

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Altin Balaj

**Mobil** 478 49 882

**E-post** altin.balaj@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000,-  
**Omkostn.:** Kr 96 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 886 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 045,-  
**Selger:** Frampeik AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 44/44 kvm  
**Tomtstr.:** 4167 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 150, bnr. 1901  
**Snr.** 36  
**Oppdragsnr.:** 1411260202

# Moderne og arealeffektiv 2-roms med sjøgløtt - Hjørneleilighet - Bryggeliv og sommeridyll

Velkommen til Sjølystveien 100 - en moderne 2-roms fra 2020 med attraktiv hjørnebeliggenhet i populære Kanalbyen. Leiligheten byr på sjøgløtt fra balkongen, svært god romløsning og moderne komfort som vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Her bor du i et av Kristiansands mest attraktive og moderne boligprosjekter - omgitt av bryggepromenade, sjøliv og flotte uteområder. Badeplasser, restauranter og sommerstemning ligger rett utenfor døren, samtidig som både Kvadraturen, Fiskebrygga, Kilden og Kunstsiloen nås på få minutter til fots.

Leiligheten fremstår lys og innbydende med store vindusflater, åpen stue-/kjøkkenløsning, romslig bad og gode oppbevaringsmuligheter. En arealeffektiv bolig med høy standard og svært attraktiv beliggenhet ved sjøkanten.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	49
Energiattest .....	53
Nabolagsprofil .....	105
Budskjema .....	114

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 44 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 9 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, bod, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken i åpen løsning

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4167 kvm

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

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.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

### **Innhold**

Boligen består av entré, soverom, bod, kjøkken og stue.

### **Standard**

Leiligheten holder en moderne og gjennomgående god standard fra byggeår 2020, med lyse overflater og tidsriktige fargevalg som gir et stilrent og behagelig uttrykk. Planløsningen er godt utnyttet med åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig bad/vaskerom, soverom og balkong.

Innvendig er det parkett på gulv, malte plater på vegger og himlinger, samt store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys i leiligheten. Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og laminat benkeplate i en praktisk og funksjonell utforming.

Badet fremstår moderne med flislagte overflater, vannbåren gulvvarme, vegghengt toalett, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har balansert ventilasjon samt vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad, noe som gir et godt inneklima og behagelig komfort året rundt. Bygget er tilkoblet fjernvarme.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med flislagt dekke og rekkverk i metall og glass. Leiligheten fremstår som moderne og lettstelt.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ikke oppdaget noen avvik som gir TG2 eller TG3 i tilstandsrapporten.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnader. Leveres av Telia.

### **Parkering**

Det følger ikke med parkeringsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002630307

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt fjernvarme.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

B

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

### Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

94 750 (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))

---

96 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 898 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 900 840 (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**

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 988 for år 2026

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 760 975 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 043 899 for år 2024

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

44/7127

#### **Felleskostnader inkluderer**

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, vedlikeholdsfond, Telia TV/Bredbånd, Heime App, bod, drift og vedlikehold.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 045

# Sameiet

## Sameienavn

Sameiet Kanalbyen Felt 2B

## Organisasjonsnummer

925080101

## Om sameiet

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

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

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

## Regnskap/budsjett

Sameiet har ingen lån pt.

Tidligere oppgraderinger/arbeid i sameiet:

- Etablering av vanningsgruppe - Tidligere har Brabo sør AS hatt ansvar for vanning, hvilket selskapet har fakturert sameiet omtrent 700 kroner per time for. Idéen om en vanningsgruppe ble lansert av forrige styre. Dette tiltaket har spart sameiet for omtrent 50.000 kroner.
- Gjennomgått avtaler
- Reforhandling av avtaler

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

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

### **Styregodkjennelse**

Det er ikke styregodkjennelse. Overdragelser og utleie meldes styret i sameiet.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bosør Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1901, seksjonsnummer 36 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:

4204/150/1901/36:

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 17608 - Erklæring/avtale

Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eiendommen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375311 - Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2026 - Dokumentnr: 550622 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS  
Org.nr: 834 475 162  
Elektronisk innsendt

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375351 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 36  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 44/7127

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.05.23.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Formål: sentrumsformål.

Reguleringsplan: reguleringsbestemmelser for Silokaia felt f\_1A m.fl. - detaljregulering.  
Godkjent av bystyret i Kristiansand den 16.09.2015 som sak nr. 127.

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

### **Adgang til utleie**

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

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har 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**

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 deknings salg 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris på 29.990 for gjennomføring av salgoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

