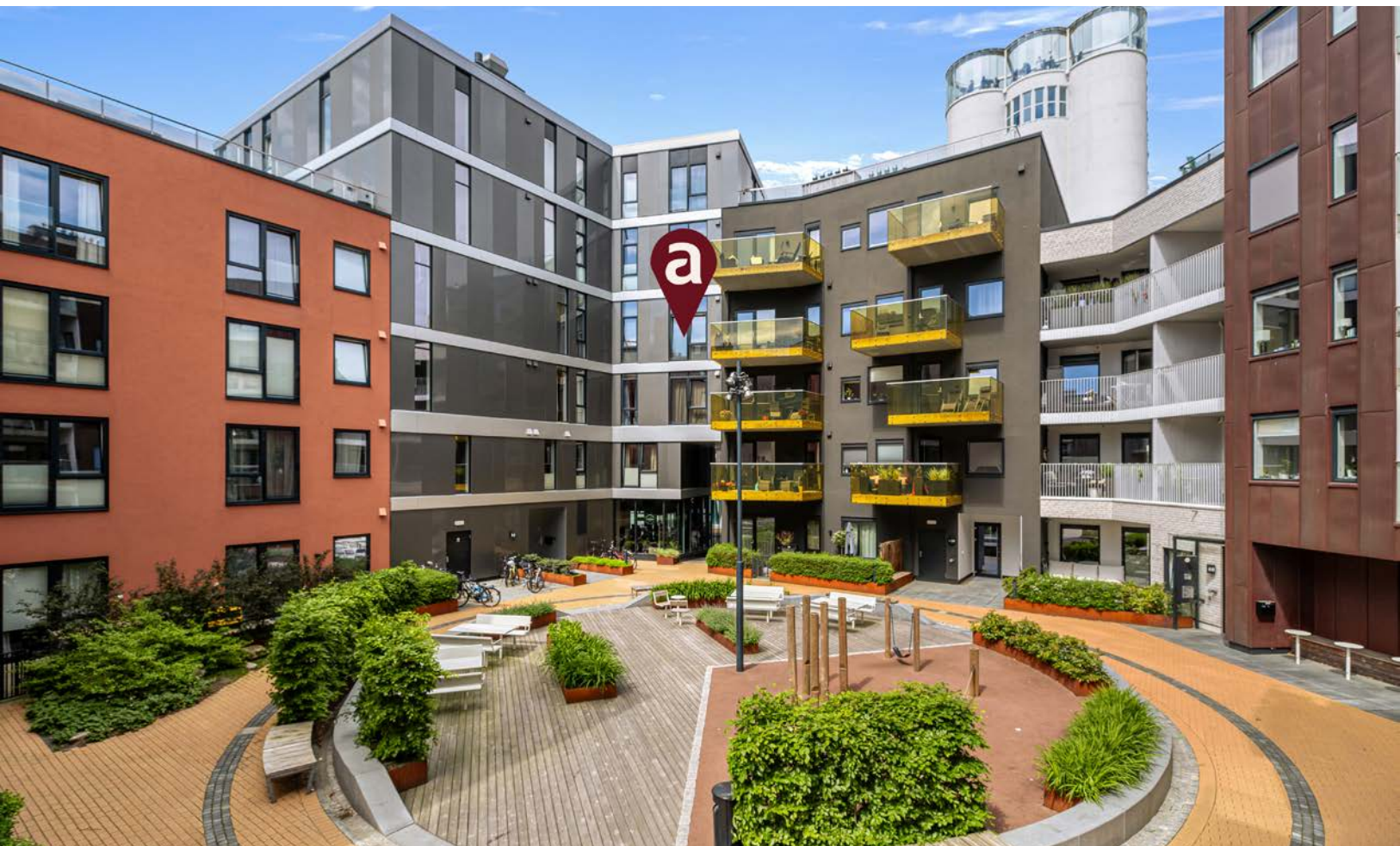
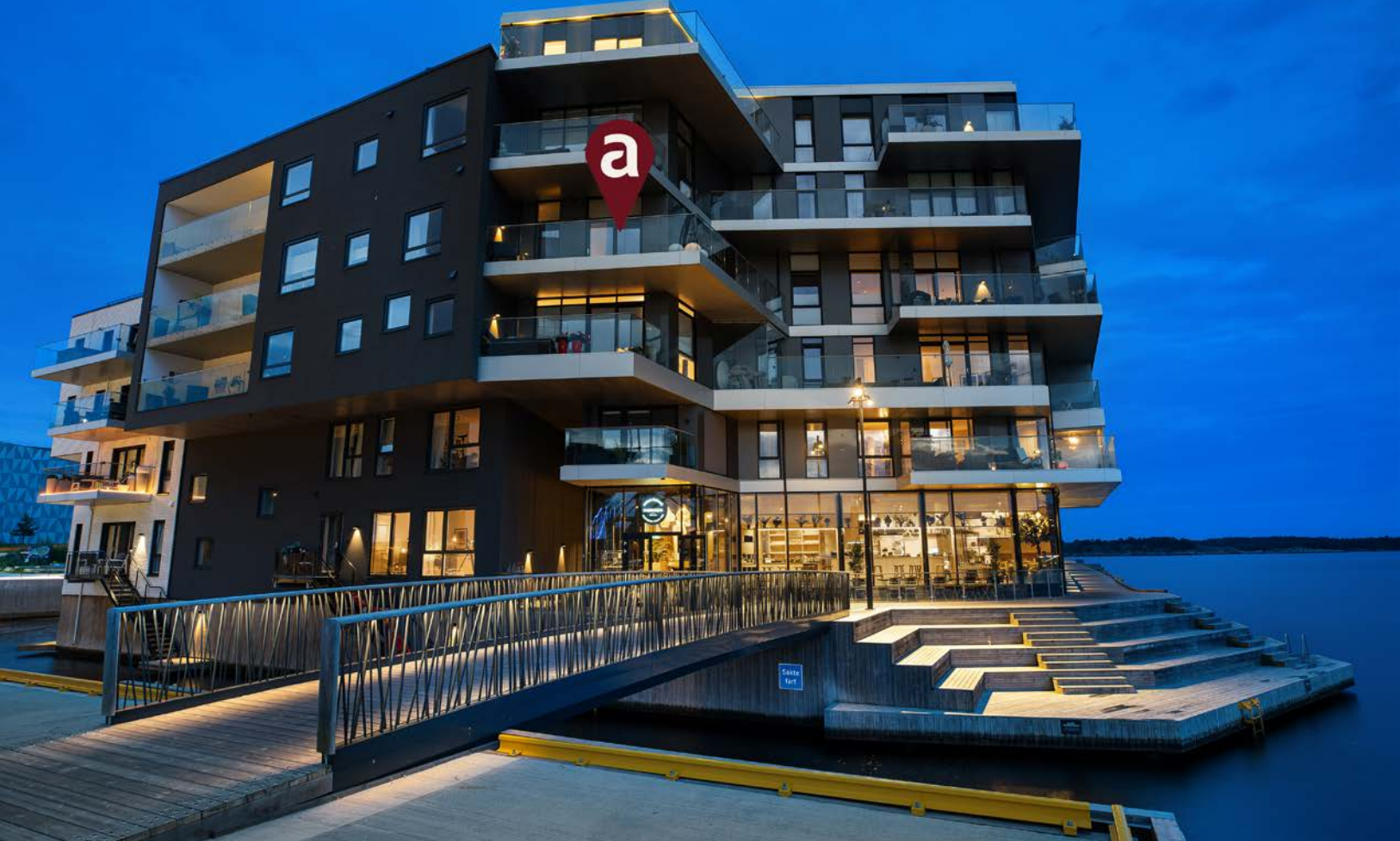














Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sjølystveien 54, 4610 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 1870, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2701

Referansenummer: IA1430

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rakkverk av glass og metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten fyllingsdører av heltre.

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 badekar.
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 høytrykkslaminat og heltre.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvene i leiligheten.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og badene.
Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i boden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

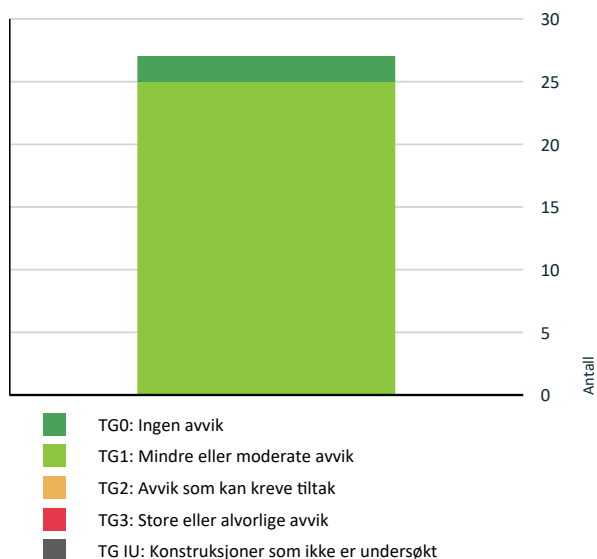
[Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Anvendelse

Selveierleilighet (i blokk)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

TG 1 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten fyllingsdører av heltre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4. ETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD 1

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD 1

🕒 TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 15 mm.

4. ETASJE > BAD 1

🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



4. ETASJE > BAD 1

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD 1

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 1

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

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

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

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

4. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.



4. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

4. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av høytrykkslaminat og heltre.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BOD/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet er vurdert som: rom med vanninnstallasjoner. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.

Gulvet har overflater av beleg. Sluk er plassert ved innredningen.



Sluk i gulvet.



Oppkant mot stue/kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvene i leiligheten.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

TG 1 Vannbåren varme

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

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

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.

0 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, brannstilløp 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 varmtvannsbereider, 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?

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

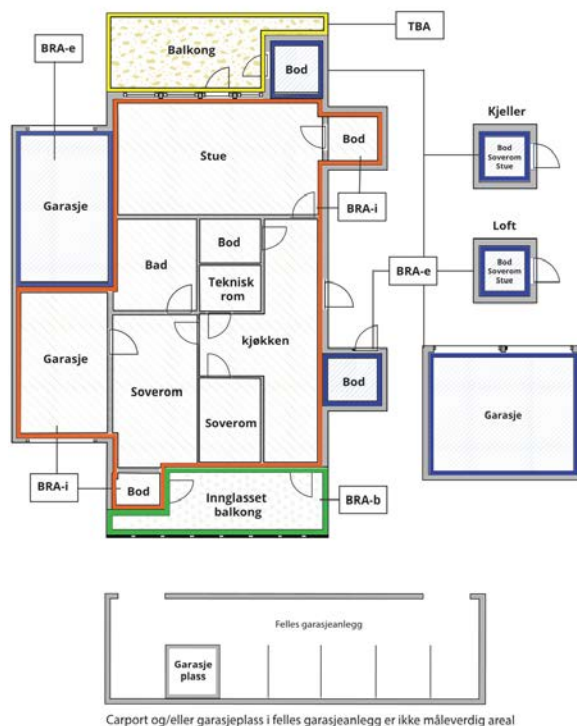
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	122			122	24
Kjeller		6		6	
SUM	122	6			24
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, entré, bad 1, bad 2, stue/kjøkken, bod/teknisk rom		
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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1870		50	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sjølystveien 54							
Hjemmelshaver Jetteng Tom							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	03.02.2026		Gjennomgått	21	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	26.01.2026		Innhentet	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

Befaringen er utført 26.1.2026 Klokka 9.00

Det var skyer og -4 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 boenheterne 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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



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

Tom Jetteng

Boligen

Sjølystveien 54
4610 Kristiansand S

4204-150/1870/0/50

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Try rør

Beskrivelse av arbeidet: Instalert dusjbadekar og bytter armaturer

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Try rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet armatur og vask Innstalt nytt av avløp Alt gjort i forbindelse med innstallasjon av nytt kjøkken

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: 1elektriker

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikk kontakter og dimmere (byttet fra brytere)

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. kilowatttime (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**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 10.02.26 Side 1 av 2

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 A	V ³ r ref.: 235/50	Fndelsdato eier: 18.11.1960
Sjnglystveien 54	Type: Sameie	
4610 KRISTIANSAND	Eiere: Tom J etteng	
Organisasjonsnr: 922 118 590	Seksjonsnr: 50	

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	4 502	
Felleskostnader:	Driftskostnader	3 729
Tilleggsytelser:	Telia - Feil belnp i januar - beklager (forfall hver 12. md.)	100
	Telia TV/Bredb ³ nd	379
	Heime App	94
Objekt:	Parkeringsplass 46 (87 - 46)	200

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.**3: Fellesgjeld**

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marius Peersen
Adresse: Sjnglystveien 48
Postnr/-sted: 4610 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 93450415
E-post: kanalbyen2a@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.02.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 069
Annen formue:	27 299	Utgifter:	0		

7: P³lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 50		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/1870 - seksjon:50
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 10.02.26 Side 2 av 2

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 A

V³ r ref.: 235/50

Fødselsdato eier: 18.11.1960

Sjølystveien 54

Type: Sameie

4610 KRISTIANSAND

Eiere: Tom J etteng

Organisasjonsnr: 922 118 590

9: Forsikring

Forsikret i:

Protector Forsikring ASA

Polisenr:

3807301-1.2

VEDTEKTER
for
Sameiet Kanalbyen – Felt 2A
i Kristiansand kommune – revidert 19.08.2024

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2A, Sjølystveien 38-60. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av en parsell av eiendommen gnr. 150, bnr. 1870 (felt 2A) 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 11 bygg som har 9 oppganger med til sammen 126 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner, til sammen 128 seksjoner fordelt på Bygg A-K. Boligene har et ca. bruksareal på 12 900 m², i tillegg er det ca. 237 m² BTA publikumsorientert næring i 1.etg. i bygg E og H.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterasse og/eller takterasse, samt sportsbod som tilleggsdel. I tillegg har boligene tilgang til 2 felles takterrasser. Felles gårdsrom med sandlekeplasser er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller. Bygg C, I og J samt deler av bygg D og bygg H har adkomst til kjeller fra egen oppgang/seksjon.