800 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

14 990 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 75 875

**Ansvarlig megler**

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

**Ansvarlig megler bistås av**

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

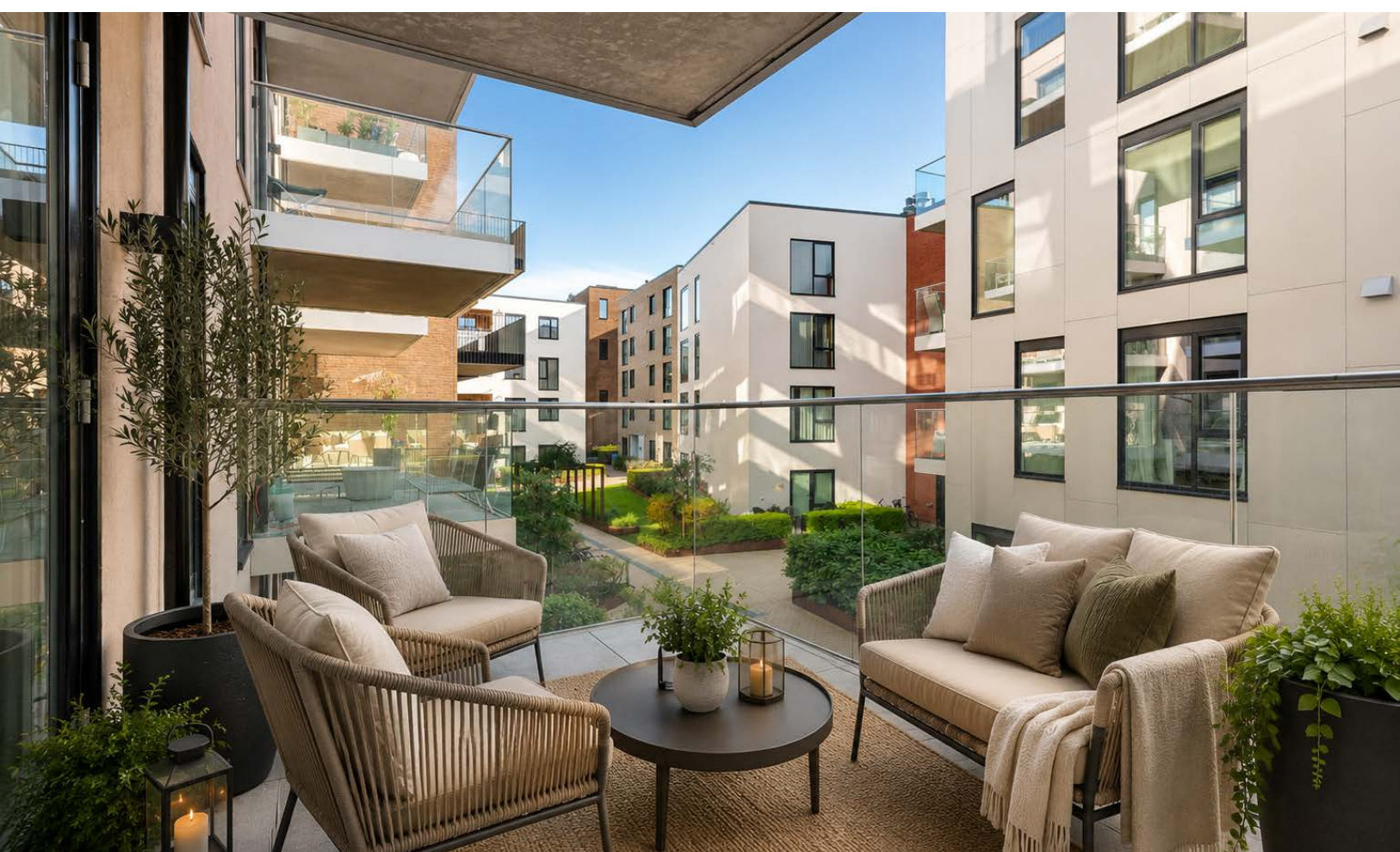
**Oppdragstaker**

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026











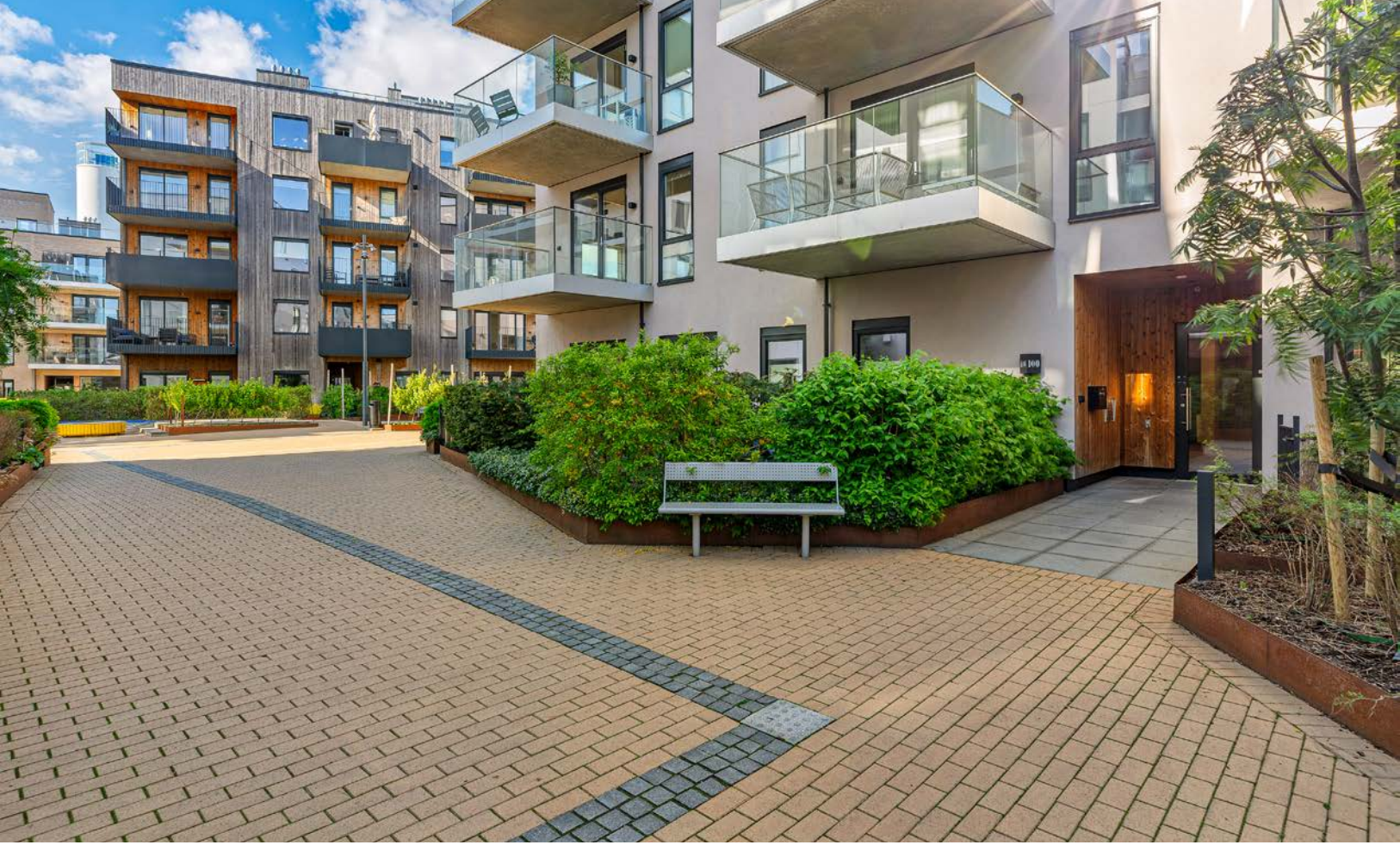


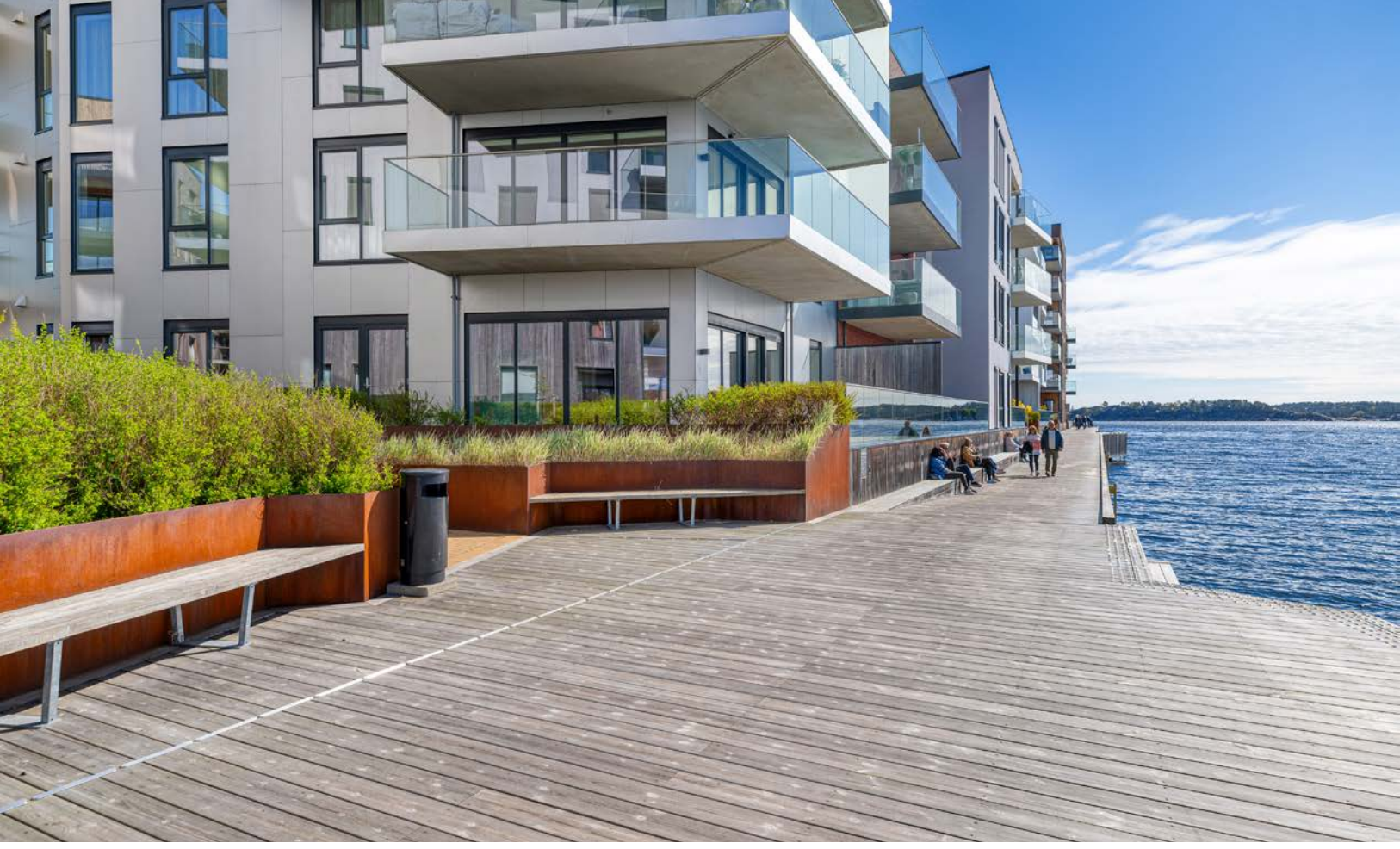


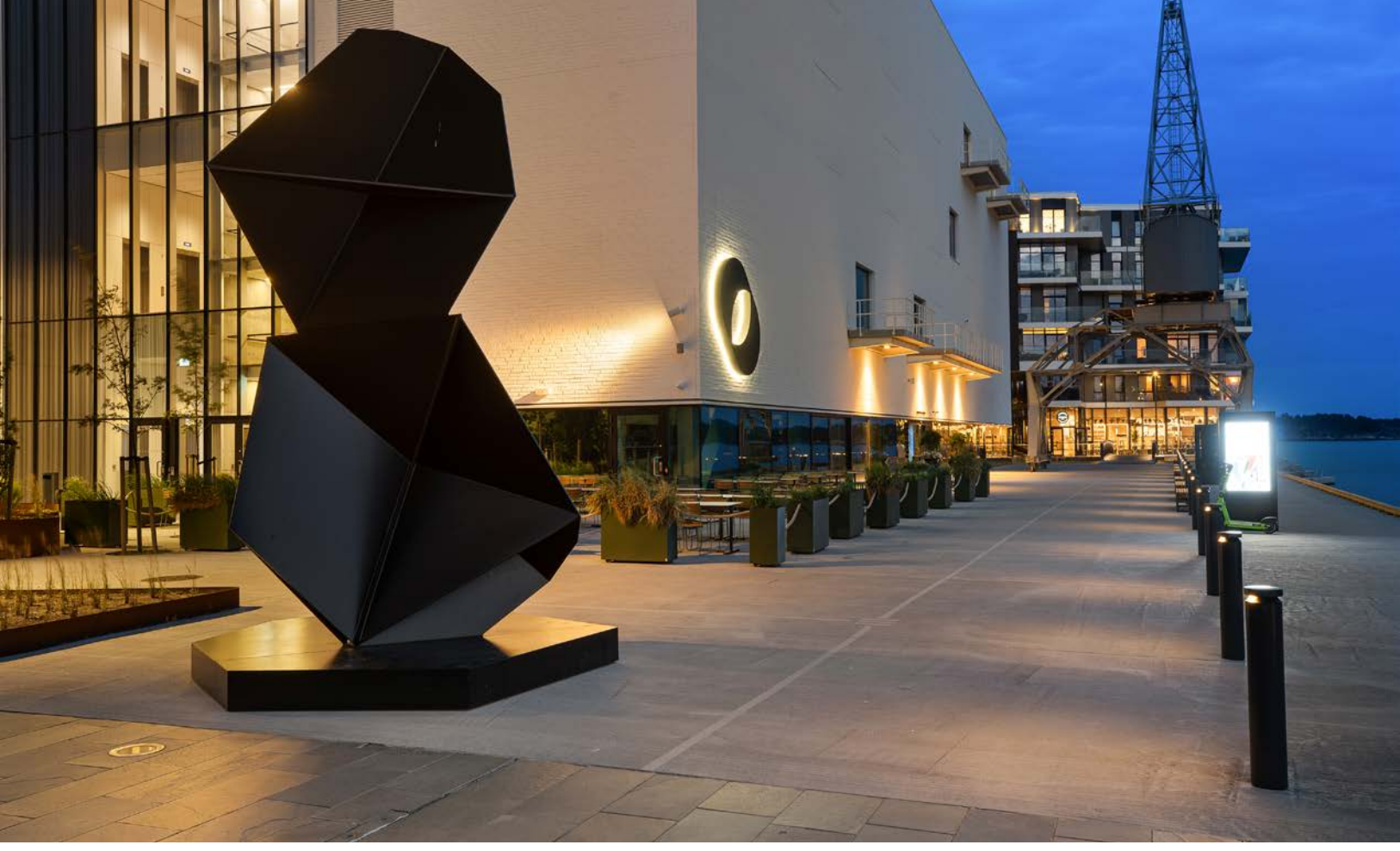
Muligheter for å montere garderobe i gang

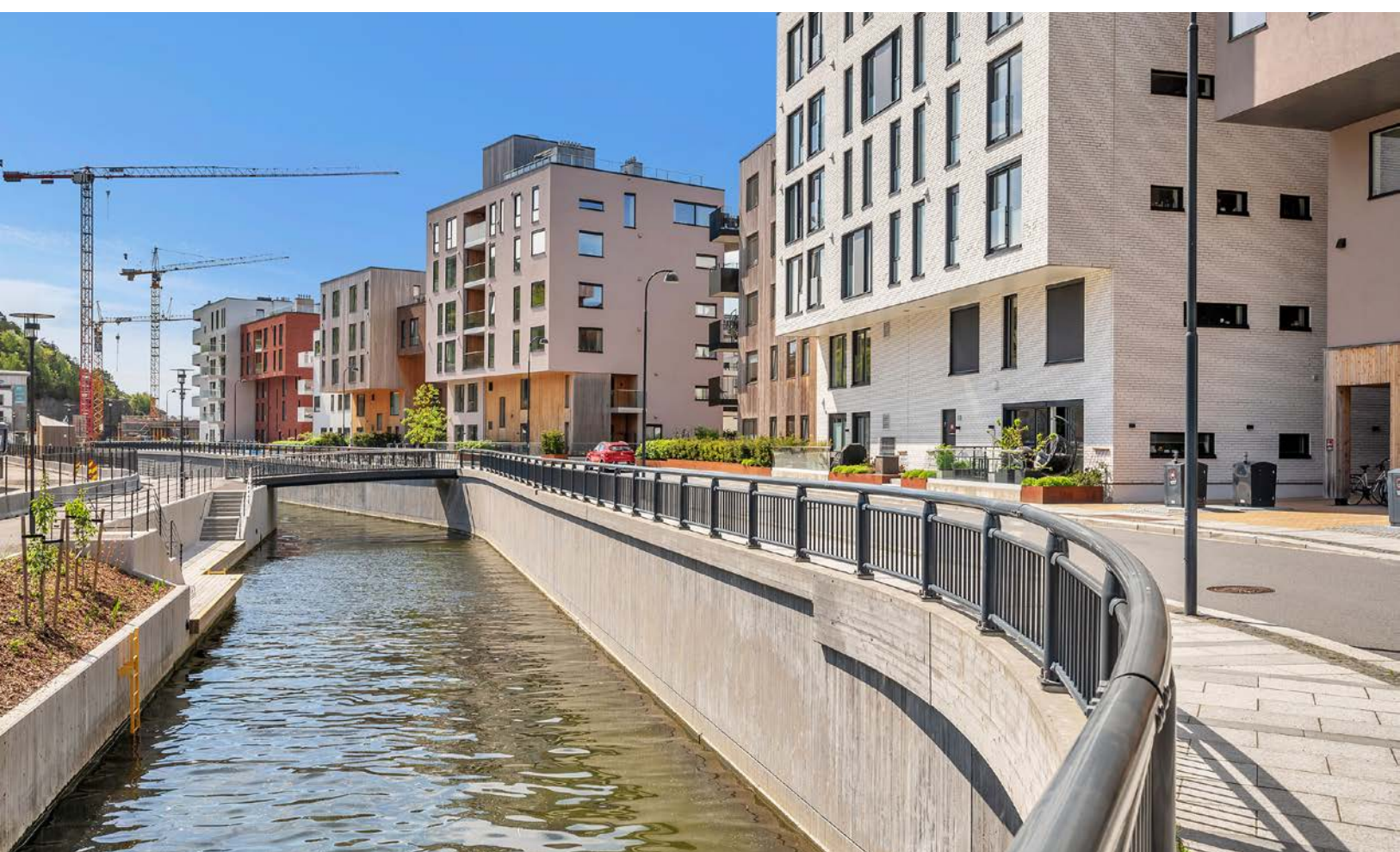


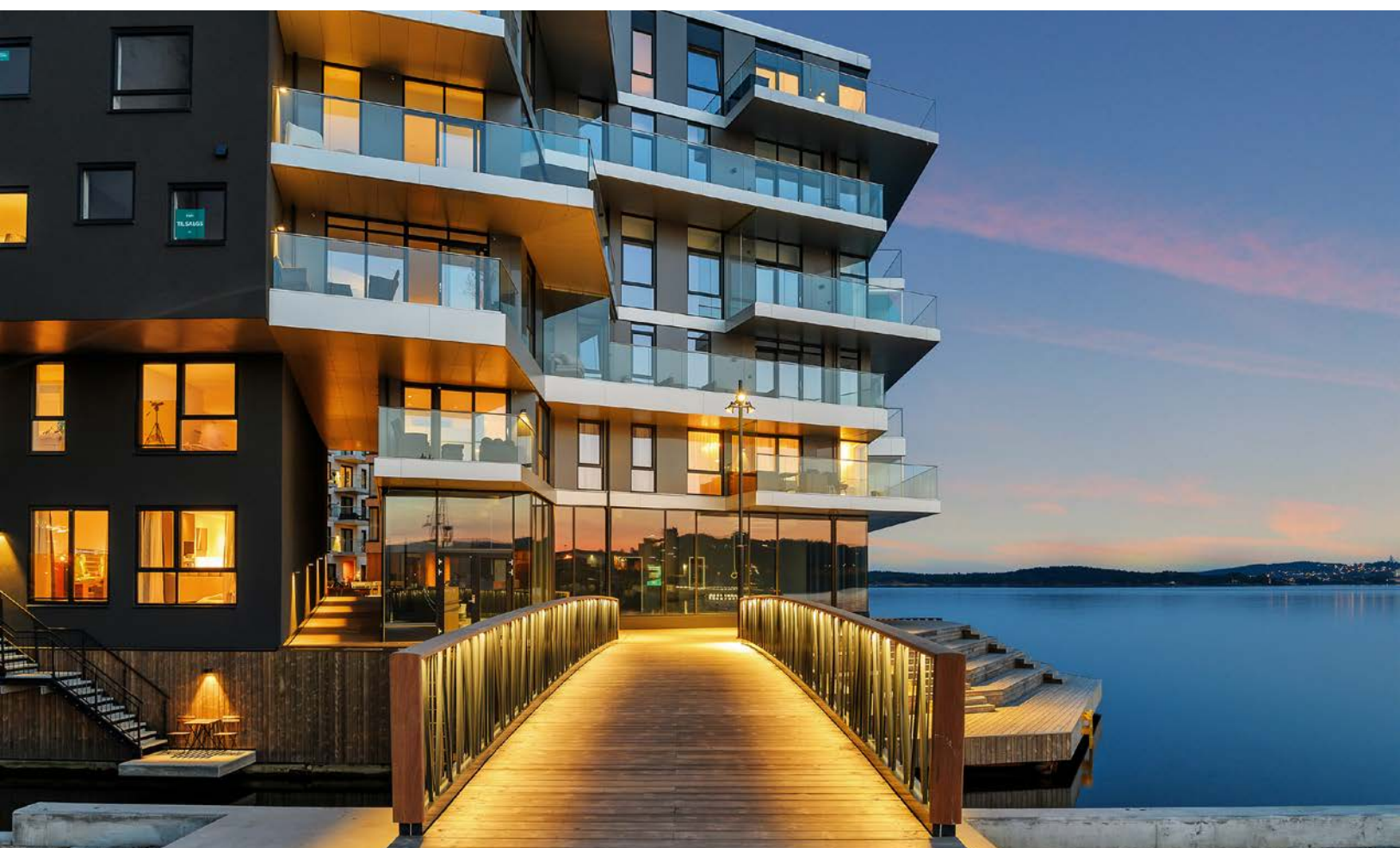


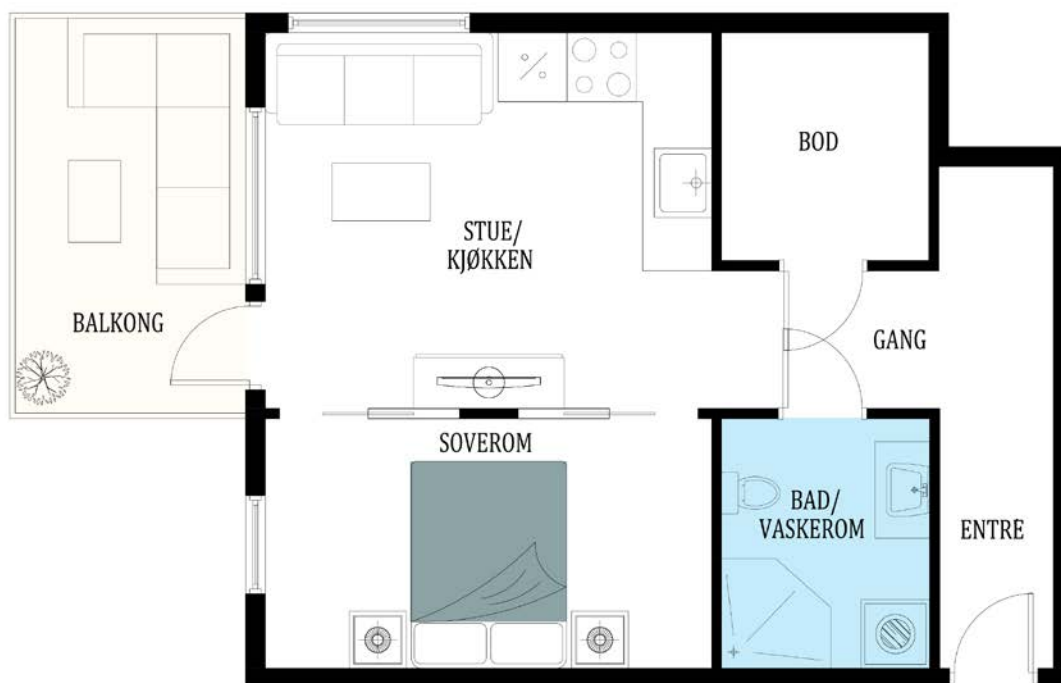
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1901, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 44 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2946

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: KT1247

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

## JATBygg AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNVENDIG

[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 malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og brukslitasje må forventes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.  
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran. Utførelsen er ikke mulig å sjekke da den er skjult under flisene.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

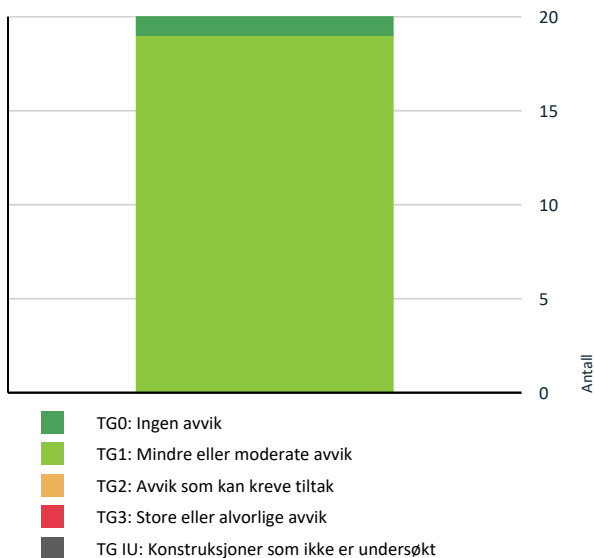
## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Boligbygg med flere boenheter

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 20.5.2026 Klokka 08.00

Det var regnbyger og 11 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

### Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2020	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.



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

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

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

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

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

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 35 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran. Utførelsen er ikke mulig å sjekke da den er skjult under flisene.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet 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

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.  
Jevnlige bytte av filter må påregnes.



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

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



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

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

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventilene er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i 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.  
**2020 Anlegget er fra byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Generell kommentar

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

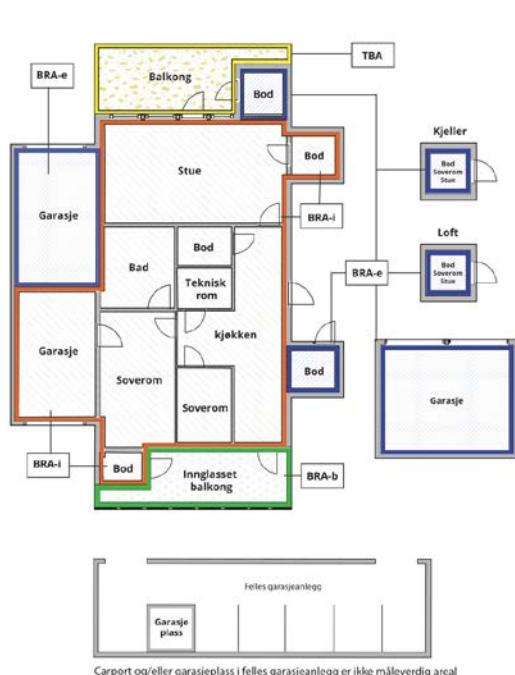
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	44			44	9
<b>SUM</b>	<b>44</b>				<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom, entré		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Eier	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		36	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Sjølystveien 100

#### Hjemmelshaver

Frampeik AS

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.05.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Forretningsførerinfo	21.05.2026		Gjennomgått	11	Nei
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Jardar Myklebust

## Boligen

Sjølystveien 100  
4610 Kristiansand S

4204-150/1901/0/36

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. 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**

---



Adresse

**Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S**

Dato for energimerking

**19.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-297723**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**300660336**

Gårdsnummer

**150**

Bruksnummer

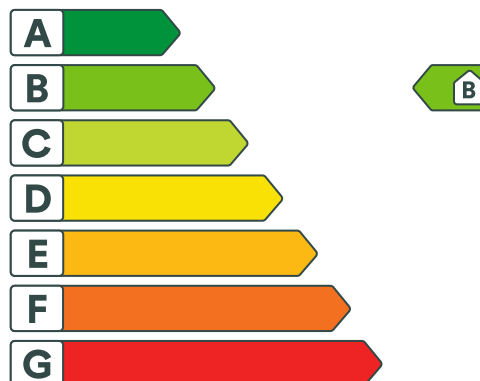
**1901**

Seksjonsnummer

**36**

Brukseinsningsnummer

**H0203**



## Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2020**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**49,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarma bruksareal

**49,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) veftar ulikt.

**Berekna vekta levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**104,52 kWh/m<sup>2</sup>**

**Berekna levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**93,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**4 568 kWh**



## Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindauge <b>Nei</b>	Golv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetal <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekning metodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>

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

(Revidert januar 2025)

### **Sameiet og eiendommen**

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

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

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

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

### **Aktiviteter og støynivå**

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

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

### **Renovasjon og søppel**

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

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

## **Parkering**

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

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

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

**Sykler** plasseres i sykkelkjeller.

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

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

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

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

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

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

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

## **Bruk av veranda.**

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

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

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

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

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

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

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

## **Skilting**

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

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

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

## **Synlige gjenstander**

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

Balkongflagg er tillatt.