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

Seksjons nr./Bygg	Seksjons Nr	Adresse	Formål	Bolig Nr.	Seksjon/ BRA m ²	Sameiebrøk
A101	1	Sjølystveien 60	Bolig	H0101	110,9 m ²	111/10610
A102	2	Sjølystveien 60	Bolig	H0102	80,8 m ²	81/10610
A201	3	Sjølystveien 60	Bolig	H0202	111,1 m ²	111/10610
A202	4	Sjølystveien 60	Bolig	H0201	93,8 m ²	94/10610
A301	5	Sjølystveien 60	Bolig	H0302	128,5 m ²	129/10610
A302	6	Sjølystveien 60	Bolig	H0301	101,1 m ²	101/10610
A401	7	Sjølystveien 60	Bolig	H0402	128,6 m ²	129/10610
A402	8	Sjølystveien 60	Bolig	H0401	101,1 m ²	101/10610
A501	9	Sjølystveien 60	Bolig	H0502	128,6 m ²	129/10610
A502	10	Sjølystveien 60	Bolig	H0501	101,1 m ²	101/10610
A601	11	Sjølystveien 60	Bolig	H0602	128,6 m ²	129/10610
A602	12	Sjølystveien 60	Bolig	H0601	101,1 m ²	101/10610
B101	13	Sjølystveien 58	Bolig	H0101	65,2 m ²	65/10610
B102	14	Sjølystveien 58	Bolig	H0102	81,0 m ²	81/10610
B201	15	Sjølystveien 58	Bolig	H0202	76,9 m ²	77/10610
B202	16	Sjølystveien 58	Bolig	H0201	81,0 m ²	81/10610

B301	17	Sjølystveien 58	Bolig	H0302	76,9 m2	77/10610
B302	18	Sjølystveien 58	Bolig	H0301	81,0 m2	81/10610
B401	19	Sjølystveien 58	Bolig	H0402	76,9 m2	77/10610
B402	20	Sjølystveien 58	Bolig	H0401	81,0 m2	81/10610
B501	21	Sjølystveien 58	Bolig	H0502	76,9 m2	77/10610
B502	22	Sjølystveien 58	Bolig	H0501	81,0 m2	81/10610
C102	23	Sjølystveien 56	Bolig	H0101	81,0 m2	81/10610
C103	24	Sjølystveien 56	Bolig	H0102	110,4 m2	110/10610
C201	25	Sjølystveien 56	Bolig	H0201	87,1 m2	87/10610
C202	26	Sjølystveien 56	Bolig	H0202	68,7 m2	69/10610
C203	27	Sjølystveien 56	Bolig	H0203	110,5 m2	111/10610
C301	28	Sjølystveien 56	Bolig	H0301	87,1 m2	87/10610
C302	29	Sjølystveien 56	Bolig	H0302	68,7 m2	67/10610
C303	30	Sjølystveien 56	Bolig	H0303	110,5 m2	111/10610
C401	31	Sjølystveien 56	Bolig	H0401	87,1 m2	87/10610
C402	32	Sjølystveien 56	Bolig	H0402	68,7 m2	69/10610
C403	33	Sjølystveien 56	Bolig	H0403	110,5 m2	111/10610
D101	34	Sjølystveien 56	Bolig	H0103	82,1 m2	82/10610
D102	35	Sjølystveien 54	Bolig	H0101	77,6 m2	78/10610
D201	36	Sjølystveien 56	Bolig	H0204	82,1 m2	82/10610
D202	37	Sjølystveien 54	Bolig	H0204	77,6 m2	78/10610
D301	38	Sjølystveien 56	Bolig	H0304	82,1 m2	82/10610
D302	39	Sjølystveien 54	Bolig	H0304	77,6 m2	78/10610
D401	40	Sjølystveien 56	Bolig	H0404	82,1 m2	82/10610
D402	41	Sjølystveien 54	Bolig	H0404	77,6 m2	78/10610
E201	42	Sjølystveien 54	Bolig	H0201	57,0 m2	57/10610
E202	43	Sjølystveien 54	Bolig	H0202	86,1 m2	86/10610
E203	44	Sjølystveien 54	Bolig	H0203	79,7 m2	80/10610
E301	45	Sjølystveien 54	Bolig	H0301	57,0 m2	57/10610
E302	46	Sjølystveien 54	Bolig	H0302	86,1 m2	86/10610
E303	47	Sjølystveien 54	Bolig	H0303	122,7 m2	123/10610
E401	48	Sjølystveien 54	Bolig	H0401	57,0 m2	57/10610
E402	49	Sjølystveien 54	Bolig	H0402	86,1 m2	86/10610
E403	50	Sjølystveien 54	Bolig	H0403	122,7 m2	123/10610
E501	51	Sjølystveien 54	Bolig	H0501	147,8 m2	148/10610
E503	52	Sjølystveien 54	Bolig	H0502	122,7 m2	123/10610
E601	53	Sjølystveien 54	Bolig	H0601	147,8 m2	148/10610
E603	54	Sjølystveien 54	Bolig	H0602	122,7 m2	123/10610
F101	55	Sjølystveien 50	Bolig	H0101	106,3 m2	106/10610
F201	56	Sjølystveien 50	Bolig	H0203	83,7 m2	84/10610
F202	57	Sjølystveien 50	Bolig	H0202	42,4 m2	42/10610
F301	58	Sjølystveien 50	Bolig	H0303	106,4 m2	106/10610
F302	59	Sjølystveien 50	Bolig	H0302	42,4 m2	42/10610
F401	60	Sjølystveien 50	Bolig	H0403	106,4 m2	106/10610

F402	61	Sjølystveien 50	Bolig	H0402	42,4 m2	42/10610
F501	62	Sjølystveien 50	Bolig	H0502	106,4 m2	106/10610
F502	63	Sjølystveien 50	Bolig	H0501	48,0 m2	48/10610
G101	64	Sjølystveien 50	Bolig	H0102	90,6 m2	91/10610
G102	65	Sjølystveien 48	Bolig	H0101	50,0 m2	50/10610
G201	66	Sjølystveien 50	Bolig	H0201	93,8 m2	94/10610
G202	67	Sjølystveien 48	Bolig	H0203	63,5 m2	64/10610
G301	68	Sjølystveien 50	Bolig	H0301	105,1 m2	105/10610
G302	69	Sjølystveien 48	Bolig	H0303	79,2 m2	79/10610
G401	70	Sjølystveien 50	Bolig	H0401	105,1 m2	105/10610
G402	71	Sjølystveien 48	Bolig	H0403	79,2 m2	79/10610
H101	72	Sjølystveien 46	Bolig	H0101	56,0 m2	56/10610
H201	73	Sjølystveien 48	Bolig	H0202	45,5 m2	46/10610
H202	74	Sjølystveien 48	Bolig	H0201	87,4 m2	87/10610
H203	75	Sjølystveien 46	Bolig	H0203	69,3 m2	69/10610
H301	76	Sjølystveien 48	Bolig	H0302	45,5 m2	46/10610
H302	77	Sjølystveien 48	Bolig	H0301	87,4 m2	87/10610
H303	78	Sjølystveien 46	Bolig	H0303	69,3 m2	69/10610
H401	79	Sjølystveien 48	Bolig	H0402	45,5 m2	46/10610
H402	80	Sjølystveien 48	Bolig	H0401	87,4 m2	87/10610
H403	81	Sjølystveien 46	Bolig	H0403	69,3 m2	69/10610
H501	82	Sjølystveien 48	Bolig	H0502	45,5 m2	46/10610
H502	83	Sjølystveien 48	Bolig	H0501	99,1 m2	99/10610
H503	84	Sjølystveien 46	Bolig	H0503	69,3 m2	69/10610
I101	85	Sjølystveien 46	Bolig	H0103	32,7 m2	33/10610
I102	86	Sjølystveien 46	Bolig	H0102	36,8 m2	37/10610
I201	87	Sjølystveien 46	Bolig	H0202	42,8 m2	43/10610
I202	88	Sjølystveien 46	Bolig	H0201	36,8 m2	37/10610
I301	89	Sjølystveien 46	Bolig	H0302	42,8 m2	43/10610
I302	90	Sjølystveien 46	Bolig	H0301	77,9 m2	78/10610
I401	91	Sjølystveien 46	Bolig	H0402	42,8 m2	43/10610
I402	92	Sjølystveien 46	Bolig	H0401	114,6 m2	115/10610
I501	93	Sjølystveien 46	Bolig	H0502	40,1 m2	40/10610
I502	94	Sjølystveien 46	Bolig	H0501	114,6 m2	115/10610
I601	95	Sjølystveien 46	Bolig	H0602	48,4 m2	48/10610
I602	96	Sjølystveien 46	Bolig	H0601	114,6 m2	115/10610
J101	97	Sjølystveien 44	Bolig	H0101	100,9 m2	101/10610
J102	98	Sjølystveien 44	Bolig	H0102	89,3 m2	89/10610
J201	99	Sjølystveien 44	Bolig	H0203	93,7 m2	94/10610
J202	100	Sjølystveien 44	Bolig	H0202	48,2 m2	48/10610
J203	101	Sjølystveien 44	Bolig	H0201	75,2 m2	75/10610
J301	102	Sjølystveien 44	Bolig	H0303	122,0 m2	122/10610
J302	103	Sjølystveien 44	Bolig	H0302	48,2 m2	48/10610
J303	104	Sjølystveien 44	Bolig	H0301	87,5 m2	88/10610

J401	105	Sjølystveien 44	Bolig	H0403	122,1 m2	122/10610
J402	106	Sjølystveien 44	Bolig	H0402	48,2 m2	48/10610
J403	107	Sjølystveien 44	Bolig	H0401	87,5 m2	88/10610
J501	108	Sjølystveien 44	Bolig	H0503	122,0 m2	122/10610
J502	109	Sjølystveien 44	Bolig	H0502	48,2 m2	48/10610
J503	110	Sjølystveien 44	Bolig	H0501	87,5 m2	88/10610
J601	111	Sjølystveien 44	Bolig	H0602	122,1 m2	122/10610
J602	112	Sjølystveien 44	Bolig	H0601	134,7 m2	135/10610
K101	113	Sjølystveien 42	Bolig	H0102	85,4 m2	86/10610
K102	114	Sjølystveien 42	Bolig	H0101	90,6 m2	91/10610
K201	115	Sjølystveien 42	Bolig	H0201	70,6 m2	71/10610
K202	116	Sjølystveien 42	Bolig	H0202	49,6 m2	50/10610
K203	117	Sjølystveien 42	Bolig	H0203	69,8 m2	70/10610
K301	118	Sjølystveien 42	Bolig	H0301	70,6 m2	71/10610
K302	119	Sjølystveien 42	Bolig	H0302	49,6 m2	50/10610
K303	120	Sjølystveien 42	Bolig	H0303	69,8 m2	70/10610
K401	121	Sjølystveien 42	Bolig	H0401	70,6 m2	71/10610
K402	122	Sjølystveien 42	Bolig	H0402	49,6 m2	50/10610
K403	123	Sjølystveien 42	Bolig	H0403	69,8 m2	70/10610
K501	124	Sjølystveien 42	Bolig	H0501	70,6 m2	71/10610
K502	125	Sjølystveien 42	Bolig	H0502	49,6 m2	50/10610
K503	126	Sjølystveien 42	Bolig	H0503	69,8 m2	70/10610
E	127	Sjølystveien 52	Næring	H0101	220 m2	220/10610
H	128	Sjølystveien 38	Næring	H0101	16,9 m2	17/10610
SUM	128 stk					10610/10610

§ 2 Parkering og boder

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

Det er anlagt i alt 52 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 tilstede:

Tilrettelagt parkeringsplass er forbeholdt beboer som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

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.

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

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.

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 eller i tilknytting til trappeoppganger. Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m2) per seksjon, som fortrinnsvis skal være tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Noen av seksjonene får sportsbod i plan 1 eller 2. Utbygger tildeler fritt disse bodene.

Et mindre areal i plan 1 vil bli tilrettelagt som kajakkrom/sykelrom etc. og vil i så fall være tilgjengelig etter regler fastsatt av sameiet.

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

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

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

Bruksenheten (bolig- og næringsseksjonene) 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. Næringsseksjonens gjester kan ikke benytte felles takterrasser. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Sameiet Kanalbyen gnr 150, bnr 1870 - felt 2A, Sjølystveien 38-60 er regulert til kombinert bolig- og næringsformål. Ved utleie skal styret orienteres. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgner årlig er ikke tillatt. Med korttidsleie menes utleie i inntil 30 døgner sammenhengende.

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

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

§ 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.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

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

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

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

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

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

§ 5 **Drifts- og vedlikeholdsansvar**

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

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

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

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

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

§ 6

Registrering av sameiere

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

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 – 3 en til tre varamedlemmer til styret.

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.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

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.

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 årsberetning.
3. Årsregnskap
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 eierseksjon.

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.

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Fravikelse

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

§ 15

Erstatning

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

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

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

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utsifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming parabolantennar mv., endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Eier av næringsseksjon har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene. Skilting skal kun skje på fasade utenfor næringsseksjonen og skiltingen skal være i lik stil. Skilting andre steder krever samtykke fra 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 2A, 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 2A 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 2A i sameiermøtet og styret til Sameiet Havnepromenaden. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – felt 2A 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 2A 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 iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen - felt 2A, Sjølystveien 38-60 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 utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt.

§ 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.

Vedtekter Sameiet Kanalbyen gnr 150, bnr 1870 - felt 2A – Kristiansand kommune Side 11 av 12

§ 22

Fjellhallen – Gjesteparkering mm. i naboeiendommen Fjellhallen Kanalbyen.

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen - felt 2A 13/331 ideelle andeler i det tingrettslige sameiet Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, gnr 150, bnr 1909 (som utgjøres av reguleringsbestemmelsene punkt 3.11.1, samt gjesteparkerings- og HC-bestemmelsene i punkt 3.11.3 og 3.11.4) iht. sameieavtale datert 27.09.2022 (med ev. senere endringer). Sameiet Kanalbyen - felt 2A 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 Kanalbyen, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Sameiet Fjellhallen Kanalbyen.

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2A

(Vedtatt i stiftelsesmøte 10.01. 2019)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b 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 midlertidig P-hus benytter den. Alle beboere i sameiet har anledning til å kjøre ned i

parkeringskjeller under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser i kjelleren.

Sykler, motorsykler mm. skal parkeres på anviste plasser i parkeringskjeller under blokkene. Det må bare parkeres på anviste plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder av hensyn til brannfare.

Sameiet har ikke egne gjesteparkeringsplasser.

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleier er ansvarlig for at det ikke er til sjanse 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 to felles takterrasser. Innredning og møblering av disse er sameiets ansvar. Styret fastsetter retningslinjer for bruk og vedlikehold av takterrassene. Disse må være i tråd med føringer i reguleringsplanen.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å montere 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 en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

Onsdag 09.04.2025 Kl: 20:00
Kilden

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra Søbo foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak: Stig Meberg valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Jan Einar Strømstad -styremedlem foreslås som protokollfører.

Forslag til vedtak: Jan Einar Strømstad valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Årsmøte foreslår Anne Merete Gabrielsen til å undertegne protokoll sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Anne Merete Gabrielsen valgt til å undertegne protokoll sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Ingrid Wirsching og Anne Merete Gabrielsen foreslås til opptelling av stemmer.

Forslag til vedtak: Ingrid Wirsching og Anne Merete Gabrielsen valgt.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Regnskapet for 2024 fremlegges med et underskudd på kr 22.516,-

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Ett styre - Sak til årsmøtet 9.4.25 Kanalbyen felt 2A

Felt 2A, 2B og 2C bør danne ett felles styre. Delfeltene på «Holmen» hører naturlig sammen og har felles ansvar for nedkjøring og garasjeanlegg, fellesområder og havnepromenaden. Ett styre vil også kunne gi en økonomisk gevinst, som mulig lavere styrehonorar totalt sett og sterkere forhandlingskraft mot tilbydere av tjenester som telefoni, bredbånd/TV, vaktmestertjenester/vask, forsikring, elbil-ladere, strøm/fjernvarme, ventilasjon osv. Samlet vil vi også ha en tydeligere stemme overfor både utbygger, arkitekt og SØBO.

Forslag til vedtak: Styrene i felt 2A, 2B og 2C samles i kvartal 2 og oppnevner en arbeidsgruppe som skal arbeide for å samle feltene til ett styre.

Det må utarbeides forslag til nye, felles vedtekter. Det må også defineres hvor mange styrerepresentanter og vararepresentanter hvert felt skal ha inn i nytt styre (basert på antall sameiere) og hvordan styrets leder skal velges.

Styrets innstilling: Det vil klart være fordeler med dette med tanke på sameiets tyngde utad, samordning, mulige besparelser på innkjøp, forvaltning, osv. Det vil også kunne være ulemper. For eksempel vil de tre sameiene trolig ha ulik økonomi, fremtidig vedlikeholdsbehov, nivå for felleskostnader og mulige saker mot entreprenøren som alle kan påvirke forholdet og gjøre det vanskelig å finne en felles plattform. Ulik alder på sameienes bygninger er også relevant. Et for stort sameie kan også skape avstand mellom styre og seksjonseiere. Å få rekruttert styremedlemmer til et sammenslått sameie kan også være utfordrende pga. størrelsen som ett sameie vil utgjøre.

Samtidig kan mange av fordelene oppnås ved at det etableres en samarbeidsgruppe mellom de tre sameiene, som består av et eller to medlemmer fra hvert sameiestyre og som arbeider aktivt for fellesskapets interesser uavhengig av det enkelte sameie, f. eks ved innkjøp, ovenfor kommune, entreprenør, havna og utbygger. Da oppnås trolig flere av de samme fordelene, men uten nevneverdige ulemper.

Vi har forespurt advokat som opplyser at skal de tre sameiene bli til ett, må det skje ved reseksjonering og en fusjon. En slik reseksjonering vil være kostbar og ressurskrevende. Tidligere var det krav om at alle seksjonseierne måtte samtykke. I ny eierseksjonslov § 22a er det nå tilstrekkelig at 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøte i hvert sameie, stemmer for sammenslåing. I visse tilfeller kan det også være krav om samtykke fra seksjonseierne, dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte sameiene forrykkes. I så fall må de seksjonseierne som berøres samtykke. Vi ser også for oss vanskelige, tidkrevende og kostbare utredninger om brøker, økonomi, innbyrdes forhold i evt. «fusjonsforhandlinger».

Styrets innstilling er derfor at det ikke arbeides mot en sammenslåing av sameiene per i dag, men at det i stedet tas initiativ til å etablere en samarbeidsgruppe bestående av medlemmer fra hvert av sameienes styrer, for å ivareta de felles interessene beboerne i de tre sameiene har. En slik prosess kan evt. også berede grunnen for et tettere samarbeid som kan munne ut i en senere sammenslåing dersom vi ser at dette gir større fordeler enn ulemper.

4.2 Innglassing. Sak til årsmøtet 9.4.25 Kanalbyen felt 2A

Vi foreslår revisjon av «Veiledning ved ønske om endringer/ombygging i og ved egen leilighet» fra styret Sameiet Kanalbyen felt 2A, dato 13.9.22, revisjon 0,1.

Det er nå seks år siden J.B. Ugland Entreprenør (JBUE) overleverte bygg og leiligheter i felt 2A. Fem års garanti iht. Bustadsoppføringslova er dermed over. Vi foreslår derfor at teksten i veiledningen endres, og at det ikke lenger står at «Det er totalforbud mot innglassing...»

I notat fra arkitektfirma A-Lab/JBUE fremkommer det ikke at innglassing ikke kan finne sted, men at det må vurderes i forhold til det totale volumbildet tilknyttet intensjonen i reguleringsplanen for felt 2A, 2B og 2C.

Det er flere terrasser som ikke krever spesielle bygningsmessige tiltak for innglassing, som har sprinkling og skjørt og utkraget balkong rett over, og som dermed ikke medfører økning i bebygd areal.

Plan og bygg i kommunen har ingen særlige innvendinger utover at innglassing oppover i etasjene må prosjekteres/dimensjoneres for vær-/vindforhold.

Det må være likhet for alle på Holmen. I 2C har flere nå fått innglassing på sine terrasser. Uttrykksmessig vil innglassing heller ikke skille seg ut i og med at E-blokkene allerede har innglassing.

I 3 søstre tilbyr JBUE innglassing som tilvalg.

Forslag til vedtak: Veiledningen revideres og åpner for at seksjonsledere kan søke om innglassing.

Styret felt 2A kontakter JBUE for avklaring at de kan stå for endringssøknad og være ansvarlig prosjekterende og utførende.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at innglassing ikke skal tillates, ref styrevedtak 25.3.2025.

Dette begrunnes med følgende:

Styret mener at en bør respektere arkitektenes oppfatninger om utforming av bygget og ikke tillate endringer av fasaden.

I tillegg mener vi at dersom det åpnes for innglassing mm, vil det lett kunne åpne for andre endringer også, f. eks endring av vinduer, terrassestørrelse og -utforming, leegger og lignende. Det kan bli oppfattet som presedens hvis det først åpnes for endringer. Saksbehandling av disse sakene som må behandles hver for seg i styret og deretter på årsmøte, vil kreve store ressurser. Slike saker er også egnet til å skape uenighet og splid i sameiet.

Det er også fare for at det kan oppstå skader på bygget eller følgeskader i form av lekkasjer dersom man åpner for at andre entreprenører kan slippe til på fasaden med endringer og det kan bli diskusjoner med utbygger om skadeårsaker osv.

Styrets innstilling er derfor at ulempene med slike endringer er større enn de fordelene som kan oppnås og styret mener at det ikke skal gjøres endringer i gjeldende Veiledning.

For øvrig se vedlegg i innkallingen.

4.3 Innglassing Balkong

Vil legger inn forslag på innglassing Balkong.

Ser det er montert glass i Felt C, og tilvalg i 3 søstre, vi har bodd i leiligheten 2019. Jeg tok opp saken i første sameiermøtet, dette ble nedstemt av styret.

Vi har godkjent brannkrav klar for innglassing

Forslag til vedtak:

- Vi ønsker å bruke samme leverandør som i 3 søstre
- Hver leilighetseier dekke alle kostnader ved montering og rep/service som måtte komme.

Mvh

Widar Drivdal

A502, oppgang 60

Styrets innstilling: Allerede behandlet.

5. Styrehonorar

Honorar for styrearbeidet vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 199.996, som fordeles som følger:

- Styreleder kr. 66.666,-
- Styremedlem Halvard Aglen kr. 34.666,-
- øvrige styremedlemmer (4 stk) kr. 24.666,-

Styrets innstilling: Styret har mesteparten av året bestått av 6 personer. Styrets leder, 5 styremedlemmer. 2 personer mindre enn det som ble valgt på årsmøte 2024. Alle har hatt sine oppgaver knyttet til tildelt ansvarsområder. Halvard Aglen har siden september fungert som nestleder for styreleder. Det foreslås å videreføre samme honorar som i fjor. Styret har denne gangen forslått fordeling av honorar i forslag til vedtak.

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Marius Peersen
Styremedlem, Jan Einar Strømstad
Styremedlem, Omar Sadiq
Styremedlem, Ingrid Wirsching
Styremedlem, Anne Merete Gabrielsen
Styremedlem, Halvard Aglen

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Marius Peersen, er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Styreleder er Marius Peersen (ikke på valg - ett år igjen).

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Jan Einar Strømstad og Anne Merete Gabrielsen ønsker ikke gjenvalg og går ut av styret. Øvrig styremedlem som er på valg Ingrid Wirsching har ønsket gjenvalg. Valgkomiteen har i sitt arbeid vært opptatt av både ha en god kjønnsbalanse og samtidig ha kontinuitet i styret. Dette har ikke vært enkelt. En bedre kjønnsfordeling hadde vært ønskelig, men ikke mulig i praksis. Innstilling er vist i forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Halvard Aglen (ikke på valg - ett år igjen)
Omar Sadiq (ikke på valg - ett år igjen)
Ingrid Wirsching (gjenvalg - velges for 2 år)
Ole Nils Kleveland (ny - velges for 2 år)
Edvard Tanche-Bergh (ny - velges for 2 år)
Jesper Krumm (ny - velges for 1 år)

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styret har siden juli vært uten varamedlem etter at Dagfinn Winterstø brått gikk bort i begynnelsen av juli. Valgkomiteen innstiller Merethe K. Andersen som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Merethe K. Andersen (ny - velges for ett år)

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Ragnhild Leite, Per Strandmyr og Petter Jernes.

Styret mener at valgkomiteen har gjort utmerket jobb. Ragnhild Leite har sagt ja til å fortsette. Per strandmyr og Petter Jernes har valgt å ikke ta gjenvalg.

Valgkomiteen velges for ett år av gangen.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Ragnhild Leite (gjenvalg - ett år)

Jan Einar Strømstad (ny - ett år)

Anne Merete Gabrielsen (ny - ett år)

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A 2024

SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A 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 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Marius Peersen, Sjølystveien 48

Styremedlem, Jan Einar Strømstad, Sjølystveien 56

Styremedlem, Omar Sadiq, Sjølystveien 60

Styremedlem, Ingrid Wirsching, Sjølystveien 56

Styremedlem, Anne Merete Gabrielsen, Sjølystveien 54

Styremedlem, Halvard Aglen, Sjølystveien 56,

(Styremedlem, Adriana Ruiz Parada, Sjølystveien 48. Utmeldt sept)

(Varamedlem, Dagfinn Winterstø, Sjølystveien 56. Utmeldt juli)

Styrets arbeid i 2024

Sameiets forretningsfører er Sørlandets boligbyggelag. Sameiets revisor er PWC (PriceWaterhouseCoopers AS.)

Styret har avholdt 9 styremøter og ett ekstra ordinært årsmøte 18. aug 2024. Ekstra ordinært årsmøte måtte til for at vi skulle få kamera overvåkning inn i vedtektene. Det har i hele årsmøte perioden vært stor aktivitet mellom styrets medlemmer. Spesielt fra høsten da styret kun har bestått av 6 styremedlemmer (normalt 7 stk + 1 vara.)

De franske balkongene som falt ned i slutten av mars er nå erstattet med nye. I en periode på sommeren var det stor usikkerhet med alle de andre franske balkongene. Styret måtte varsle alle beboere om bruks-forbud av disse til nødvendig tiltak var utført. De ble for hele Felt 2A friskmeldt januar 2025. Prosessen har for styret vært krevende

Det er gjennom året innhentet tilbud fra alternative leverandører på flere enkelt avtaler. Styret har skiftet ut flere av leverandørene som vi har hatt med fra starten. Pris har vært den avgjørende faktor. Styret har implementert HMS i BevarHMS - et produkt Søbo tilbyr medlemmene.. Videre har styret inngått teknisk avtale med Søbo som sikrer oss bistand fra folk med rette kompetansen etter behov.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Ny garasjeport ble omsider vedtatt av alle de 3 sameiene på holmen i januar 2025. Ny port vil bli en hurtig port og være på plass 1. kvartal 2025. Lik den som Bystranda blå har. De har opplevd svinnende lite problemer med denne. Anticimex slutførte i mars 2024 arbeidet med skadedyrbekjempelsen som ble avdekket høsten 2023. Har hatt mye service / reparasjoner på heisene. Uten at det er noe naturlig forklaring på dette.

Bravida har skiftet ut flere av lampene i atriet og belysning generelt. Brabo - vaktmestertjeneste har stort sett fungert bra med tett oppfølging av styret.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Etter styrets oppfatning er det derimot viktig at det gjennomføres løpende vedlikehold av fasader, utearealer, og P-kjeller med rett frekvens for å redusere risiko for at større vedlikeholdsoppgaver må gjennomføres raskere enn forventet.

Det vi vet er at alle heisene (9 stk) må oppgraderes innen utgangen av 2027. Dette skyldes at 2-G nettet da legges ned. Nytt modem er derfor helt nødvendig. . Styret vurderer fortløpende når dette skal gjøres.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10. mars 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 235 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 676 368	3 501 497	3 676 365	3 860 183
Innbetalt kabel TV/Internett		617 845	560 190	616 500	486 156
Inntekt garasjer		125 000	65 100	124 800	124 800
Andre leieinntekter		48 000	19 942	44 000	48 000
Oppvarming		1 184 316	1 215 347	1 230 000	1 405 000
Andre driftsinntekter	1	222 803	225 587	242 128	217 128
Sum inntekter		5 874 332	5 587 663	5 933 793	6 141 267
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	14 313	13 313	14 000	15 000
Styrehonorar	3	200 000	195 000	200 000	200 000
Forretningsførerhonorar		157 602	155 214	160 000	161 000
Rådgivningstjenester		63 650	18 516	3 750	76 000
Vaktmestertjenester		211 775	231 146	260 000	240 000
Andre tjenester		127 320	127 320	127 000	127 320
Vakthold		3 865	0	0	25 000
Lønn	4	3 024	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	28 484	27 495	28 200	28 200
Vedlikehold/serviceavtaler	5	990 267	843 985	940 043	968 818
Kabel-tv/Internett		609 402	621 367	616 500	486 156
Forsikring		353 552	315 665	340 000	400 000
Kommunale avgifter		865 591	637 460	881 500	891 085
Strøm		309 315	325 105	330 000	340 000
Oppvarming	6	1 422 257	1 433 121	1 450 000	1 650 000
Andre leiekostnader		52 960	54 600	46 800	52 560
Renhold, fellesareal		391 481	366 036	370 000	395 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 995	0	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	7	158 709	164 907	156 000	156 628
Sum driftskostnader		5 967 562	5 530 248	5 933 793	6 222 767
Driftsresultat		-93 229	57 414	0	-81 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		64 181	21 497	0	75 000
Annen finansinntekt		6 533	3 746	0	6 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		70 714	25 243	0	81 500
Arsresultat	8	-22 516	82 658	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	22 516	-82 658	0	0
Sum disponering av resultat		22 516	-82 658	0	0

Balanserapport klient 235 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		200 187	247 024
Forskuttering for andelseiere		18 654	32 041
Andre fordringer	10	411 787	842 248
Opptjente renter		6 827	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 843 237	1 541 289
Sum omløpsmidler	8	2 480 692	2 662 602
SUM EIENDELER		2 480 692	2 662 602

Balanserapport klient 235 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 012 332	2 012 332
Årets resultat		-22 516	0
Sum egenkapital	9	1 989 816	2 012 332
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		51 109	53 359
Leverandørgjeld		395 856	469 591
Annen kortsiktig gjeld	11	43 911	127 320
Sum kortsiktig gjeld	8	490 876	650 270
Sum gjeld		490 876	650 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 480 692	2 662 602

SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

Kristiansand, 20.02.25

Marius Peersen
Styreleder

Halvard Aglen
Styremedlem

Ingrid Wirsching
Styremedlem

Anne Merete Gabrielsen
Styremedlem

Jan Einar Strømstad
Styremedlem

Omar Sadiq
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 gjelder:

Leie av bod til Kajakk kr 12 750,-

Inntekter ladestrøm til EL Kjøretøy kr 67 925,-

Inntekter innkreving Heime kr 142 128,-

Totalt andre inntekter kr 223 803,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	14 313	13 313
Sum	14 313	13 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	200 000	195 000
Sum	200 000	195 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	5 040	0
5292 MOTKONTO TELEFON TREKKPL.	-2 016	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	28 484	27 495
Sum	31 508	27 495

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	55 805	64 902
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	31 085	51 753
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	199
6603 VEDLIKEHOLD VVS	67 645	60 440
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	107 264	40 931
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	62 360	94 176
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	261 007	195 416
6614 EGENANDEL SKADER	16 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	103 785	123 018
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	34 662	33 074
6626 SKADEDYRKONTROLL	50 900	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	147 825	141 185
6630 BRØYTING	51 928	38 891
Sum	990 267	843 985

Note 6 - Oppvarming

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	142 128	141 750
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	2 500
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	4 789
7720 GENERALFORSAMLING	8 308	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 099	6 256
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 299	8 112
Sum	158 709	164 907

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	2 012 332	1 929 674
Årets resultat	-22 516	82 658
B. Årets endringer i disponible midler	-22 516	82 658
C. Disponible midler UB	1 989 816	2 012 332
Omløpsmidler	2 480 692	2 662 602
- Kortsiktig gjeld	490 876	650 270
Disponible midler 31.12	1 989 816	2 012 332

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	2 012 332	1 929 674
Årets resultat	-22 516	82 658
Sum egenkapital 31.12	1 989 816	2 012 332

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 Periodisering kostnader som gjelder neste år, faktura mottatt i 2024 kr 255 807,-
 Klare AS: kr 153 980,-
 Fordring IF: kr 2 000,-
 Totalt kr 411 787,-

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
 Gjeld til 2C kr 42 903,- Heime/sosialt

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

Styreleder	Marius Peersen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Halvard Aglen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Ingrid Wirsching (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Jan Einar Strømstad (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anne Merete Gabrielsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Omar Sadiq (sign.)	08.03.2025



Til årsmøtet i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler 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 2024, 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 uavhengighetsstandarter) 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, 07.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 235

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-07 14:51



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Til: Sameiene 2A og 2B
Kopi: Kanalbyen Eiendom AS

Prosjekt
Kanalbyen 2A og 2B

Prosjektnr

Notatnummer
001

Referanse
TL

Dato
06.11.2020

Innglassing av balkonger, montering av markiser mm.