## **Bruksoverlating**

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

## **Røyking**

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

## **Adgang og låsing**

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





Kristiansand  
kommune

A-LAB AS  
Drammensveien 130Inngang B12  
0277 OSLO

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

Dato  
03.05.2023

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

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

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest som vi mottok  
30.03.2023.

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

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

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

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og  
bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for  
oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger, utvidelse av  
parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer  
innenfor f\_2B i gjeldende reguleringsplan, slik det er beskrevet i rammetillatelse av  
12.12.2017, med korleksjon i søknad om igangsettingstillatelse del 1. Vi gir  
ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Sikker digital post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
91770641

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer N0985713529

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

#### **Andre forhold**

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

#### **Du kan klage på vedtaket**

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

Med hilsen

Håkon André Arnesen  
Saksbehandler

Lise Grundeland  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

E-22\_L20\_001\_Utomhusplan\_Felt2B.pdf  
E-23\_L20\_002\_Universell utforming\_Felt2B.pdf  
E-24\_L20\_003\_Brannadkomst\_Felt2B.pdf  
E-01\_A-1U1\_Plan kjeller.pdf  
E-02\_A-101\_Plan 1. etg.med forenklet LARK utomhus.pdf  
E-03\_A-102\_Plan 2.etg.pdf  
E-04\_A-103\_Plan 3.etg.pdf  
E-05\_A-104\_Plan 4.etg.pdf  
E-06\_A-105\_Plan 5.etg.pdf  
E-07\_A-106\_Plan 6.etg.pdf  
E-08\_A-107\_Plan 7. etg.felles takterrasse bygg P.pdf  
E-09\_A-108\_Takplan.pdf  
E-10\_A-210\_snitt-AA-og-BB-lengdesnitt.pdf  
E-11\_A-220\_snitt-CC-og-DD-tverrsnitt.pdf  
E-12\_A-301\_Fasader VEST ytre - Fasaderekke bygg L-O ytre.pdf  
E-13\_A-302\_Fasader NORD ytre - Fasaderekke bygg O+P ytre.pdf  
E-14\_A-303\_Fasader ØST ytre - Fasaderekke bygg P-S ytre.pdf  
E-15\_A-304\_Fasader SYD ytre - Fasaderekke bygg S+L ytre.pdf  
E-16\_A-305\_Fasader VEST indre - Fasaderekke bygg P-S indre.pdf  
E-17\_A-306\_Fasader ØST indre - Fasaderekke bygg L-O indre.pdf  
E-18\_A-307\_Fasader NORD indre - Fasaderekke bygg S+L indre.pdf  
E-19\_Arealplaner BRA.pdf  
E-20\_Arealplaner BRA pr leilighet.pdf

Kopi til:  
KANALBYEN EIENDOM AS

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

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

### Klageadgang, hvem kan klage?

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

### Klageadressat

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

### Klagefrist

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

### Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

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



Kristiansand  
kommune

A-LAB AS  
Postboks 458 Skøyen  
0213 OSLO

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

Dato  
28.04.2023

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

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

### **Vedtak**

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f\_2B i gjeldende reguleringsplan, som vi mottok 30.03.2023.

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

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

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f\_2B i gjeldende reguleringsplan, slik det er beskrevet i rammetillatelse av 12.12.2017. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
91770641

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** N0985713529

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

### **Andre forhold**

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

### **Du kan klage på vedtaket**

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

Med hilsen

Håkon André Arnesen  
Saksbehandler

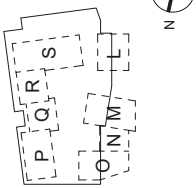
Lise Grundeland  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg:

E-22\_L20\_001\_Utomhusplan\_Felt2B.pdf  
E-23\_L20\_002\_Universell utforming\_Felt2B.pdf  
E-24\_L20\_003\_Brannadkomst\_Felt2B.pdf  
E-01\_A-1U1\_Plan kjeller.pdf  
E-02\_A-101\_Plan 1. etg.med forenklet LARK utomhus.pdf  
E-03\_A-102\_Plan 2.etg.pdf  
E-04\_A-103\_Plan 3.etg.pdf  
E-05\_A-104\_Plan 4.etg.pdf  
E-06\_A-105\_Plan 5.etg.pdf  
E-07\_A-106\_Plan 6.etg.pdf  
E-08\_A-107\_Plan 7. etg.felles takterrasse bygg P.pdf  
E-09\_A-108\_Takplan.pdf  
E-10\_A-210\_snitt-AA-og-BB-lengdesnitt.pdf  
E-11\_A-220\_snitt-CC-og-DD-tverrsnitt.pdf  
E-12\_A-301\_Fasader VEST ytre - Fasaderække bygg L-O ytre.pdf  
E-13\_A-302\_Fasader NORD ytre - Fasaderække bygg O+P ytre.pdf  
E-14\_A-303\_Fasader ØST ytre - Fasaderække bygg P-S ytre.pdf  
E-15\_A-304\_Fasader SYD ytre - Fasaderække bygg S+L ytre.pdf  
E-16\_A-305\_Fasader VEST indre - Fasaderække bygg P-S indre.pdf  
E-17\_A-306\_Fasader ØST indre - Fasaderække bygg L-O indre.pdf  
E-18\_A-307\_Fasader NORD indre - Fasaderække bygg S+L indre.pdf  
E-19\_Arealplaner BRA.pdf  
E-20\_Arealplaner BRA pr leilighet.pdf

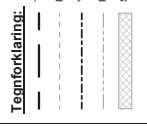
Kopi til:  
KANALBYEN EIENDOM AS



**Kjeller 2B:**  
 Antall p-plasser: 44  
 (5% er HC plass)

Antall sportsboder: 90  
 (+1 sportsbod 11 etg = 91 sportsboder totalt)

Antall sykkelp: 90 stk på gulvplan



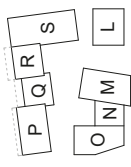
Søyler fra RIB ifc modell dater 01.11.18

- 19.02.2020 SOM RYGGET
- 20.11.2019 OPPDATERT TEGNING
- 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
- 31.10.2017 RAMMESØKNAD

Prosjekt	Siokala, Kanabyen felt 2B
Konsept	Sign. Date
Eggen	SS 19.02.20
Kommune	Klepp
Oppr.	19.09.1933
Prosjekt nr.	50-16-1610
Formaligrensse	Kanabyen Elendom AS
Byggh.	<b>A-LAB</b>
Byggh.	DRAMMENVEI 130 0277 OSLO
Byggh.	TU-23-17-12-00
Byggh.	PAK 23.03.1501
Byggh.	Plan-kjeller
Byggh.	Myndighetssøknad
Byggh.	E-01
Byggh.	1:200/A2
Byggh.	A-1U1
Byggh.	4







CuleniVA 2. etg. = c+7.1 med mindre annet fremkommer i planleggingen.

- 3 19.02.2020 SOM BYGGET
- 2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
- 1 31.10.2017 RAMMESØKNAD

Prosjekt	Skrevet	Sign.	Dato
Siokala, Kanabymoen felt 2B	Kommune Kviteseid	SS	19.02.20
	Oppdragsleder	Stedmann	TL 19.02.20
	Oppdragsnr.		50-16-1610
Prosjekt nr. 50-16-1610			
DRAMMENVEIEN 130 0277 OSLO			
Tilp. 23.12.12.00. PAK.23.13.10.01			

Plan 2. etg.	
Bygghet. nr.	E-03
Bygghet. nr.	A-102
Skala	1:200/ A2
Blade	3



P Q R S  
O N M L



Colunivå 3. etg. = ca 10,15 med mindre annet fremkommer i planleggingen.

- 3 19.02.2020 SOM BYGGSET
- 2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
- 1 31.10.2017 RAMMESKIKKAD

Rev. Dato

Prosjekt: **Silokala, Kanabynøen felt 2B**  
 Korteier: Kommune Kviteseid  
 Oppdragsleder: Steinar M. Hestmark  
 Oppdragsnr.: 19-01-1033

Sign. Dato  
 SS 19.02.20  
 Steinar M. Hestmark TL 19.02.20

Prosjekt nr.: **50-16-1610**

Byggher: **ALAB**  
 DRAMMENVEIEN 130 0277 OSLO  
 TLF: 23 17 12 00 FAX: 23 19 10 01

Plan 3. etg.

Byggher: **MYNDIGHETSSØKNAD**

Plan: **E-04**

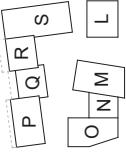
Skala: **1:200/ A2**

Blad: **A-103**

Blad: **3**







Gulvriktig 5. etg. = ca 16,25 i bygg L med mindre annet fremkommer i planleggingen.  
 Gulvriktig 5. etg. og tilhørende takterasser = ca 16,75 i bygg O, P og R med mindre annet fremkommer i planleggingen.

- 3 19.02.2020 SOM BYGGET
- 2 31.10.2019 OPPDARTERT TEGNING
- 1 31.10.2017 RAMMESØKNAD

Prosjekt: **Silokala, Kanalbyen felt 2B**  
 Kommune: **Kviteseid**  
 Oppdr.: **19.09.1833**