Styrene i Kanalbyen Sameiet 2A og 2B har forespurt et notat fra arkitekt og totalentreprenør i Kanalbyen om mulighet for innglassing av balkonger, samt mulighet for markiser (festet inn i fasader).

1 Krav om søknad

Enhver endring av fasade, deriblant delvis eller helt innglassing av balkonger og andre former for inn- og ombygging av verandaer, balkonger og tiltak på takterrasser, vil kreve søknad om endring av tillatelse.

Alle delfelt i Kanalbyen er satt til tiltaksklasse 3 og krever ansvarlige foretak for endringssøknad, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende for de ansvarsområder som blir berørt, med tilhørende tiltaksklasser som står angitt for ansvarsområdet i gjennomføringsplaner for de respektive byggetrinn.

Ansvarlige foretak som har signert ansvarsrett og samsvarserklæringer i de respektive byggetrinnene, vil kunne trekke sitt signerte ansvar, dersom det velges andre foretak enn disse, til eventuelle endringer.

2 Innglassing av balkonger og andre former for inn- og ombygging av verandaer, balkonger og takterrasser

2.1 Grad av utnyttelse

Bebbyggelsens volum, plassering, høyder, inkludert balkongutforming, takoppbygg og pergolaer, er maksimert for felt 2A, 2B og 2C i forhold til reguleringsplanens intensjoner og reguleringsbestemmelser.

Innglassing av balkonger, og /eller pergolaer, skal normalt medregnes i sin helhet i tillatt BRA og må vurderes i forhold til det totale volumbildet tilknyttet intensjonen i reguleringsplanen.

2.2 Pergola, levegg mm over tillatt kotehøyde

Hvert byggs høyde for takflate/gesims/takterrasse er gitt av en prosentvis fordeling av maks kotehøyder i plankartet for de ulike delfeltene. Reguleringsplanen tillater takoppbygg, pergolaer, rekkverk, plantekar og levegger over byggets takflate. Dette begrenses i omfang i reguleringsplanen til maks 15 % BYA av underliggende etasje på det enkelte bygg.

Med pergola, menes åpen pergola som bygget på felles takterrasser. Det vises her til definisjon av pergola fra regjeringen.no og kommunaldepartementets tolkning: «Pergola er definert som et byggverk av stolper eller søyler, overbygget med stokker eller bjelker lagt med åpne mellomrom. Opprinnelig er det ment at pergolaen skal bli overgrodd med slyngplanter. Nå blir det ofte lagt tak på dette «reisverket». Da er det ikke en pergola lenger, men et overbygget areal som medregnes i bebygd areal på en tomt.»

20201106 JBUE-notat innglassing av balkonger og markiser 2
Reguleringsplanens hensikt er å begrense volum på tak over tillatt maks kotehøyde for de ulike byggene, som kan påvirke det enkelte byggs volumfremtoning fra gateplan, eller redusere sikt og utsyn over byggenes takflater for omkringliggende leiligheter på Holmen, for bebyggelse (både eksisterende og fremtidig) på Odderøya, samt for friområdene på Odderøya. Volumene og elementene på tak som er prosjektert og tillatt i godkjente myndighetstegninger for de enkelte delfelt, ivaretar reguleringsplanens intensjoner og bestemmelser.

Alle eventuelle endringer eller suppleringer av ovennevnte tiltak på takterrasser, er søknadspliktige som beskrevet i punkt 1.

Eventuelle nye leegger skal være transparente og plasseres tilbaketrukket fra fasadens vegglinn innenfor en vinkel av 45 grader og må vurderes ut fra påvirkning på andres utsyn/utsikt og det totale volumbildet.

2.3 Eksisterende innglassing av balkonger i bygg E

I henhold til reguleringsplanens intensjon fra planfasen, er det kun glasset inn balkonger i bygg E for de leiligheter der støyanalysen og ansvarlig foretak for lyd og vibrasjoner har definert at dette må gjøres for å ivareta krav i reguleringsplanen for lydforhold iht. Containerhavna.

Løsningen for innglassing benyttet for de aktuelle balkongsonene i bygg E er med fast glass i stedet for rekkverk og innglasset balkongsone foran de aktuelle soverommene. Der innglasset balkongsone har åpningsfelt er åpningsfeltet ikke i rekkverksposisjon, men i form av glassdør mot resterende åpne balkongsone. Krav til tilgjengelighet iht. teknisk forskrift for balkong er ivaretatt både utenfor og innenfor den innglassede balkongsonen.

Reguleringsbestemmelsene tillater punktvis utkraging ut over formålsgrense for o_T3 (promenadeterget) og f_G1 (havnepromenaden) og gir ikke hjemmel for mer innglassing av balkonger i bygg E enn det som er gitt i rammetillatelsen og som er bygget. Eventuell ytterligere innglassing av balkongsone i bygg E vil medføre at de punktvis utkragede balkongene vil fremstå i større grad som et bygningsvolum / glassfasade utenfor formålsgrensen. Det vil være i strid med plankart og reguleringsbestemmelsene.

2.4 Variert balkongutforming inngår i kravet om variasjon i arkitektur og fasadeløp

Det er et overordnet krav i reguleringsbestemmelsene til Kanalbyen at det skal være variert arkitektur med variasjon i fasadeløp og at de ulike delkvartalene skal fremstå som sammensatt av flere separate bygg. Dette er for å bryte ned volumskala og oppnå opplevelseshet i området både for beboere og byens befolkning. Den varierte balkongutformingen inngår i dette, både med hensyn til balkongsituasjon og rekkverkstype.

De ulike byggenes balkongutforminger er tilpasset volumplassering, planløsninger, orientering og en helhetlig komposisjon av variasjoner. Noen bygg er gitt kombinasjoner av balkongutforminger tilpasset konkrete situasjoner/orienteringer. En balkong skal ha samme rekkverksinnfestingstype på alle eksponerte sider av balkongen.

Variert balkongutforming (2A og 2B):

Variasjon mellom tre ulike balkongsituasjoner:

- Helt inntrukket, dvs. rekkverk i liv med fasadekledning (bygg A, C, F, G, H, I, P)
- Delvis inntrukne og delvis utkragede (A, M)
- Utkragede ifht. fasadeliv (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S)

Variasjon mellom i hovedsak tre ulike rekkverkstyper / innfestingstyper:

- Spilerekker i lakkert flattstål (bygg G, K, Q, S)
- Spilerekker montert bak byggets kledning (bak tegl i bygg G, 2.etg. mot gårdsrom)
- Boltefestet glass (bygg D, F, H, I)
- Innspent glass i klemprofil med forkantbeslag (bygg A, C, G, J, M, N, O, P, R)
- Innspent glass i klemprofil montert bak byggets kledning (bak kobber i bygg H, bak tegl i bygg C, J, bak alukomposittplater i bygg B, E, L, samt bak puss i bygg A, I, S, P)

Plassering og utforming av de ulike bygningenes og boligens balkonger er nøye komponert av arkitekt for å skape de enkelte byggs arkitektoniske uttrykk, ivareta utsyn fra de forskjellige leilighetene innenfor hele delfeltet og å løse den samlede volumopplevelsen i tråd med reguleringsplanen.

På grunn av krav om variert utforming av de enkelte bygg inkludert balkongutforming, vil det ikke være mulig å lage en felles løsning for alle byggene for eventuell innglassing av balkonger.

Eventuell innglassing på innside av eksisterende rekkverk, vil gi utfordringer for vannrenne i betongen, flisene må tilpasses, innfesting på alle sider og i topp og bunn som håndterer dimensjonerende vindlaster må være mulig og uten at det ødelegger fasade ved vindkast eller de bygningsfysiske løsninger som ivaretar krav i Teknisk Forskrift. Innfesting som perforerer klimaskallet vil ødelegge de bygningsfysiske løsningene. Her varierer det veldig med tanke på hvilket fasademateriell som er benyttet.

Refleksjoner fra glass vil, i både åpnet stasjonert posisjon og i fullt innglasset form, medføre at balkonger som er helt eller delvis innglassede vil fremstå som mer lukkede volumer og dermed også endre karakteren på balkongene og dertil byggenes arkitektur. Naboileigheter og fremtidige byggetrinn kan/vil bli sjenert av refleksjoner av en eventuell innglassing. Dette har man ikke kontroll på nå.

Eventuell delvis eller helt innglassing av balkonger vil i vesentlig grad endre det arkitektoniske uttrykket til de respektive byggene, samt at det vil i betydelig grad redusere variasjonsopplevelsen i de ulike delfeltene.

Dette vil være i strid med intensjon, volumoppbygging og arkitektonisk variasjon i henhold til reguleringsplanen, samt i strid med godkjent tillatelse for de respektive byggesakene.

2.5 Balkongutforming og krav til visuelle forbindelser, utsyn, spalter og gløtt

Reguleringsplanen stiller krav til spalter og kontakt med sjø innenfor hvert delfelt, samt visuelle forbindelser med minimum bredde mellom bygg, fra Odderøya ned til havnebassenget innenfor bestemmelsesgrenser angitt i vedtatt plankart.

Prosjektert volumsammensetning og balkongutforming som ligger til grunn for byggetillatelsen, ivaretar reguleringskrav for dette innenfor hvert av byggetrinnene.

I tillegg til å ivareta krav i reguleringsbestemmelsene, er plassering og utforming av de ulike byggenes og boligenes balkongutforming nøye komponert for å ivareta sikt og gløtt mellom, under og over balkongrekkverk fra ulike bakenforliggende leiligheter. Dette er et svært viktig punkt og flere av beboere/leiligheter vil ved eventuell innglassing miste sitt utsyn og som kanskje var en stor årsak til nettopp kjøp av sin spesifikke leilighet.

Som nevnt i punkt 2.3 over, vil innglassing av balkonger i vesentlig grad endre volumopplevelsen og mulig utsyn fra bakenforliggende boliger og byrom, både innenfor delfeltene på «Holmen» felt f_2 og for byrommene og bebyggelse i felt f_4 på motsatt side av kanalen.

Eventuell innglassing av balkonger innenfor spaltene og bestemmelsesgrensene, vil være i strid med reguleringen.

2.6 Arkitektens synspunkt på endringer av arkitektonisk betydning

Arkitekt for Kanalbyen har komponert Kanalbyen som en samspillende helhet, der hver enkelte bygg, balkongutforminger og takvolumutforminger inngår i en helhetlig komposisjon. Arkitekt ønsker derfor ikke å akseptere endringer som bryter med hvert byggs arkitektur og balkongutforming, samt påvirker den helhetlige komposisjonen og opplevelsen av bygningsmessig volum og tetthet.

3 Markiser

3.1 Krav til visuelle forbindelser, utsyn, spalter og gløtt

Eventuelle markiser montert over balkonger uten overdekning, vil påvirke bebyggelsens volum og sikt, utsyn og visuelle kontakt mellom ulike leiligheter / Odderøya og sjøen i regulerte spalter og åpninger.

3.2 Bygningsfysikk, klimaskall, fasadekledning

Eventuelle markiser montert i fasadekledning (varierende materialkvalitet) vil ødelegge selve fasadematerialet (det visuelle) som etter hvert vil få utilsiktet mye påvirkning av vind og bevegelse på selve innfestingen. Markise med innfesting vil med tiden bevege seg så mye at det ødelegger teglstein/fuger, pusskledning (murpuss) er uansett helt uegnet for slik innfesting osv.

Grunnet beliggenhet ved sjøen så er hele prosjektet utstyrt med et tett vindspærresjikt (selv klimaskallet), som tetter for vær og vind, i tillegg utenpå dette vindspærresjiktet er det montert en pustene duk (men vanntett), det vi kaller en «regnkåpe», altså et ekstra beskyttende lag som gjør til at det svært sjelden oppstår lekkasjer fra uvær utenfra. Perforering av disse sjiktene kan være fatalt og ikke minst svært krevende å finne ut av dersom det først skjer en skade/perforering som fører til

Markiser som skal festes til fasade vil kreve en forankring som mest sannsynlig perforerer vindspærresjiktet/klimaskallet. I tillegg til at det ikke er forberedt noe spikerslag for innfesting, vil en eventuell innfesting påvirke vindspærresjiktet negativt over tid, vi vet at med den beliggenheten og det været Kanalbyen ofte blir utsatt for så er det svært viktig at både vindspærresjiktet og regnkåpen beholdes uendret og ikke perforert! Dersom man tillater innfesting av markiser og dermed perforering av tettesjiktene i fasadene mister sameiet garantien fra utbygger/totalentreprenør.

Derfor har man også tidligere vært svært opptatt av at det ikke skal monteres noe i fasader uansett formål!

Ser man på energimerking og tetthetstester så ligger man i helt i det øvre sjiktet i bransjen, dette kombinert med gode bygningsfysiske løsninger gjør til at løsningen i Kanalbyen er bestandige over tid!

4 Bygningsmessige forutsetninger

4.1 Bygningsfysikk, tett klimavegg

Kanalbyen er prosjektert og utført med svært gode bygningsfysiske løsninger for å oppnå god og tett klimavegg med lang levetid.

Hull i vindspærren som følge av monteringer av ulike installasjoner på fasade vil ødelegge de bygningsfysiske løsningene og redusere kvaliteten og levetiden på bebyggelsen. Gjeldende garantier for prosjekterte løsninger og ferdig utførelse fra overlevering vil frafalle. Se også siste del av pkt. 3.2 over.

Dette gjelder bl.a. eventuell innfesting av markiser, leveggskonstruksjoner, innglassingskonstruksjoner eller lignende.

4.2 Bygningsmessige forhold vedr. balkonger og fasader

Helt eller delvis innglassing av balkonger vil medføre behov for betydelige bygningsmessige tiltak på balkongdekker, fasader og eventuelt himlinger (fasadekledning og klimaskall).

Eksisterende rekkverk kan ikke benyttes. Balkongenes løsninger for avrenning og membran må ikke endres eller skades. Fasadekledning og klimavegg må ikke skades.

Innglasset balkongrekkverkløsning vil medføre behov for avstivende konstruksjon og innfestinger i balkongdekker, evt. himlinger og fasader på steder som det ikke er tilrettelagt for i eksisterende bygg.

Innfestingene må tåle sterk vindpåkjenning og fasadekledninger og klimavegg vil kunne få betydelige skader som har konsekvenser for drift og vedlikehold. Gjeldende garantier for prosjekterte løsn. og ferdig utførelse (overlevering) vil bortfalle.

For rekkverk med innspent glass bak kledning, må i tillegg fasadekledning demonteres for å kunne montere ny type rekkverk med innglassing. Omfang fasadekledning som blir berørt og omfang og kostnad for arbeid knyttet til remontering av fasadekledning uten synlige spor, må vurderes av hvert enkelte ansvarlige foretak for de eksisterende fasadekledningstypene. Luftespalten mellom de ulike kledningstypene og eksisterende rekkverksinnfesting er ikke dimensjonert for å få plass til innfestingsprofiler for åpningsbar innglasset løsning.