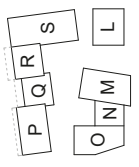
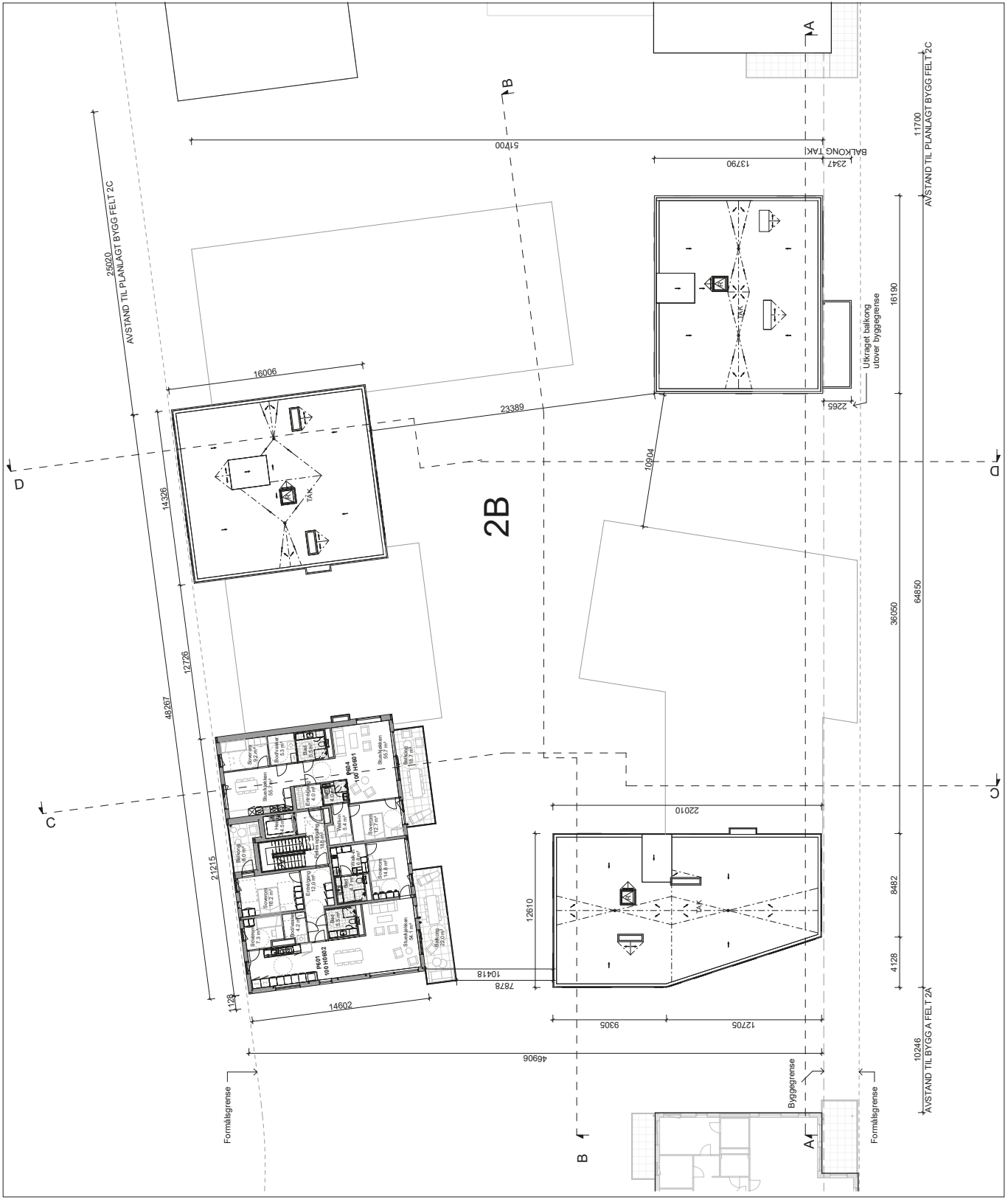
Rev. Dato: **19.02.2020**  
 Oppdr. Dato: **31.10.2019**  
 Rammesøknad Dato: **31.10.2017**

Prosjekt nr.: **50-16-1610**  
 Oppdragsnr.: **SS 19.02.20**  
 Tegningsnr.: **TL 19.02.20**

Byggherrens navn: **Kanalbyen Eiendom AS**  
 Byggherrens adresse: **DRAMMENVEIEN 130, 0277 OSLO**  
 Byggherrens telefon: **Tlf. 23 17 12 00**  
 Byggherrens epost: **PAK.23.19.1610**

Plan 5. etg.  
 Myndighetssøknad nr.: **E-06**  
 Skala: **1:200 / A2**  
 Tegningsnr.: **A-105**  
 Side: **3**





Colunivå, s. etg. = c±19,8 med mindre annet fremkommer i planleggingen.

- 3 19.02.2020 SOM BYGGET
- 2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
- 1 31.10.2017 RAMMESØKNAD

Prosjekt: **Silokala, Kanabynen felt 2B**  
 Korteier: **Kanabynen AS**  
 Kommune Kviteseid  
 Gnr.: 102 Gnr.: 1033

Sign. Dato: **SS 19.02.20**  
 Egentlig tegner: **Stedmann TL 19.02.20**

Prosjekt nr.: **50-16-1610**

**A-LAB**  
 DRAMMENVEIEN 130 · 0277 OSLO  
 TLF: 23 17 12 00 · FAX: 23 19 10 01

Plan nr.: **6**  
 etg.: **etg.**

Tegn. Status	Myndighetssøknad	Utskrift nr.	E-07
Skala	1:200/A2	Tegning nr.	A-106
		Blade	3

P Q R S  
O N M L



Gulvfl. 7. etg. og tilhørende takterrasse = c23.35 med mindre annet fremkommer i planlegningen.

- | Rev | Dato       | Endring           |
|-----|------------|-------------------|
| 3   | 19.02.2020 | SOM BYGGET        |
| 2   | 31.10.2019 | OPPDATERT TEGNING |
| 1   | 31.10.2017 | RAMMESØKNAD       |

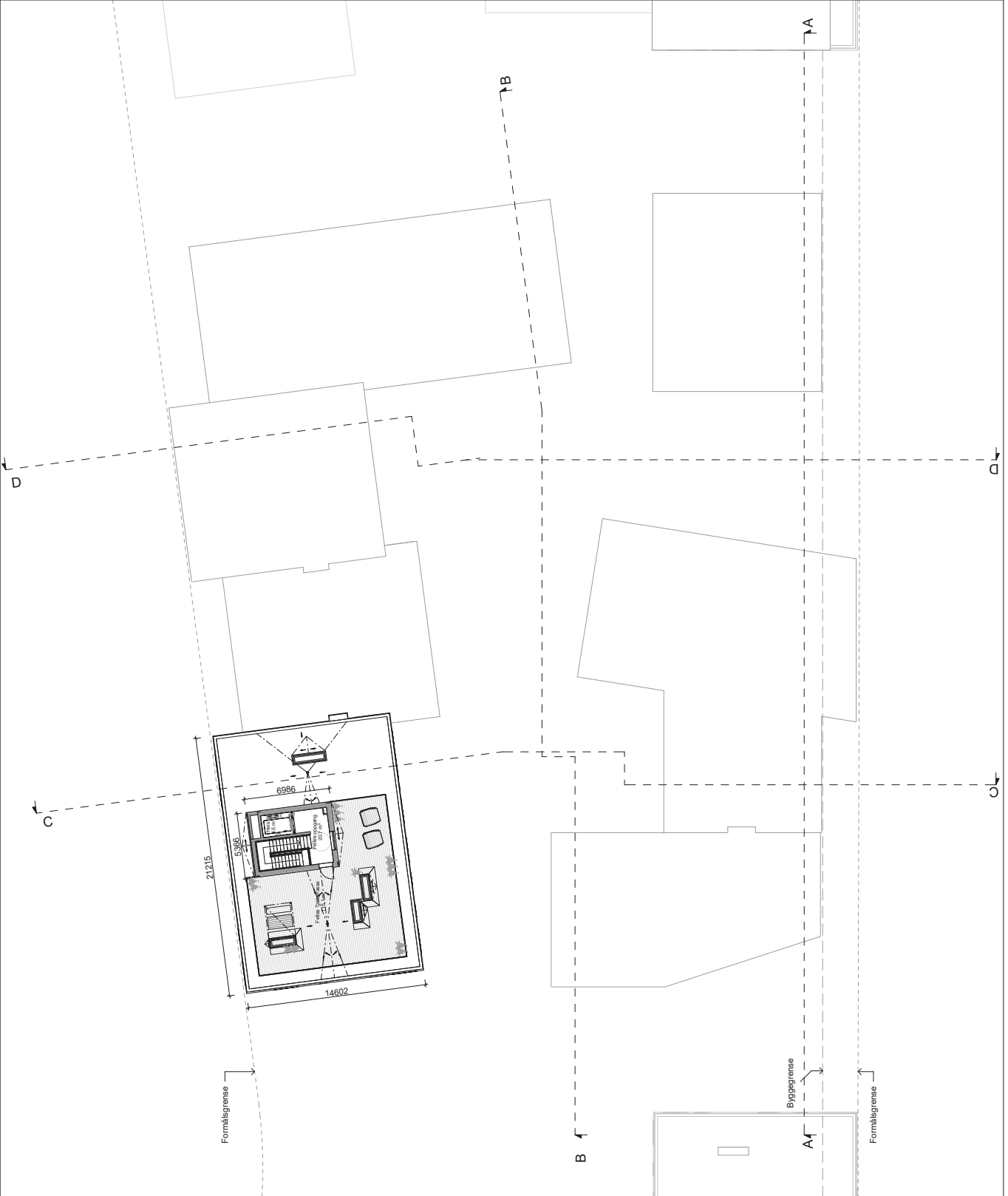
Prosjekt: **Sikokala, Kanabyen felt 2B**  
 Korteier: **Kanabyen Eiendom AS**  
 Kommunenavn: **Sikokala**  
 Gnr.: **19/09-1831**

Bygn. Sign. Dato  
 SS 19.02.20  
 SS 31.10.19  
 SS 31.10.17

Prosjekt nr.: **50-16-1610**  
 DRAMMENVEIEN 130 - 0277 OSLO  
 TLF: 23 17 12 00 - FAX: 23 17 01 01

Plan 7. etg. felles takterrasse bygg P

Bygn. Status	MYNDIGHETSSØKNAD
Bygn. Nr.	E-08
Skala	1:200/A2
Formål	A-107
Blad	3



P Q R S  
O N M L



**Tegnerforklaring:**

Rektvært, min. 1,2 m over tak

- Rektvært
- Åpen parapetplevvegg
- Planterkasse

3 19.02.2020 SOM BYGGET  
2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING  
1 31.10.2017 RAMMESØKNAD  
Rev. Dato Endring

Prosjekt: **Silokala, Kanabøyen felt 2B**  
Kommune: Kviteseid  
Gnr.: 109 Gnr.: 1033

Prosjekt nr.: **50-16-1610**

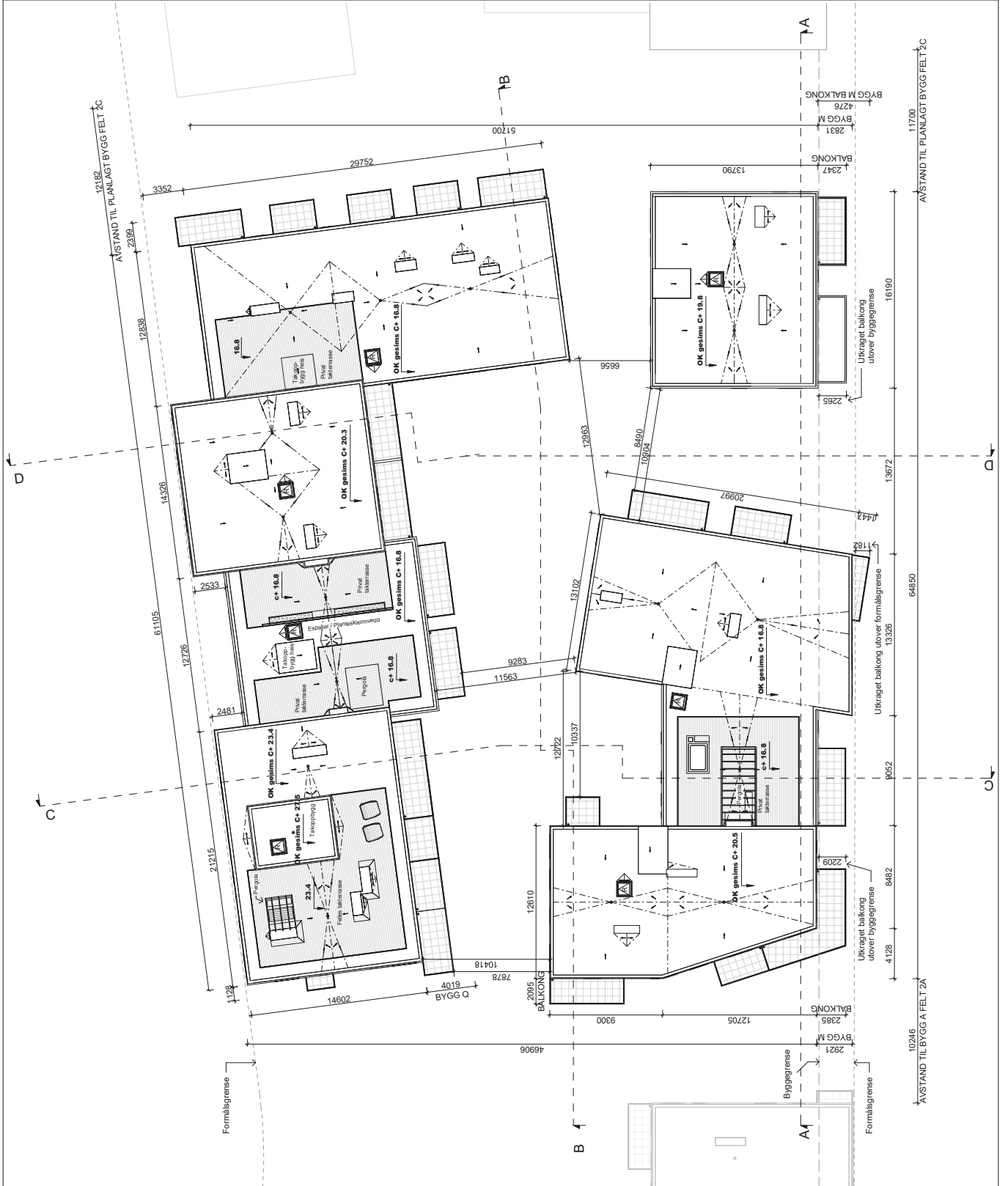
Utøvelse av: **A-LAB**  
DRAMMENVEIEN 130, 0277 OSLO  
Tlf: 23 17 12 00, Fax: 23 13 10 01