4.3 Sprinkling av helt eller delvis innglassede balkonger

Helt eller delvis innglassing av balkonger vil medføre behov for sprinkling av balkongene. Krav om sprinkling utløses av balkongenes grad av «åpenhet/lukkethet» mot friluft. Mange balkonger er ikke sprinklet, grunnet at det ikke er krav om det i prosjektert løsning. Disse er dermed ikke heller «forberedt» for eventuell helt eller delvis innglassing.

4.4 Krav til godkjenning av ansvarlig foretak for bygningsfysikk av evt. nye detaljer

Kanalbyens bygningsfysiske detaljer og løsninger er prosjektert av ansvarlig arkitekt og godkjente av ansvarlig foretak for prosjektering av bygningsfysikk. Brannkonsept og prosjektering av slukkeinstallasjoner er utført av ansvarlige foretak for hvert av disse fagområdene. Dersom det skal utarbeides nye løsninger og detaljer som utreder mulighet for innfesting av markiser og delvis eller helt innglassing av balkonger, må disse løsningene og detaljene også avklares med ansvarlig foretak for ovennevnte ansvarsområder.

Til seksjonseiere i Sameiet Kanalbyen Felt 2A

Veiledning ved ønske om endringer/ombygging i og ved egen leilighet:

Styret får fra tid til annen henvendelser fra seksjonseiere som ønsker å endre utformingen og / eller konstruksjonen / de konstruksjonsmessige løsninger i og ved egen bolig / leilighet.

I alle slike saker skal styret varsles og den enkelte plikter i tillegg å gjøre følgende:

- Innhente nødvendige tillatelser fra kommunen og andre nødvendige instanser før arbeid igangsettes. Det er altså ikke tillatt å innhente slike tillatelser i etterkant av at arbeidet er startet opp.
- I tillegg til dette plikter en å underrette / kontakte J.B. Ugland Entreprenører som har vært utførende entreprenør for oppføring av Kanalbyen og som er den instans som kjenner konstruksjonene best. Dette for å få en tilbakemelding fra dem på det arbeidet en ønsker å utføre.

Vi er alle i Sameiet Kanalbyen Felt 2A en del av et større sameie og fellesskap. Herunder påhviler en sterk aktsomhet for bygningsmassen og de konstruksjoner som grenser inn mot din leilighet.

- Et eksempel i denne sammenheng er sprinkleranlegget.

Skulle en komme borti sprinkleranlegget kan dette føre til store skader og dramatiske følger både for deg og dine naboer. Andre skader / feil som skulle oppstå under endring /arbeider på egen leilighet kan også føre til skader på deler av sameiet. Det er særdeles viktig å være bevisst på dette og være klar over at en bærer all risiko for dette når en gjennomfører arbeider i sin egen leilighet.

Endringer i rominndeling kan medføre rom uten varme i gulvet, rom uten sprinkling, rom uten ventilasjon, osv.

OBS!:

Endring / innvendige arbeider i leiligheten kan medføre at leiligheten ikke lengre tilfredsstiller offentlige krav, for eksempel med henblikk på universell utforming. Det er viktig at en påser at de arbeider en gjennomfører kan reverseres i så henseende.

Garantiansvar fra entreprenør vil kunne falle bort. Få en uttalelse fra entreprenør J. B. Ugland relatert til dette før arbeid iverksettes.

I forbindelse med arbeid på egen leilighet ønsker styret spesielt å bemerke følgende som er bestemt – ingen unntak fra denne regelen aksepteres:

Det er totalforbud mot innglassing, og tilsvarende typer fast vindskjerming av balkonger i Sameiet Kanalbyen Felt 2A.

Fasadene i Kanalbyen er konstruert for å tåle vær og vind. Hull i vindsperre som følge av monteringer av ulike installasjoner på fasade vil ødelegge de bygningsfysiske løsningene og redusere kvaliteten og levetiden på bebyggelsen, samt at garantiansvar fra entreprenør vil kunne bortfalle. Skulle du ha behov for å feste noe i fasaden plikter du å henvende deg til styret for en uttalelse om det som er tenkt utført før det iverksettes/arbeidet påbegynnes.

Styret Sameiet Kanalbyen Felt 2A, 13. september 2022.

Protokolltekst

I vedtak fra årsmøtet i 2020 ble styret bedt om å utrede mulighet for innglassing av balkong, for deretter å legge frem en sak til dette årsmøtet for behandling. I samme årsmøtet ble det også vedtatt å utrede mulighet for montering av markiser på fasade. Styret har fått Kanalbyen Eiendom (byggherre), JBU Eiendom (Totalentreprenør) og A-lab, som er arkitekt for Kanalbyen, til å vurdere saken og det er utarbeidet et detaljert notat. Dette er vedlagt saken.

Søknadsplikt

Enhver endring av fasade, deriblant delvis eller helt innglassing av balkonger og andre former for inn- og ombygging av verandaer, balkonger og tiltak på takterrasser, vil kreve søknad om endring av tillatelse. Innglassing av balkonger, og /eller pergolaer, skal normalt medregnes i sin helhet i tillatt BRA (bruksareal) og siden Kanalbyen, felt 2A, 2B og 2C er maksimert i forhold til reguleringsplanen, så må det påregnes at alle slike tiltak vil være vanskelig å få tillatelse til.

Sikt og estetikk

Det er et overordnet krav i reguleringsbestemmelsene til Kanalbyen at det skal være variert arkitektur med variasjon i fasadeløp og at de ulike delkvartalene skal fremstå som sammensatt av flere separate bygg. Plassering og utforming av de ulike bygningenes og boligenes balkonger og rekkverk er nøye komponert av arkitekt for å skape de enkelte byggs arkitektoniske uttrykk, samt at utformingen skal ivareta utsyn fra de forskjellige leilighetene innenfor hele delfeltet. Endring av balkongutforming med helt eller delvis innglassing vil både ødelegge det arkitektoniske uttrykket og redusere utsyn og sikt for andre leiligheter i sameiet. Det samme gjelder for markiser montert over balkonger.

Skade på fasade og ødeleggelse av klimaskall/værbeskyttelse

Grunnet beliggenhet ved sjøen så er hele prosjektet utstyrt med et tett vindspærresjikt (selve klimaskallet), som tetter for vær og vind, i tillegg utenpå dette vindspærresjiktet er det montert en pustene duk (men vanntett), kalt «regnkåpe». Dette er bygget for å få et ekstra beskyttende lag som gjør til at det svært sjelden oppstår lekkasjer fra uvær utenfra.

Perforering av disse sjiktene kan være fatalt og ikke minst svært krevende å finne ut av dersom det først skjer en skade/perforering som fører til vannintrenging. Markiser som skal festes til fasade vil kreve en forankring som mest sannsynlig perforerer vindspærresjiktet/klimaskallet. I tillegg til at det ikke er forberedt noe spikerslag for innfesting, vil en eventuell innfesting påvirke vindspærresjiktet negativt over tid. Montering av markiser i fasadekledning vil kunne ødelegge selve fasadematerialet (det visuelle) som etter hvert vil få utilsiktet mye påvirkning av vind og bevegelse på selve innfestingen at det kan ødelegge teglstein, fuger, mm. Murpuss er uegnet for slik innfesting.

Innglassing av balkonger på innside av eksisterende rekkverk, vil gi utfordringer for vannrenne i betongen, flisene må tilpasses, innfesting på alle sider, i topp og i bunn, må være mulig og uten at det ødelegger fasader ved vindkast. Innfesting som perforerer klimaskallet vil ødelegge de bygningsfysiske løsningene, på samme måte som markiser.

Garanti og forsikring

Dersom man tillater innfesting av markiser og dermed perforering av tettesjiktene i fasadene mister sameiet garantien fra utbygger/totalentreprenør. Utbygger har vært svært opptatt av at det ikke skal monteres noe i fasader uansett formål. Fasadene på bygningene er både forsikret gjennom sameiet og holdes vedlike av sameiet. Dersom en boligeier foretar endringer på fasade

som gir økt risiko for skader, vil dette berøre alle i sameiet gjennom mulig økte felleskostnader for reparasjoner av fasade og økte forsikringskostnader for fremtidig skaderisiko.

Styrets anbefaling

Styret har i dialog med plan- og bygningsetaten i Kristiansand kommune fått bekreftet at de forhold som er nevnt i notatet vedr. reguleringsplan og reguleringsutnyttelse er korrekt.

Styret har forståelse for at bedre skjerming mot vind, regn og sol øker kvaliteten for den aktuelle leilighet, men risiko for å ødelegge klimaskallet/vindsperre på baksiden av fasadekledning er vurdert som alt for stor. Med den beliggenheten og det været Kanalbyen ofte blir utsatt for så er styret enige med utbygger at det er svært viktig at både vindsperresjiktet og regnkåpen beholdes uendret og ikke perforeres. I tillegg vil markiser og innglassing av balkonger redusere kvalitet med utsikt og lys for andre beboere, og gi ulemper for dem. Samlet sett er ulempene med å gi mulighet for at enkelte i sameiet kan søke om å få montere markiser eller innglassing av balkong for store for sameiet i forhold til nytten den enkelte har av tiltaket.

På grunnlag av de tekniske forhold og reguleringsmessige begrensninger som foreligger anbefaler styret å avslutte utredningsarbeidet med følgende innstilling til vedtak.

Vedtak

1. Det tillates ikke å montere markiser på fasade, enstemmig vedtatt.
2. Det tillates ikke å innglasse balkong, verken helt eller delvis med innfesting på noen deler av fasade eller balkongrekkverk, enstemmig vedtatt

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A onsdag 09.04.2025 kl. 20:00 - Kilden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra Søbo foreslås som møteleder.

Vedtak:

Stig Meberg valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Jan Einar Strømstad -styremedlem foreslås som protokollfører.

Vedtak:

Jan Einar Strømstad valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Årsmøte foreslår Anne Merete Gabrielsen til å undertegne protokoll sammen med møteleder.

Vedtak:

Anne Merete Gabrielsen valgt til å undertegne protokoll sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det var 50 personer med stemmerett frammøtt og 51 fullmakter. Totalt 101 stemmeberettigede.

Ingrid Wirsching og Anne Merete Gabrielsen forslås til opptelling av stemmer.

Vedtak:

Ingrid Wirsching og Anne Merete Gabrielsen valgt.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskapet for 2024 fremlegges med et underskudd på kr 22.516,-

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Ett styre - Sak til årsmøtet 9.4.25 Kanalbyen felt 2A

Felt 2A, 2B og 2C bør danne ett felles styre. Delfeltene på «Holmen» hører naturlig sammen og har felles ansvar for nedkjøring og garasjeanlegg, fellesområder og havnepromenaden. Ett styre vil også kunne gi en økonomisk gevinst, som mulig lavere styrehonorar totalt sett og sterkere forhandlingskraft mot tilbydere av tjenester som telefoni, bredbånd/TV, vaktmestertjenester/vask, forsikring, elbil-ladere, strøm/fjernvarme, ventilasjon osv. Samlet vil vi også ha en tydeligere stemme overfor både utbygger, arkitekt og SØBO.

Vedtak:

Styret skal aktivt jobbe mot å slå sammen sameiene på Holmen.

Vedtak: Saken ble nedstemt mot 30 stemmer.

Motforslag fra Knut Arne Gjertsen på at styret skal forplikte seg til å mer formalisere samarbeidet med 2B og 2C.

Vedtak: Saken ble stemt ned mot 30 stemmer.

4.2 Innglassing. Sak til årsmøtet 9.4.25 Kanalbyen felt 2A

Vi foreslår revisjon av «Veiledning ved ønske om endringer/ombygging i og ved egen leilighet» fra styret Sameiet Kanalbyen felt 2A, dato 13.9.22, revisjon 0,1.

Det er nå seks år siden J.B. Ugland Entreprenør (JBUE) overleverte bygg og leiligheter i felt 2A. Fem års garanti iht. Bustadsoppføringslova er dermed over. Vi foreslår derfor at teksten i veiledningen endres, og at det ikke lenger står at «Det er totalforbud mot innglassing...»

I notat fra arkitektfirma A-Lab/JBUE fremkommer det ikke at innglassing ikke kan finne sted, men at det må vurderes i forhold til det totale volumbildet tilknyttet intensjonen i reguleringsplanen for felt 2A, 2B og 2C.

Det er flere terrasser som ikke krever spesielle bygningsmessige tiltak for innglassing, som har sprinkling og skjørt og utkraget balkong rett over, og som dermed ikke medfører økning i bebygd areal.

Plan og bygg i kommunen har ingen særlige innvendinger utover at innglassing oppover i etasjene må prosjekteres/dimensjoneres for vær-/vindforhold.

Det må være likhet for alle på Holmen. I 2C har flere nå fått innglassing på sine terrasser. Uttrykksmessig vil innglassing heller ikke skille seg ut i og med at E-blokka allerede har innglassing.

I 3 søstre tilbyr JBUE innglassing som tilvalg.

Vedtak:

Forslag om å endre veiledningen som sier total forbud mot innglassing verandaer, til å åpne opp for innglassing av verandaer.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt mot 25 stemmer.

Motforslag om at en arbeidsgruppe skal nedsettes og arbeide for at innglassing av verandaer skal tillates.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt mot 23 stemmer.

4.3 Innglassing Balkong

Vil legger inn forslag på innglassing Balkong.

Ser det er montert glass i Felt C, og tilvalg i 3 søstre, vi har bodd i leiligheten 2019. Jeg tok opp saken i første sameiermøtet, dette ble nedstemt av styret.

Vi har godkjent brannkrav klar for innglassing

Vedtak:

Forslagsstiller Widar Drivdal trakk sitt forslag

5. Styrehonorar

Honorar for styrearbeidet vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 199.996, som fordeles som følger:

- Styreleder kr. 66.666,-
- Styremedlem Halvard Aglen kr. 34.666,-
- øvrige styremedlemmer (4 stk) kr. 24.666,-

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Marius Peersen, er ikke på valg i år.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Marius Peersen har 1 år igjen av perioden.

6.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Jan Einar Strømstad og Anne Merete Gabrielsen ønsker ikke gjenvalg og går ut av styret. Øvrig styremedlem som er på valg Ingrid Wirsching har ønsket gjenvalg. Valgkomiteen har i sitt arbeid vært opptatt av både ha en god kjønnsbalanse og samtidig ha kontinuitet i styret. Dette har ikke vært enkelt. En bedre kjønnsfordeling hadde vært ønskelig, men ikke mulig i praksis. Innstilling er vist i forslag til vedtak.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Halvard Aglen (ikke på valg - ett år igjen)

Omar Sadiq (ikke på valg - ett år igjen)

Ingrid Wirsching (gjenvalg - velges for 2 år)

Ole Nils Kleveland (ny - velges for 2 år)

Edvard Tanche-Bergh (ny - velges for 2 år)

Jesper Krumm (ny - velges for 1 år)

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styret har siden juli vært uten varamedlem etter at Dagfinn Winterstø brått gikk bort i begynnelsen av juli. Valgkomiteen innstiller Merethe K. Andersen som nytt varamedlem.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Merethe K. Andersen (ny - velges for ett år)

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Ragnhild Leite, Per Strandmyr og Petter Jernes.

Styret mener at valgkomiteen har gjort utmerket jobb. Ragnhild Leite har sagt ja til å fortsette. Per strandmyr og Petter Jernes har valgt å ikke ta gjenvalg.