Skisse: **1:200/ A2**

Bygghetegn: **E-09**

Plan: **A-108**

Blad: **3**





Kristiansand  
kommune

A-LAB AS  
Postboks 458 Skøyen  
0213 OSLO

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

Dato  
16.03.2020

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

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

### Vedtak

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

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

#### Brukstillatelsen gjelder for:

- hele tiltaket.  
 følgende deler av tiltaket:

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

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

#### Gebyr:

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

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

---

**Sikker post**  
(adresse til e-dialog)

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

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
kristiansand.kommune.no

**Org. nummer** NO820852982

Med hilsen

Marius Raael  
Leder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
KANALBYEN EIENDOM AS

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

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

### Klageadgang, hvem kan klage?

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

### Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

### Klagefrist

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

### Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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





A-LAB AS  
Postboks 458 Skøyen  
0213 OSLO

Vår ref.:  
201714045-5  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 12.12.2017

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

---

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

---

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

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

Søknaden omfatter oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, utvidelse av parkeringskjeller, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor f\_2B i gjeldende reguleringsplan.

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

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

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

Det foreligger ikke protester til søknaden.

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

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Marius Raael  
**Telefon**  
+47 38 10 80 22

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

Tiltaket utføres i tråd med TEK17.

### Søknaden:

Søknad om oppføring av 88 nye boenheter fordelt på 8 bygg (7 oppganger), næringslokaler i 1. etg, samt opparbeidelse av offentlige og private utomhusarealer innenfor tiltaksgrense er mottatt 31.10.17 og 21.11.17. BRA er oppgitt til ca. 8300 m<sup>2</sup>.

Redegjørelse for BRA er oppgitt slik i søknaden:

BRA med i regulert utnyttelse			BRA ikke med i regulert utnyttelse		
Etasje	Type	Areal	Etasje	Type	Areal
Plan 01	Bolig	188.55	Kjeller	Kjeller	2978.70
Plan 01	Bolig	233.04			2978.70
Plan 01	Bolig	802.45	Plan 01	Bod	5.53
Plan 01	Bolig	258.47	Plan 01	Innsatsvei	11.90
		1633.51			17.13
Plan 02	Bolig	197.40	Plan 07	Takoppbygg	28.55
Plan 02	Bolig	815.15			28.55
Plan 02	Bolig	914.55	Grand total		3024.38
		1727.39			
Plan 03	Bolig	197.40			
Plan 03	Bolig	815.15			
Plan 03	Bolig	991.09			
		1803.63			
Plan 04	Bolig	197.40			
Plan 04	Bolig	815.15			
Plan 04	Bolig	1036.43			
		1848.97			
Plan 05	Bolig	197.40			
Plan 05	Bolig	202.87			
Plan 05	Bolig	229.07			
Plan 05	Bolig	1271.78			
		290.12			
Plan 06	Bolig	1272.55			
		272.85			
Grand total		8186.99			

BRA total	
Etasje	Areal
	11211.38

Det skal bygges parkeringskjeller for felt f\_2B under terreng som har et bruksareal på 2978 m<sup>2</sup>, samt tilleggsdel i 1.etg. som bod og innsatsvei for brannvesenet, med bruksareal ca. 20 m<sup>2</sup> og takoppbygg for adkomst til felles takterrasser på ca. 30 m<sup>2</sup> BRA. Disse arealene, samt tekniske takoppbygg, er i henhold til §3.2.1 i reguleringsbestemmelsene, unntatt fra beregning av utnyttelse

### Spesielle forhold:

#### Sol- og vindforhold:

Vindanalysen utarbeidet til planinnsendelse og senere oppdatert til rammesøknad for felt f\_2A, er angitt som tilstrekkelig grunnlag for prosjektering av løsninger i felt 2B. Vindanalysen påpeker utsatte situasjoner også for felt 2B, og det benyttes samme vurderinger og prinsipper for diffusering av vind i delfelt 2B, som i delfelt 2A. Sol og vind kommer i hovedsak fra samme retning på tomten. Bebyggelsesstrukturen i reguleringsplan for Kanalbyen prioriterer å skape lunhet for utearealer fremfor maksimal soltilgang. Bebyggelsen med tilhørende utearealer som det søkes rammetillatelse for, bygger videre på dette. Utomhusplanen viser tiltak for å skjerme for vind i utsatte soner, samtidig som sol, utsikt og siktlinjer er søkt ivaretatt. Det vises til det pågående arbeidet mellom utbygger, Kristiansand Ingeniørvesen, og Parkvesen.

#### Brann:

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

#### Støy:

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

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

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

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

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

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

Av fremlagte støyrapport fremgår det følgende:

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

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

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

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

#### **Naturmangfoldloven**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispensasjoner:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Byggetomten:**

Dette er byggetrinn nr 2 av utbyggingen «Kanalbyen». Tiltakene ligger mot sjøen, og det skal etableres en kunstig kanal. Tomten er i dag et eksisterende kai anlegg, og rivnings tillatelse er innvilget i eget vedtak. Det skal gjøres omfattende inngrep i terrenget og planen/tiltakene er omfattende. Boligene i den nærværende sak skal kobles til fjernvarme. I tillegg skal det bygges parkeringskjeller for felt f\_2B under terreng. Tiltakene ligger utsatt til ved sjø, men sol og vind kommer i hovedsak fra samme retning på tomten. Innganger til leilighetene er via felles gårdsrom.

### Estetiske krav:

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

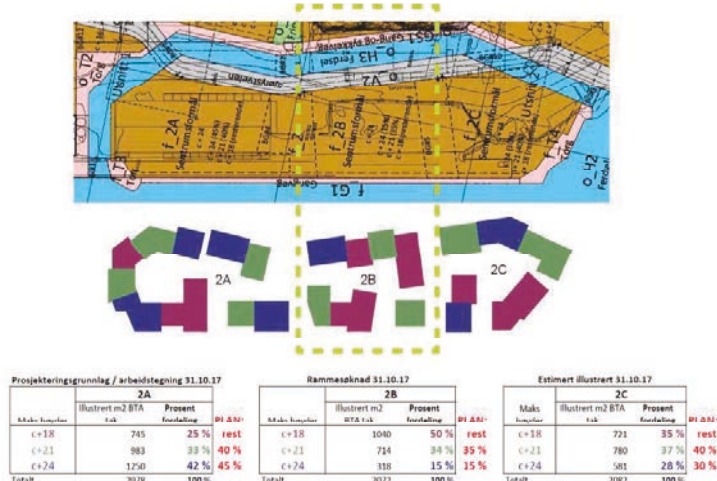
Plan og bygningsjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 31.10.17 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning i forhold til reguleringsplanens premisser.

### Beliggenhet og høydeplassing:

De omsøkte byggene varierer i høyde mellom 4-6 etasjer. Bebyggelsens prosentvise høydefordeling er innenfor maksprosent angitt i plankart og bestemmelser for felt f\_2B, ref. arealdel av plankart for feltet samt pkt. 3.4.7 i planen sammenholdt med pkt. 5.1. I søknaden er høydeplassing oppgitt slik:

«Gulv førsteetasje følger krav i kommuneplan om minimum ok c+3. Overkant ferdig gulv plan 1 er satt til c+3,6 for boligene slik som i felt f\_2A, mens bod og innsatstrapp i bygg Q med adkomst fra bygulv ved avfallsnedkast langs Sjølystveien, har gulv på c+3,4 tilpasset terreng ute her. Kjeller ligger under terreng med høybrekk på c+0,35 som i felt f\_2A. Bebyggelsen er organisert i kvartalslignende struktur som danner lune byrom der bebyggelsen definerer byrommene på en bymessig måte, i tråd med illustrasjonsprosjekt til plan og krav i bestemmelser. Bebyggelsen i felt 2B er delt inn i 8 bygg som gjennom sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, understreker oppdeling i singulære bygg satt inntil hverandre ihht bestemmelse § 3.4.6. Fasadematerial vil variere mellom teglforblending, platekledning, pusskledning og trekledning og ta opp i seg farge-toner og materialuttrykk i samspill med felt 2A, slik at Holmen fremstår som et helhetlig og opplevelsesrikt byområde. Hvert enkelt byggs fasadeuttrykk er ført ned til bakken.»

Videre er det illustrert slik i søknaden:



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

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

### Gjennomføringsplan:

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

### **Erklæring om ansvarsrett:**

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

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

### **Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser krav om minimum 1 sykkel pr boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m<sup>2</sup> forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv.. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/lokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.

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

Det etableres felles parkeringsanlegg under terreng i felt f\_P2B ihht plankart vertikalnivå 1, som en fortsettelse av parkeringskjeller i f\_P2A. Eventuell midlertidig parkering på terreng er tenkt løst i området kalt f\_4C (i plankart vertikalnivå 2), eller parkering i Kilden parkeringshus. Det vises til tidligere innsendt søknad for midlertidig parkeringsanlegg i f\_4C. **Disse plassene kan kun tillates som midlertidig gjesteparkering, og godkjennes ikke av kommunen som permanent plassering for gjesteparkering. På permanent basis må gjesteparkering løses innenfor planområdet.**

Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.

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

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

Parkeringsanlegg og bodarealer etc. i felles underetasje er plassert innenfor felt f\_P2B, ihht. plankart vertikalnivå 1, med kun minimale tilpasninger ved heiskjerne bygg O og trapp-/ heiskjerne bygg M.

Det er avsatt 44 biloppstillingsplasser i felles parkeringskjeller under felt f\_2B. Gjesteparkering, i alt 9 plasser i henhold til krav, er tenkt ivarettatt med nærliggende offentlig tilgjengelig parkeringshus ved Kilden. **Disse plassene kan kun tillates som midlertidig gjesteparkering, og godkjennes ikke av kommunen som permanent plassering for gjesteparkering. På permanent basis må gjesteparkering løses innenfor planområdet.**

Av de 44 avsatte biloppstillingsplassene i parkeringskjeller under felt f\_2A, er 2 av disse HC plasser med bredde lik 4,5 m og dybde lik 6 m.

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

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

Det er vist nedgravd løsning for avfallshåndtering og renovasjon. Disse er plassert i henhold til illustrasjonsplan datert 11.12.2014, med justeringer ihht avklaringer med Avfall Sør i arbeid med detaljprosjekt for f\_2A.

Krav til MUA er vist på tegning vedlagt søknaden, vedlegg F-02, og er i samsvar med planens pkt. 3.7. Kravet er totalt MUA = 2200 m<sup>2</sup>, 88 leiligheter \* 25 m<sup>2</sup> = 2200 m<sup>2</sup>. I søknaden er det redegjort for MUA på 2681,7 m<sup>2</sup> og kravet er følgelig oppfylt. Boligene i felt f\_2B får følgelig dekket sitt krav til MUA

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

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

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

Krav om sandlekeplasser for felt f\_2A – f\_2C, er løst med henholdsvis to sandlekeplasser i tilstøtende delfelt f\_2A og en i fremtidig f\_2C. Uteoppholdsarealer på terreng er felles for felt 2A, 2B og 2C og inkluderer sandlek og harde, umøblerte flater som er egnet for ulike typer lek samtidig som de ivaretar manøvrering for brannbil og annet nyttekjøretøy.

Sandlekeklassen innenfor BG#4 i tverraksen mellom 2A og 2B, ble rammesøkt som del av tiltaket for delfelt f\_2A og skal bygges sammen med felt 2A. I henhold til rammesøknad for f\_2A, medregnes dette arealet ikke i MUA-regnskap for felt 2A. Dette arealet regnes nå inn som uteoppholdsareal for felt 2B.

Med utbygget felt f\_2B, oppnår sandlekeklassen i BG#4 lunhet iht. § 3.8.4 og samtidig sol på minst 50% av plassen 21. mars kl. 17 og utgjør på denne måten en av minimum to sandlekeplasser innenfor hele planområdet som skal ha sol på dette tidspunktet iht. § 3.8.5

#### **Fjernvarme:**

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

#### **VA-tilkobling:**

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

#### **Overvann:**

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

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

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

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

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

#### **Aktsomhet**

I forbindelse med felt f\_2A ble det foretatt omfattende geotekniske og miljøtekniske grunnundersøkelser. Disse undersøkelsene har vist at det finnes forurensning i massene på Silokaia, men at mye av massene også består av rene steinmasser. Betrachninger for felt f\_2B bygger på resultatet og vurderinger av disse. Det skal utarbeides en tiltaksplan for f\_2B basert på dette.

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

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

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

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

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

**Adresse:**

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

**Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:**

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

**Avfall:**

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

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

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

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

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

**Gyldighet:**

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

**Samlet gebyr:**

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

**Klageadgang:**

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Byggesaksleder

Marius Raael  
Saksbehandler

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

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

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

### Klageadressat

Klagen skal sendes til:

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

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

### Klagefrist

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

### Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

KRISTIANSAND KOMMUNE  
Plan-, bygg og oppmålingsetaten  
Byggesaksavdelingen  
Pb 417 Lund  
4604 Kristiansand S

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

OSLO, 31.10.19

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

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

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

### **Plangrunnlag**

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

### **Tillatelse**

Det vises til rammetillatelse datert 12.12.2017.

Prosjektet er rammesøkt og prosjektert på grunnlag av TEK 17.

Det vises til igangsettelsestillatelse del 1 datert 12.03.2018.

Det vises til igangsettelsestillatelse del 2 datert 03.12.2018.

Det vises til igangsettelsestillatelse del 3 datert 26.08.2019.

### **Vilkår i rammetillatelsen**

Alle vilkår er ivare tatt.

#### **1. Komplet innsendelse av søknad**

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

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

#### **2. Samtykke fra arbeidstilsynet:**

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

- 3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme**  
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01.
- 4. Godkjenning av tilkobling til vann- og avløp**  
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01 for godkjent søknad om arbeid på utvendig VA-anlegg og søknad om IG-02 for godkjent søknad om arbeid på innvendig VA-anlegg.
- 5. Godkjent tiltaksplan**  
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01.  
Tiltakshaver og utførende vil påse at alle vilkår i godkjenningen blir fulgt opp og at sluttrapport blir sendt inn til kommunen.
- 6. Godkjenning av Fylkesmannens Miljøvernavdeling for inngrep i sjø**  
Ivaretatt. Det vises til søknad om IG-01.

### Spesielle forhold beskrevet i rammetillatelsen

#### **Sol- og vindforhold**

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

#### **Brann**

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

#### **Støy**

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

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

#### **Beliggenhet og høydeplassering**

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

#### **Parkering**

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

#### **VA-tilkobling**

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

#### **Overvann**

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

#### **Uttalelser fra andre myndigheter**

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

### **Aktsomhet**

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

### **Avfallsplan**

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.

Det er utarbeidet avfallsplan for tiltaket og dokumentet vil være tilgjengelig på prosjekthotellet ved tilsyn.

### **Gjennomføringsplan**

Det er utarbeidet gjennomføringsplan for tiltaket som gir oversikt over ansvarsområder, godkjenningssområder, tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene, ref. opplysninger gitt i Byggsøk.

Det vises til oppdatert gjennomføringsplan 4 for en komplett oversikt av ansvarsområder og foretak i tiltaket, ref. **Gjennomføringsplan generert direkte fra Byggsøk**.

### **Erklæring om ansvarsrett**

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

Det er avgitt erklæring om ansvarsrett for følgende områder:

### **Ansvarsområder i tiltaket – PRO/UTF**

#### ***Prosjektering (PRO)***

##### **Arkitektur**

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

##### **Veg-, utearealer og landskapsutforming, med unntak av kjøreveg**

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

##### **Veg-, utearealer og landskapsutforming, spesifisert til veg**

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

##### **Oppmålingsteknisk prosjektering**

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

##### **Brannkonsept**

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

##### **Geoteknisk prosjektering og geoteknisk tiltaksplan**

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

**Konstruksjonssikkerhet, herunder global stabilitet, plasstøpt betong og stål, samt peleplan på grunnlag av input fra RIG**

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

**Konstruksjonssikkerhet, herunder prefabrikkerte betongelementer for trapper og balkonger**

Configa AS ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet er innsendt som del av søknad om IG-01. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

**Bygningsfysikk og energieffektivitet**

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

**Sanitærinstallasjoner, ventilasjon- og klimainstallasjoner, varme- og kuldeinstallasjoner, slukkeinstallasjoner**

RIVCO AS ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett er innsendt som del av søknad om rammetillatelse. Signert samsvarserklæring til IG-02 foreligger.

**Vannforsynings- og avløpsanlegg, spesifisert til utvendig VA**

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

**Løfteinretninger**

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

**Lydforhold**

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

**Brannalarmanlegg og Ledesystem**

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

**Utførelse (UTF)**

**Innmåling og utstikking av tiltak**

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

**Veg- og grunnarbeider, landskapsutforming og utvendig VA-anlegg**

Kaspar Strømme AS er ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene er innsendt som del av søknad om IG-01.

**Grunnarbeid og landskapsutforming spesifisert til private arealer, herunder reguleringsplanens felt f\_2B og f\_2**

Vågen & Hansen Utemiljø AS er ansvarlig foretak for ansvarsområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet i tiltakskl. 2, er innsendt som del av søknad om IG-03.

**Pelearbeider**

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

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

**Plasstøpte betongkonstruksjoner og montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner**

BGR Entreprenør er ansvarlig for fagområdene og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet er innsendt som del av søknad om IG-01.

**Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, spesifisert til å gjelde utvendig tømrerarbeid inkl. tre- og platekledninger på fasader**

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

**Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, spesifisert til å gjelde innvendig tømrerarbeid**

GHV AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 1, er innsendt som del av søknad om IG-02.

**Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, spesifisert til å gjelde tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner for havnepromenade (reguleringsplanens felt f\_G1)**

J.B. Ugland Entreprenør AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene i tiltakskl. 1, er innsendt som del av søknad om IG-02.

**Murararbeid**

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

**Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning, spesifiseres til å gjelde montering av innvendige ståltrapper samt rekkverk på balkonger, terrasser og trapper**

Glass og metall AS er ansvarlig for fagområdet og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdet i tiltakskl. 2, er innsendt som del av søknad om IG-02.

**Taktekkingsarbeid**

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

**Installasjon av brannalarmanlegg og ledesystem**

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

**Sanitær-, varme-/kulde- og slukkeinstallasjoner**

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

**Installasjon av Ventilasjonsanlegg**

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

**Installasjon av løfteinnretninger**

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

**Ansvarsområder i tiltaket – KPR/KUT**

**Bygningsfysikk og kontroll av fuktsikring i plassbygde våtrom i boliger**

Det er pålagt krav om uavhengig kontroll av fagområdene.

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

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

#### **Konstruksjonssikkerhet**

Det er ifølge reguleringsplanens pkt. 2.6.5 pålagt krav om uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av betong-, tre- og stålkonstruksjon.

Ansvarlig foretak for kontroll av både prosjektering og utførelse av fagområdet er Sweco Norge AS og erklæring om ansvarsrett for ansvarsområdene er innsendt som del av søknad om IG-01.

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

#### **Geoteknikk**

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

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

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

#### **Brannsikkerhet**

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

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

#### **Sikkerhet mot fare**

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

#### **Rekkefølgebestemmelser**

I følge reguleringsplanens §21.2.3 skal 5'er bane innenfor felt o\_F1 være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i f\_2B.

Opparbeidelse av 5'er-banen i felt o\_F1 er ferdig og dokumentert i søknad om IG-02.

### Vedlegg

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

### **Sluttkommentar**

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

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

Med vennlig hilsen



**Tonje Løvdahl**  
Sivilarkitekt MNAL / Partner  
A-lab AS

Mobil: 91785684

E-post: [tonje@a-lab.no](mailto:tonje@a-lab.no)

### **Kopi:**

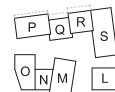
Kanalbyen eiendom AS v/ Sven Erik Knoph  
JBU v/Espen Domaas



Saksnummer 201714045  
 Sjølystveien 62 - 66 og 90 -100  
 Bolignummer

2. etasje

Kanal



Gulnivå 2.etg. = c+7.1 med mindre annet fremkommer i plantegningen.