Valgkomiteen velges for ett år av gangen.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Ragnhild Leite (gjenvalg - ett år)

Jan Einar Strømstad (ny - ett år)

Anne Merete Gabrielsen (ny - ett år)

Protokoll for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Jan Einar Strømstad (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Anne Merete Gabrielsen (sign.)	14.04.2025

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602456363
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 985713510 Navn KRISTIANSAND KOMMUNE Adresse Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

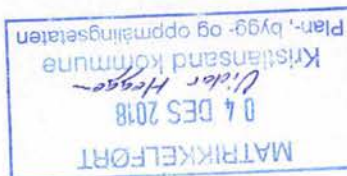
Knr	Gnr	Bnr
1001	150	1870

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	150	1870	0	1	111 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	2	81 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	3	111 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	4	94 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	5	129 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	6	101 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	7	129 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	8	101 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	9	129 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	10	101 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	11	129 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	12	101 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	13	65 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	14	81 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	15	77 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	16	81 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	17	77 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	18	81 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	19	77 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei

04.12.2018 12:56

Side 1 av 5



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt uteareal
1001	150	1870	0	20	81 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	21	77 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	22	81 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	23	81 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	24	110 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	25	87 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	26	69 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	27	111 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	28	87 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	29	67 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	30	111 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	31	87 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	32	69 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	33	111 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	34	82 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	35	78 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	36	82 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	37	78 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	38	82 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	39	78 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	40	82 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	41	78 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	42	57 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	43	86 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	44	80 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	45	57 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	46	86 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	47	123 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	48	57 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	49	86 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	50	123 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	51	148 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	52	123 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei

04.12.2018 12.56

Side 2 av 5

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	150	1870	0	86	37 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	87	43 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	88	37 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	89	43 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	90	78 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	91	43 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	92	115 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	93	40 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	94	115 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	95	48 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	96	115 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	97	101 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	98	89 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	99	94 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	100	48 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	101	75 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	102	122 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	103	48 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	104	88 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	105	122 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	106	48 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	107	88 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	108	122 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	109	48 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	110	88 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	111	122 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	112	135 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	113	86 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	114	91 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	115	71 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	116	50 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	117	70 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	118	71 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei

04.12.2018 12:56

Side 4 av 5

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	150	1870	0	53	148 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	54	123 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	55	106 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	56	84 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	57	42 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	58	106 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	59	42 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	60	106 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	61	42 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	62	106 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	63	48 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	64	91 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	65	50 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	66	94 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	67	64 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	68	105 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	69	79 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	70	105 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	71	79 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	72	56 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	73	46 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	74	87 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	75	69 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	76	46 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	77	87 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	78	69 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	79	46 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	80	87 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	81	69 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	82	46 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	83	99 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	84	69 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	85	33 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 3 av 5

04.12.2018 12.56

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1001	150	1870	0	119	50 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	120	70 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	121	71 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	122	50 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	123	70 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	124	71 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	125	50 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	126	70 / 10610	Boligseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	127	220 / 10610	Næringsseksjon	Ja	Nei
1001	150	1870	0	128	17 / 10610	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

04.12.2018 12:56

Side 5 av 5

201826635-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
1001 Kristiansand kommune	Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand	

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

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	Kristiansand kommune	150	1870	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
963 296 746	Kristiansand kommune	1/1
	(Har utstett fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS)	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	111	B	13	B	65	B	25	B	87	B	37	B	78	B
2	B	81	B	14	B	81	B	26	B	69	B	38	B	82	B
3	B	111	B	15	B	77	B	27	B	111	B	39	B	78	B
4	B	94	B	16	B	81	B	28	B	87	B	40	B	82	B
5	B	129	B	17	B	77	B	29	B	67	B	41	B	78	B
6	B	101	B	18	B	81	B	30	B	111	B	42	B	57	B
7	B	129	B	19	B	77	B	31	B	87	B	43	B	86	B
8	B	101	B	20	B	81	B	32	B	69	B	44	B	80	B
9	B	129	B	21	B	77	B	33	B	111	B	45	B	57	B
10	B	101	B	22	B	81	B	34	B	82	B	46	B	86	B
11	B	129	B	23	B	81	B	35	B	78	B	47	B	123	B
12	B	101	B	24	B	110	B	36	B	82	B	48	B	57	B
Sum tellere:		10 610		Nevner =		10 610									

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 31. oktober 2018	<i>Sven Erik Knoph</i> for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjoneringRETT KOP
KRISTIANSD
PLANBYGG- OG
OPPMÅLINGSETATEN

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**Opplysninger som skal tinglyses ved seksjonering:**

Sameiets styre og de(n) dette styret bemyndiger, har lovlig adgang over tilleggsareal terrasse for leilighet H502/Seksjon 83 i 5. etasje. Dette er for nødvendig tilsyn/vedlikehold av dør fra terrassen og inn til felles gang i H-bygget. Dør inn til felles gang fra takterrassen i H-bygget må være tilgjengelig til enhver tid for alle som oppholder seg i sameiet ved en eventuell evakuering. Se vedlagte kart.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den 31. oktober 2018

for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

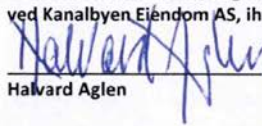
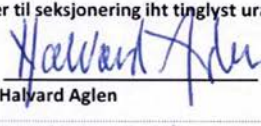
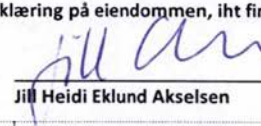
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG-, OG
OPPMÅLINGSETATEN

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand den 31. oktober 2018	Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746 ved Kanalbyen Eiendom AS, iht fullmakt  Halvard Aglen	 Jill Heidi Eklund Akselsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	HALVARD AGLEN	JILL AKSELSEN
Kanalbyen Eiendom AS, samtykker til seksjonering iht tinglyst urådighetserklæring på eiendommen, iht firmaattest		
Kristiansand den 31. oktober 2018	 Halvard Aglen	 Jill Heidi Eklund Akselsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	HALVARD AGLEN	JILL AKSELSEN

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1001	KRISTIANSAND	150	1870	
Dato	Underskrift	Stempel		
23/11-2018		KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN		

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 31. oktober 2018	Sven Erik Knoph for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

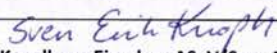
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPPI
KRISTIANSAND
PLAN-, BYGG-, OG
OPPMÅLINGSETATEN

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	42	B	85	B	33	B	109	B	48	B	133			
62	B	106	B	86	B	37	B	110	B	88	B	134			
63	B	48	B	87	B	43	B	111	B	122	B	135			
64	B	91	B	88	B	37	B	112	B	135	B	136			
65	B	50	B	89	B	43	B	113	B	86	B	137			
66	B	94	B	90	B	78	B	114	B	91	B	138			
67	B	64	B	91	B	43	B	115	B	71	B	139			
68	B	105	B	92	B	115	B	116	B	50	B	140			
69	B	79	B	93	B	40	B	117	B	70	B	141			
70	B	105	B	94	B	115	B	118	B	71	B	142			
71	B	79	B	95	B	48	B	119	B	50	B	143			
72	B	56	B	96	B	115	B	120	B	70	B	144			
73	B	46	B	97	B	101	B	121	B	71	B	145			
74	B	87	B	98	B	89	B	122	B	50	B	146			
75	B	69	B	99	B	94	B	123	B	70	B	147			
76	B	46	B	100	B	48	B	124	B	71	B	148			
77	B	87	B	101	B	75	B	125	B	50	B	149			
78	B	69	B	102	B	122	B	126	B	70	B	150			
79	B	46	B	103	B	48	B	127	N	220	B	151			
80	B	87	B	104	B	88	B	128	N	17	B	152			
81	B	69	B	105	B	122	B	129				153			
82	B	46	B	106	B	48	B	130				154			
83	B	99	B	107	B	88	B	131				155			
84	B	69	B	108	B	122	B	132				156			
Sum tellere:		10 610		Nevner =		10 610									

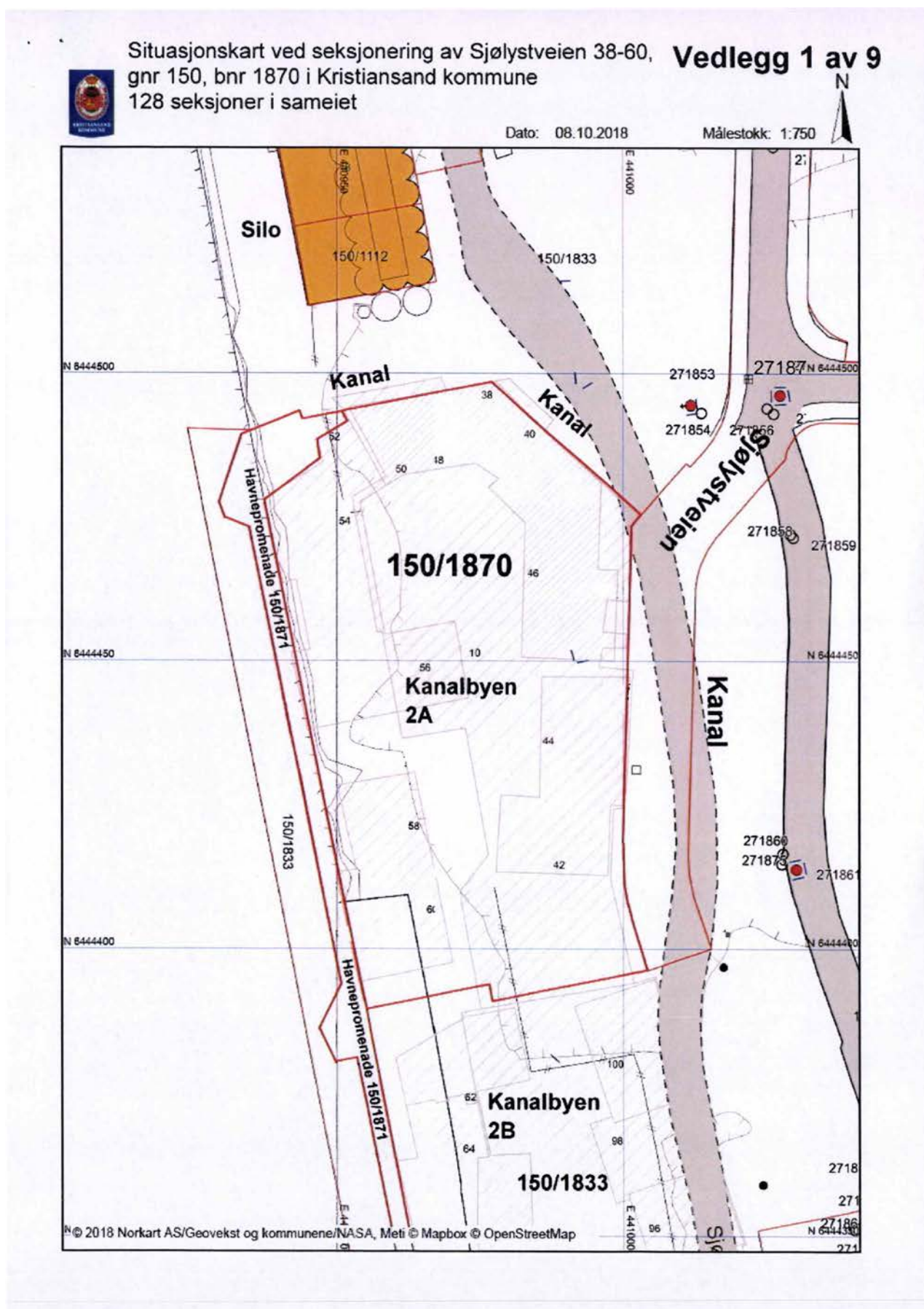
Dato
Kristiansand den 31. oktober 2018

Innsenderens underskrift

for Kanalbyen Eiendom AS, v/Sven Erik Knoph

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

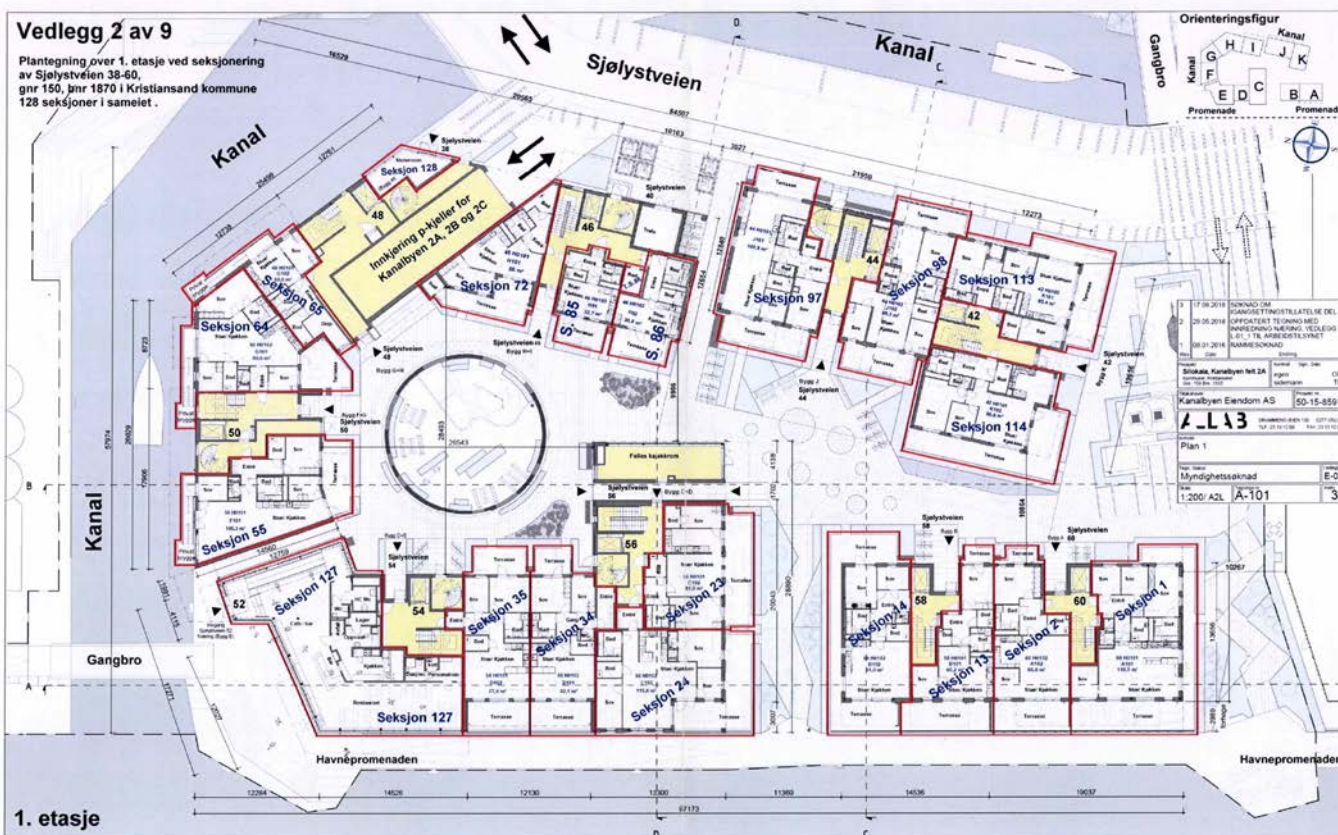
Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

RETT KOPI
KRISTIANSAND
PLAN- BYGG- OG
OPPMÅLINGSETATEN



Vedlegg 2 av 9

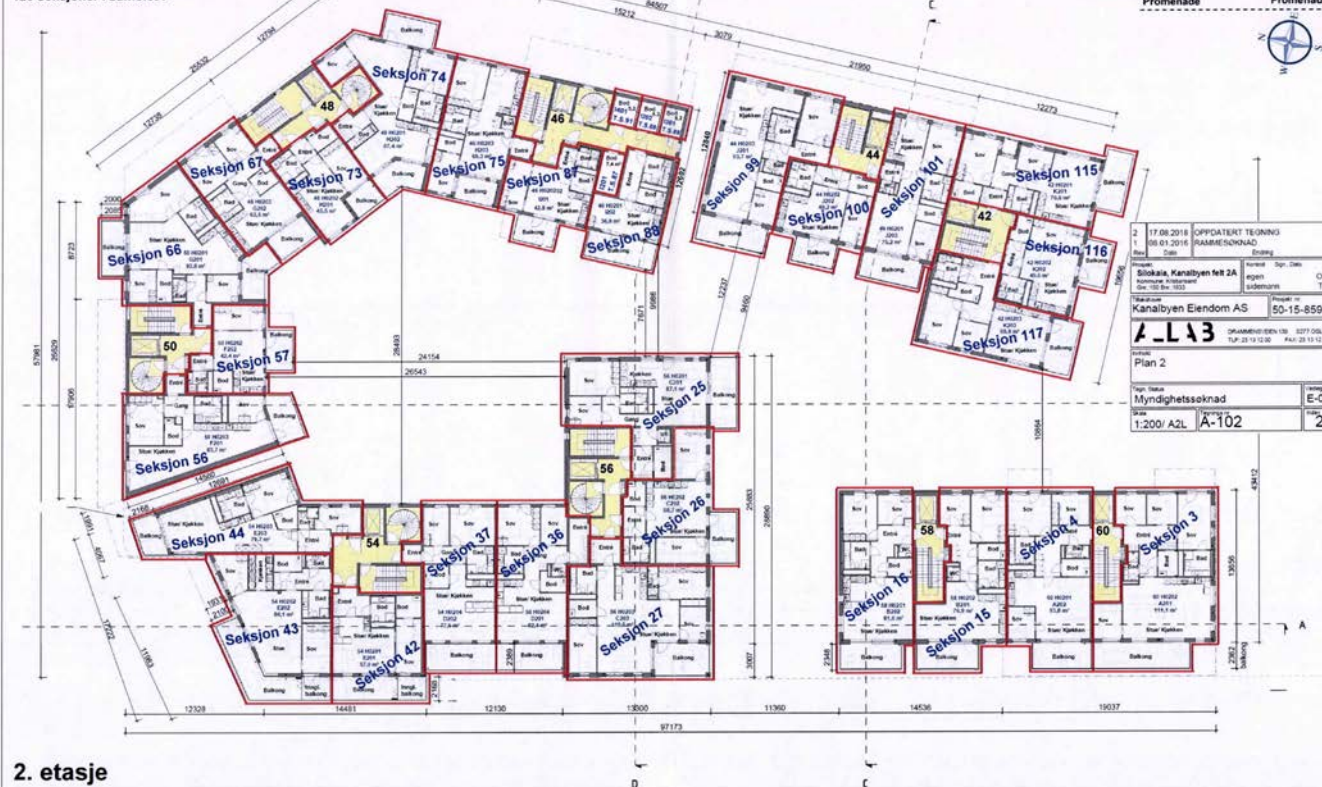
Plantegning over 1. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.



Vedlegg 3 av 9

Plantegning over 2. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.

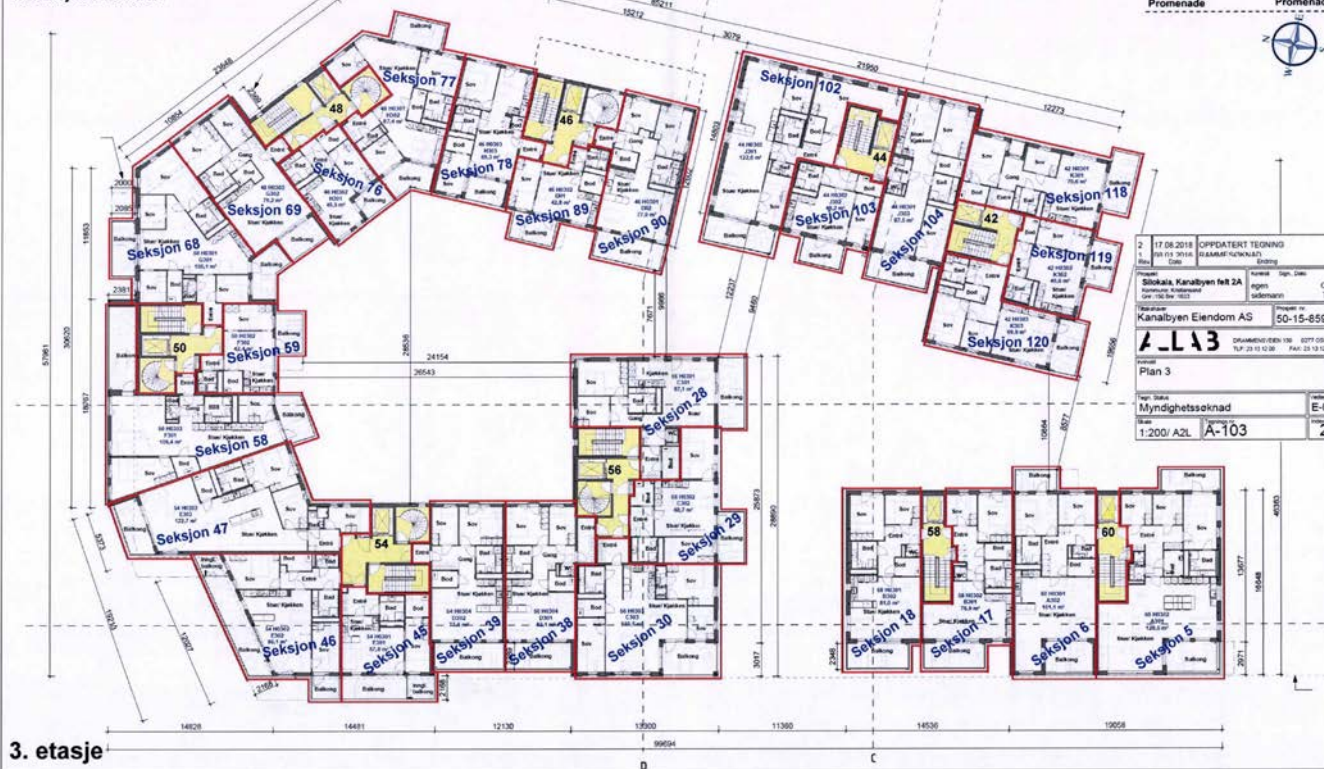
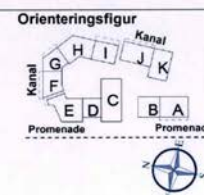
Orienteringsfigur



2. etasje

Vedlegg 4 av 9

Plantegning over 3. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.



2	17.08.2018	OPPDATERT TEGNING	
1	17.08.2018	OPPDATERT TEGNING	
Prosjekt	Sjølystveien felt 2A	Prosjekt	50-15-8591
Kunde	Kanalbyen Eiendom AS	Prosjekt nr.	50-15-8591
Prosjekt	Plan 3	Prosjekt nr.	50-15-8591
Myndighetssøknad	E-04	Prosjekt nr.	50-15-8591
1:200/AZL	A-103	Prosjekt nr.	50-15-8591
2		Prosjekt nr.	50-15-8591

3. etasje

Vedlegg 5 av 9

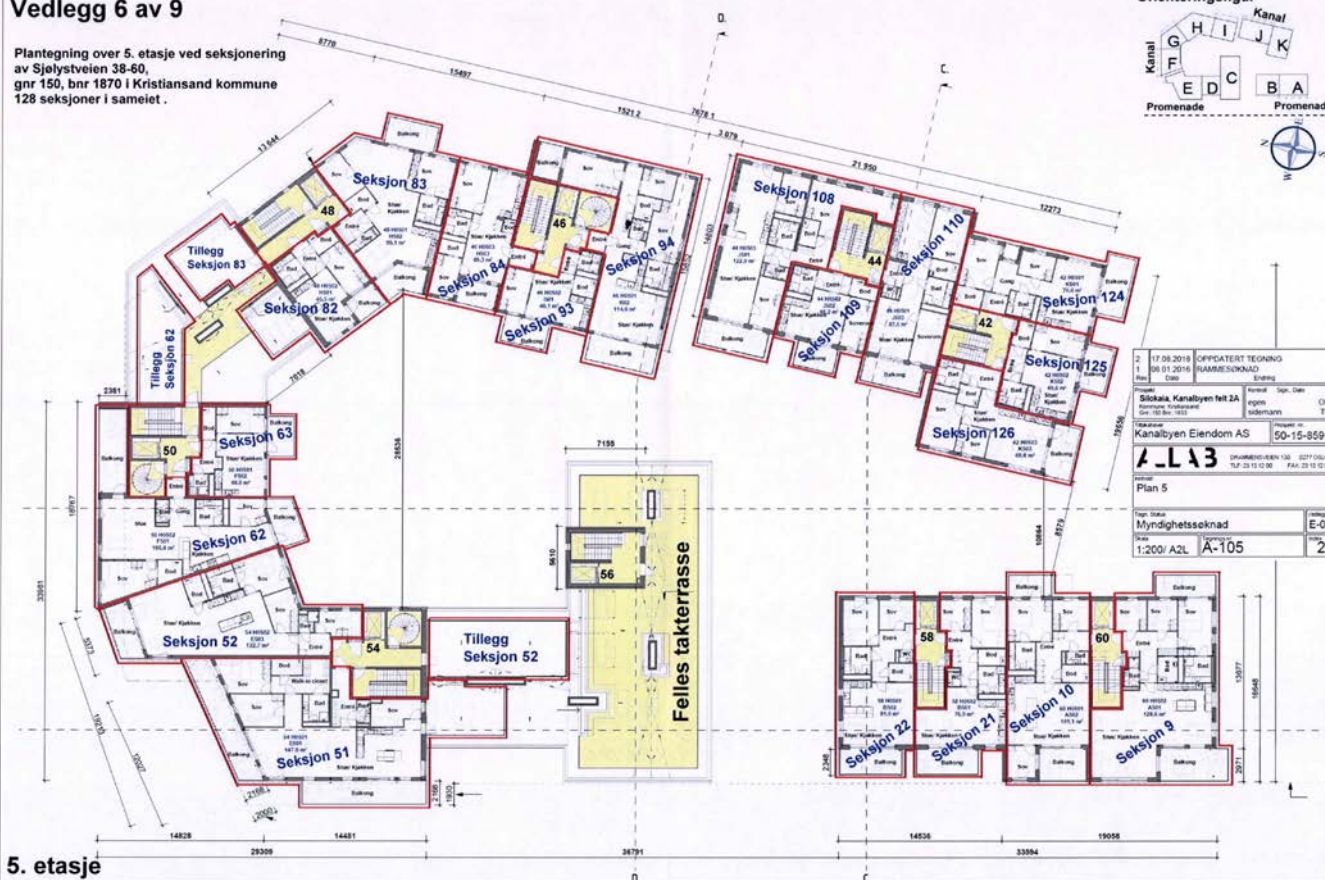
Plantegning over 4. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet .



Vedlegg 6 av 9

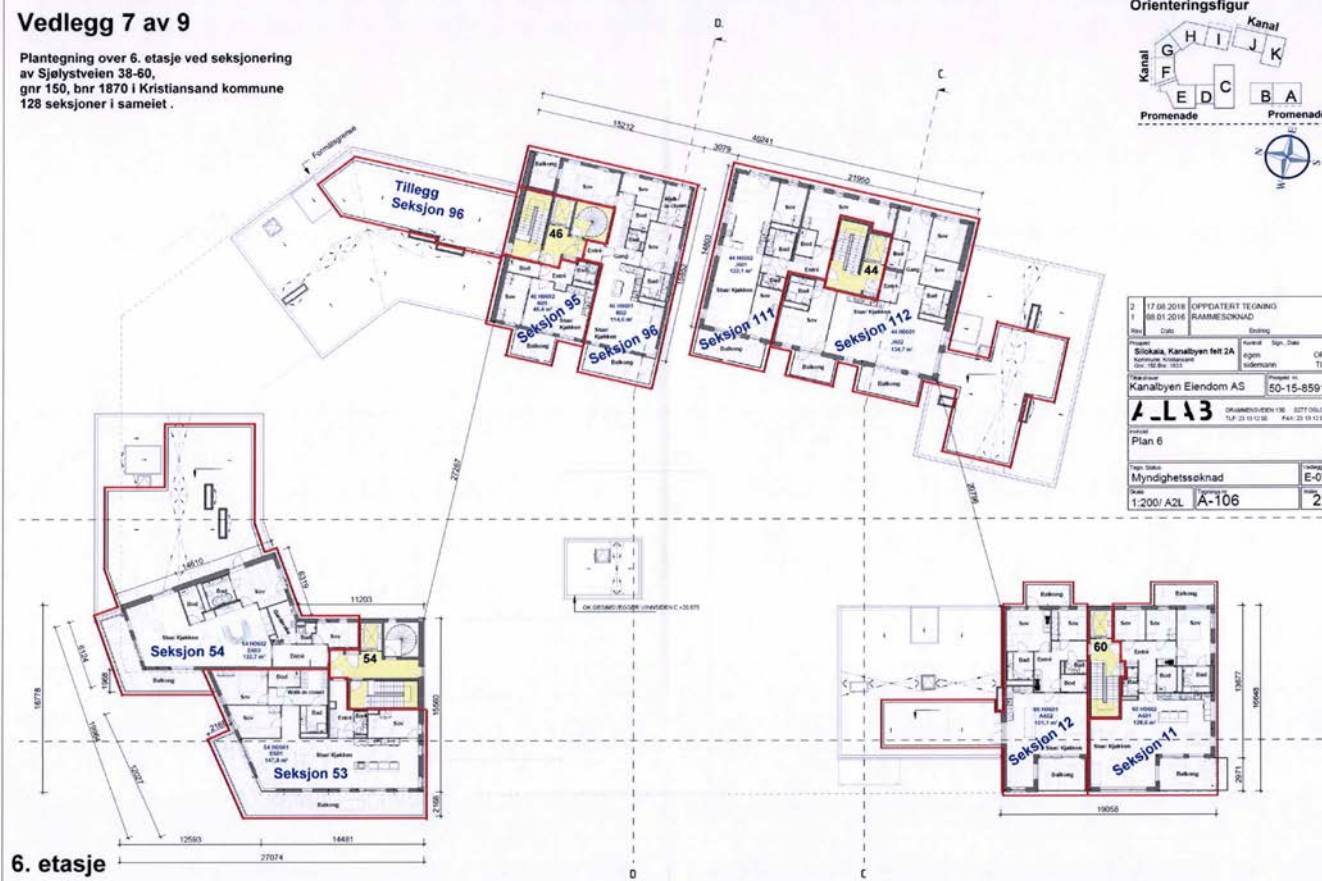
Plantegning over 5. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.

Orienteringsfigur



Vedlegg 7 av 9

Plantegning over 6. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.



Vedlegg 8 av 9

Plantegning over 7. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.