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward 11.12.2017

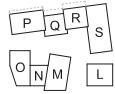
Sjøen

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasjering
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Formål	Bygg-plan
Oppdragsleder	Kanalbyen felt 2B	Egen	OFI/AV/EGJ
Byrådgiver	Kanalbyen Eiendom AS	Sidemann	TL
Prosjekt nr.	50-16-1610		
<b>A-L13</b>			
Plan 2. etg.			
Prosjekt	RAMMESØKNAD	Etasjering	E-03
Skala	1:200 / A2	Oppgave nr.	A-102
		Blade	1

Saksnummer 201714045  
 Sjølystveien 62 - 66 og 90 - 100  
 Bolignummer

3. etasje

Kanal



Gulnivå 3. etg. = c+10.15 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasje
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Formål	Byggesøknad
Kontroll	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Egen	OPPLAVETJ
Byggherrens	Kanalbyen Eiendom AS	Sidemann	TL
Byggherrens	50-16-1610		
Plan	Plan 3, etg.		
Prosjekt	RAMMESØKNAD	Side	E-04
Skala	1:200/ A2	Blatt	1

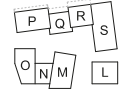
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward 11.12.2017

Sjøen

Saksnummer 201714045  
Sjølystveien 62 - 66 og 90 - 100  
Bolignummer

4. etasje

Kanal



Gulnivå 4.etg. = c+13.2 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

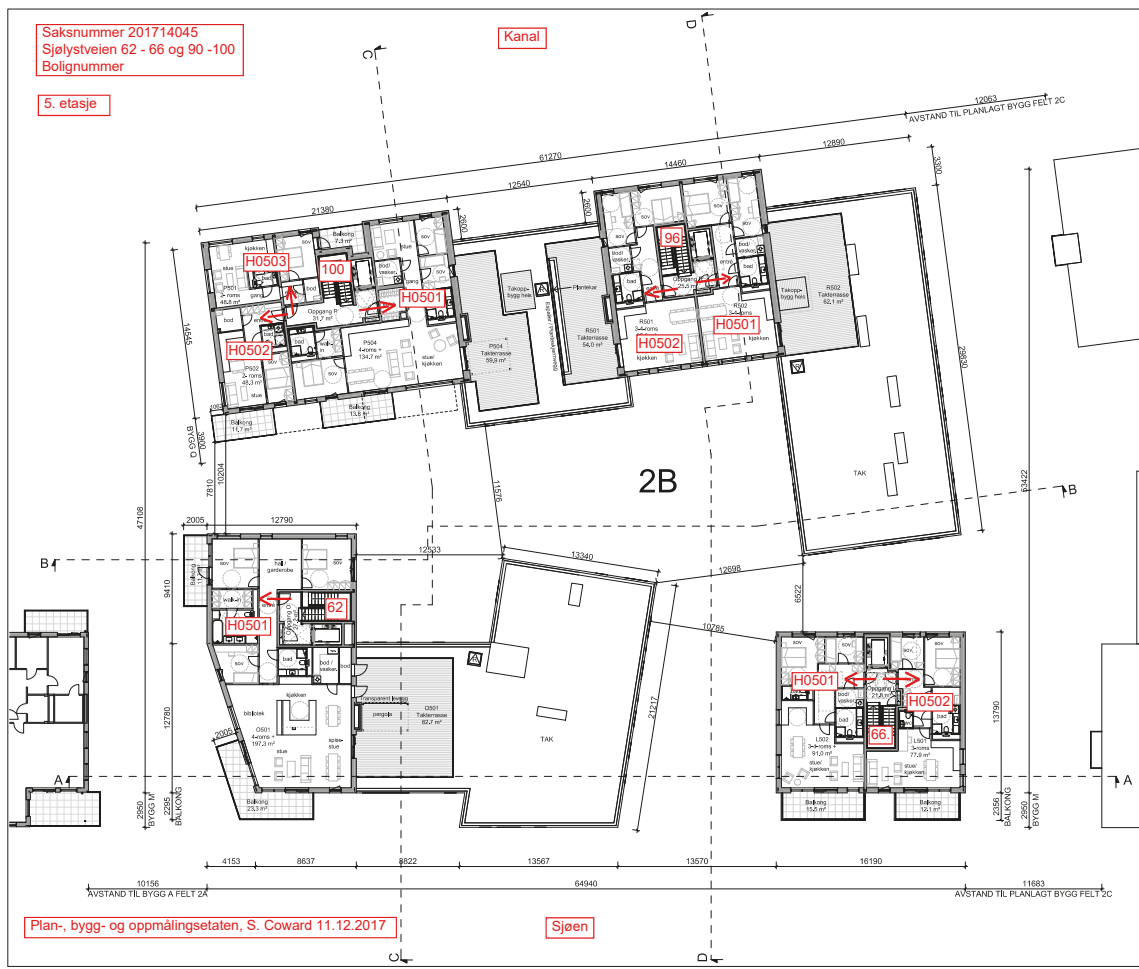
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasjering
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Kommune	Byggesaksnummer
Formål	egen	Oppdragsleder	TL
Oppdragsleder	Kanalbyen Eiendom AS	Prosjektleder	50-16-1610
Prosjekt	RAMMESØKNAD	Oppdragsnummer	E-05
Skala	1:200 / A2	Oppdragsnavn	A-104
		Side	1

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward 11.12.2017

Sjøen

Saksnummer 201714045  
Sjølystveien 62 - 66 og 90 - 100  
Bolinnummer

5. etasje



GuKnivå 5. etg. = c+16.25 i bygg L med mindre annet fremkommer i plantegningen.  
GuKnivå 5. etg. og tilhørende takterasser = c+16.75 i bygg O,P og R med mindre annet fremkommer i plantegningen.

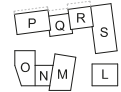
**Levegger:**  
Tegningen viser ikke alle eventuelle levegger. Omfang og høyder på eventuelle levegger på balkonger og takterasser vil avklares gjennom egen dialog med vnrådgiver i søkingsprosjektet. Eventuelle levegger på tak vil følge reguleringsbestemmelse § 3.4.2 og være transparente og plasseres i bakketukket fra festebelv minimum 45 grader.

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasjer
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Kommune	RAMMESØKNAD
Formål	egen	Oppdrags	TL
Oppdrags	Kanbyen Eiendom AS	Prosjekt nr.	50-16-1610
Prosjekt	RAMMESØKNAD	Etasjer	E-06
Skala	1:200/ A2	Prosjekt	A-105
		Blatt	1

Saksnummer 201714045  
 Sjølystveien 62 - 66 og 90 -100  
 Bolignummer

6. etasje

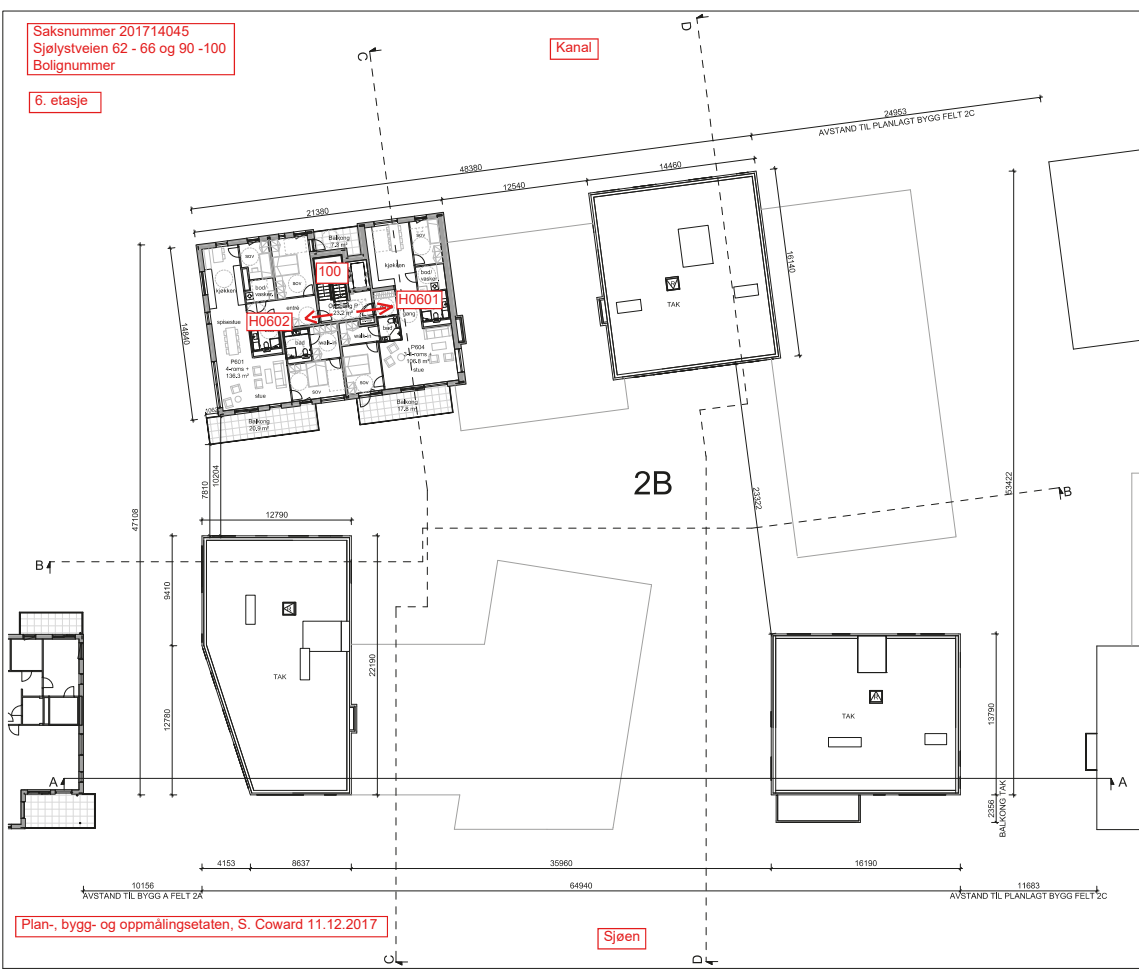
Kanal



Gulnivå 6.etg. = c+19.8 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

**Leveogser:**

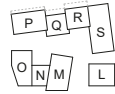
Tegningen viser ikke alle eventuelle levogser. Omfang og høyder på eventuelle levogser på balkonger og takterrasser vil avklares gjennom egen dialog med vinstedgiver i detaljprosjektet. Eventuelle levogser på tak vil følge reguleringsbestemmelse § 3.4.2 og være transparenter og plassert i bakkretting fra fasadens minimum 45 grader.



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward 11.12.2017

Sjøen

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasjering
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Formid. oppr. dato	Oppr. dato
Kommune	Kanalen, Kanalen felt 2B	Egen sidemann	OF/IA/VEGJ TL
Planarbeid	Kanalen Eiendom AS	Planarbeid nr.	50-16-1610
Plan	Plan 6. etg.	Drømmerendring nr.	0277 0810
Prosjektleder	RAMMESØKNAD	Drømmerendring nr.	0277 0810
Skala	1:200/ A2	Plan	A-106
Blatt		Blatt	1



Gulnivå 2. etg. = c+7.1 med mindre annet fremkommer i paragrafgrønnen.

2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING		
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Endring	
Prosjekt	Sløkåla, Kanalbyen felt 2B		Egen	EB 31.10.19
Drøyt	Kanalbyen Eiendom AS		Sidemann	OF 31.10.19
Prosjekt nr.	50-16-1610			
		DRAMMENSVEIEN 130	0277 OSLO	
Plan 2. etg.		137 23 13 00	FAX: 23 13 01	
Prosjekt	MYNDIGHETSSØKNAD	Prosjekt nr.	E-03	
Dato	1:200/ A2	Prosjekt nr.	A-102	Blade
				2

# Nabolagsprofil

Sjølystveien 100 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

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

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	22 min	1.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min	2.8 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	6 min	2.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min	2.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min	3.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min	1.6 km
Tangen videregående skole 850 elever	20 min	1.7 km

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