Orienteringsfigur

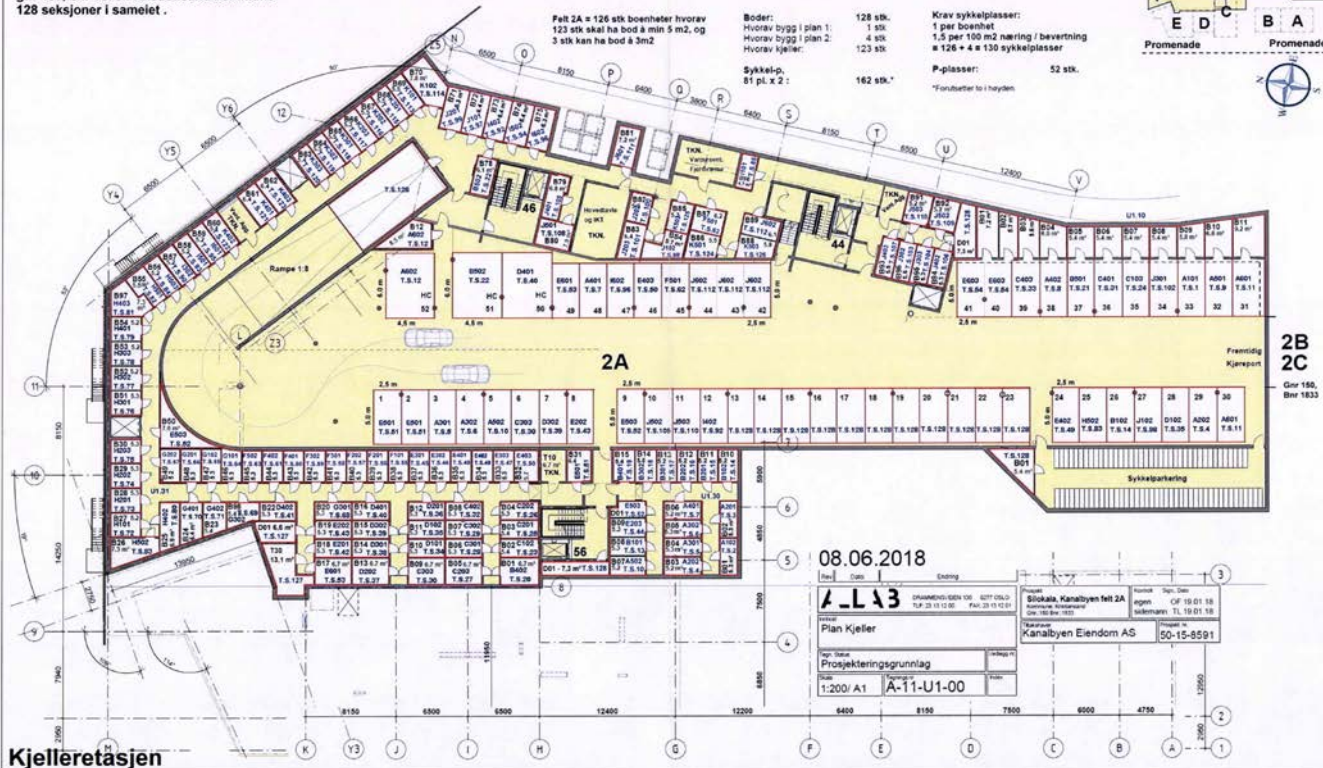


2	17.08.2018	OPPDATERT TEGNING
1	08.01.2016	FAHMESSKODAD
Rev.	080	Endring
Stokke, Kanalbyen nr 2A	Kanal	Sign. Date
Kommune, Kristiansand	egen	OF
Prosjekt nr	50-15-8591	TL
Kanalbyen Eiendom AS		
A-L13		
Plan 7		
Myndighetsoknad	E-08	
1:200/ A2L	A-107	2

7. etasje

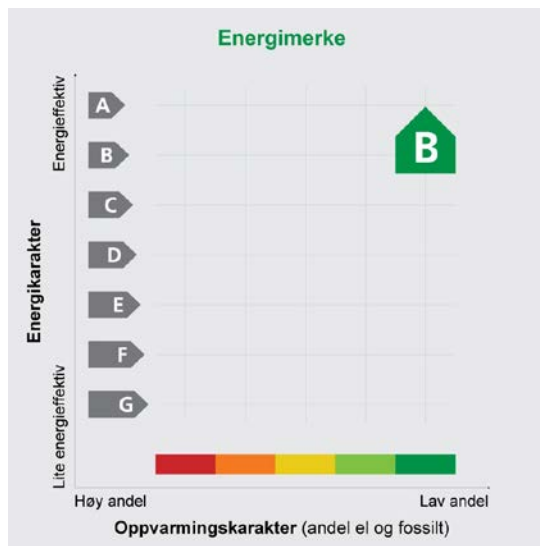
Vedlegg 9 av 9

Plantegning over kjelleretasjen ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.



Adresse	Sjølystveien 54
Postnr	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	150
Bnr.	1870
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300550748
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2018-953584
Dato	29.11.2018

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Flerbruker



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

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

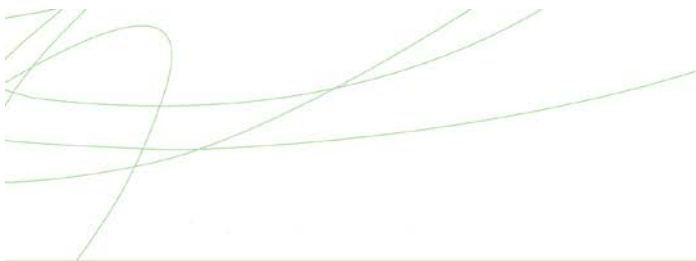
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

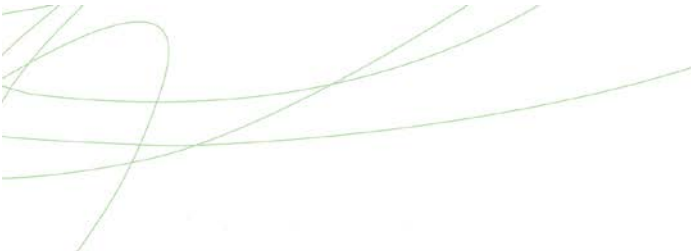
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2018
BRA: 123,0

Dato for lekkasjetallmåling: 27.04.2018

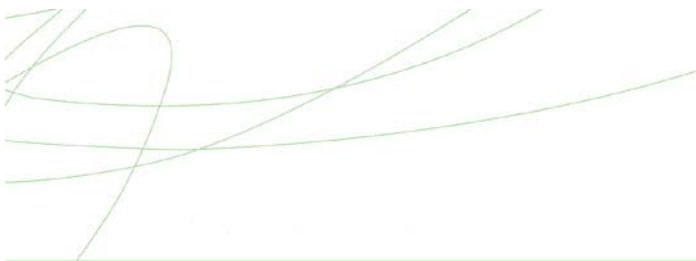
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjølystveien 54
Postnr/Sted: 4610 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 29.11.2018 15:54:16
Energimerkenummer: A2018-953584
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 150
Bnr: 1870
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300550748

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	6262969014
ByggId	550543093
BruksenhetsId	550820164
AdressId	550585729
VegAdressId	218938140
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1001
Gnr.	150
Bnr.	1870
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Sjølystveien 54
Postnummer	4610
Poststed	KRISTIANSAND S
Bygningsnr.	300550748
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	29.11.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	46 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m ²
Oppvarmet BRA	123 m ²
Totalt BRA	123 m ²
Oppvarmet luftvolum	330 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	23,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,23 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	27.04.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,34 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,34 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,94
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,850
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.11.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	21,9
Ventilasjonsvarme	2,6
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	88,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11567 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,27 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7338 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,52 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10494 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4944 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6623 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11567 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,7 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Sjølystveien 54 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

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

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	22 min
139 elever, 13 klasser	
1.8 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	6 min
429 elever, 21 klasser	
2.8 km	
Solholmen skole (1-7 kl.)	6 min
227 elever, 14 klasser	
2.8 km	
Grim skole (8-10 kl.)	6 min
483 elever, 38 klasser	
2.6 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	7 min
454 elever, 32 klasser	
3.1 km	
Akademiet vgs Kristiansand	19 min
180 elever	
1.6 km	
Tangen videregående skole	20 min
850 elever	
1.7 km	

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

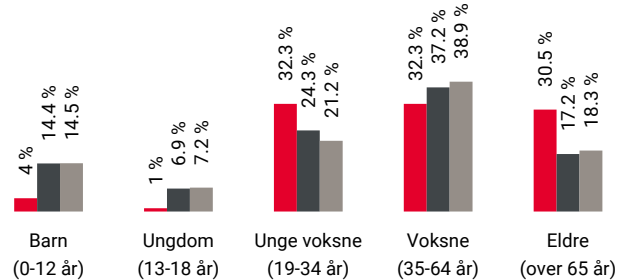
Bra 67/100



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 (0-5 år)	7 min
51 barn	
0.5 km	
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	23 min
26 barn	
1.9 km	
Lund barnehage (1-5 år)	5 min
38 barn	
2.3 km	

Dagligvare

Meny Torvet	13 min
Kiwi Torvet	14 min



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

Primære transportmidler

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

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

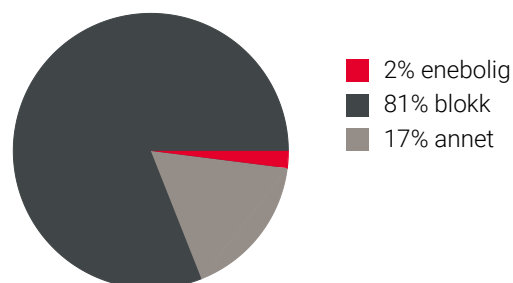
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

Sport

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

Boligmasse



«Sentralt og nært alle
fasiliteter.»

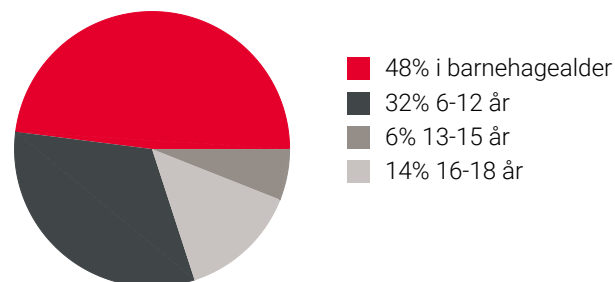
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 12 min 
-  Boots apotek Kristiansand 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

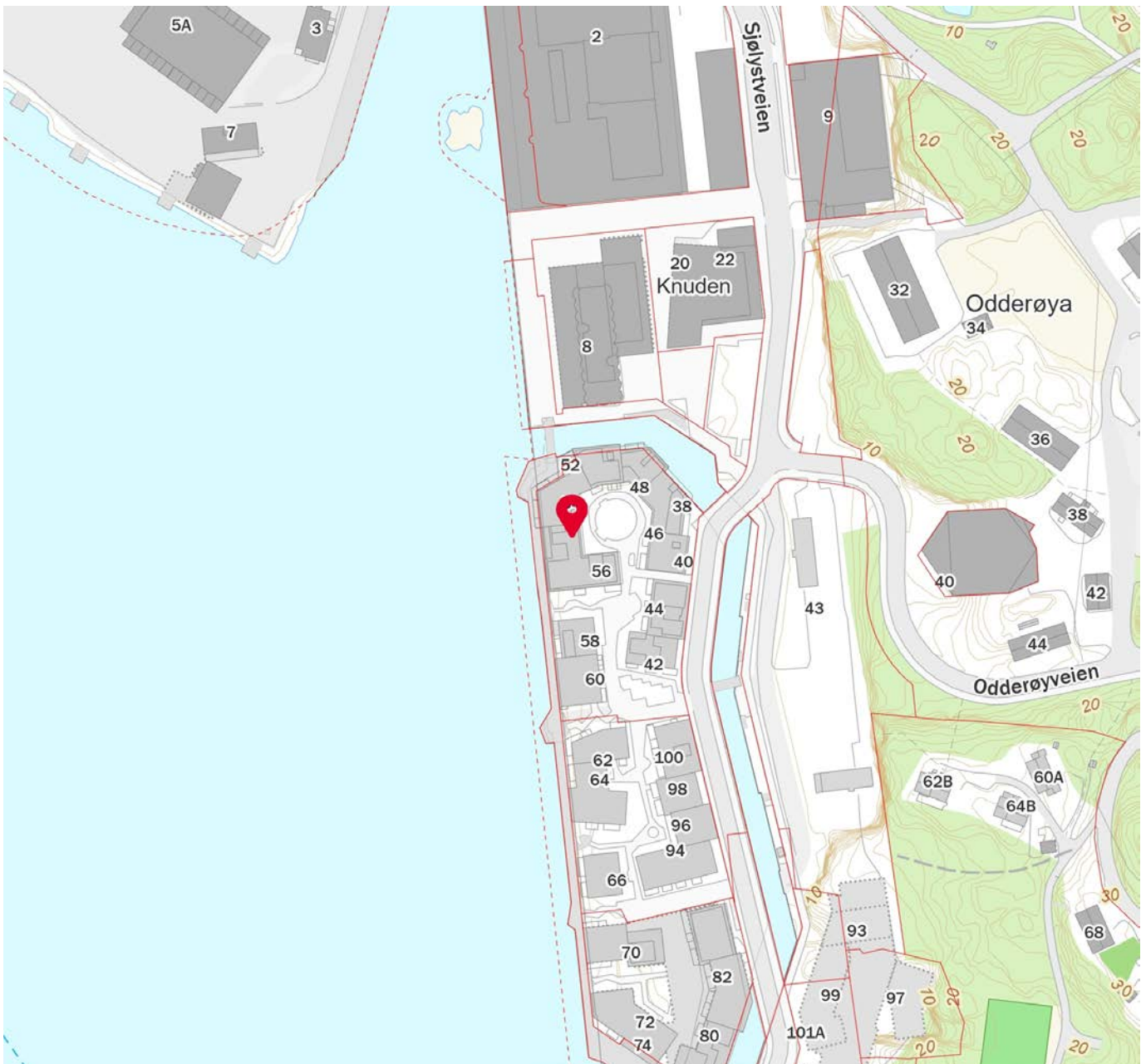
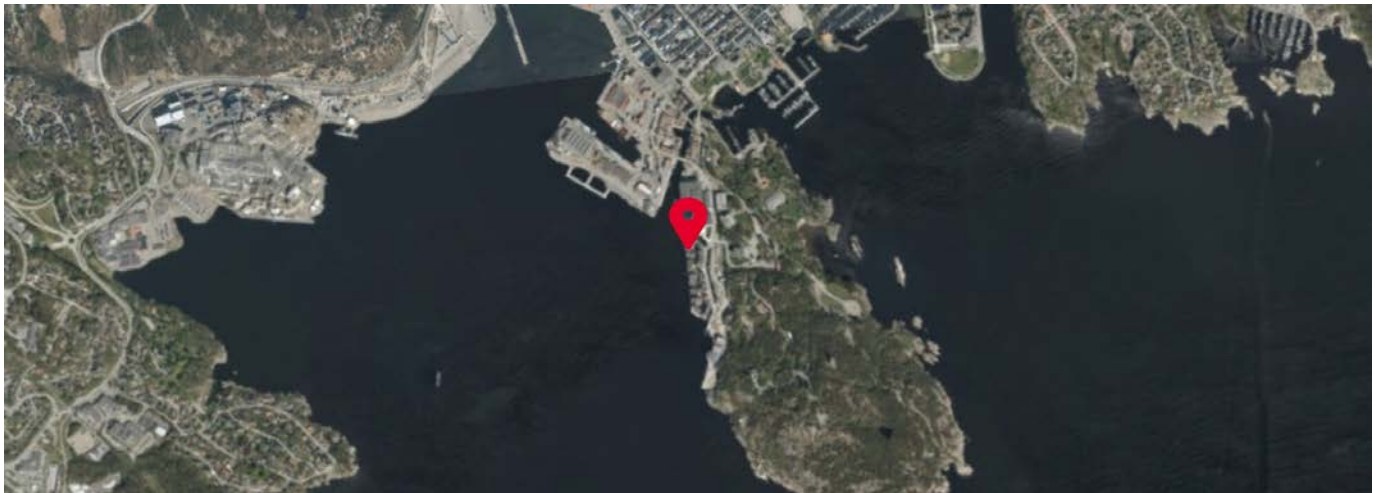


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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 54
4610 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre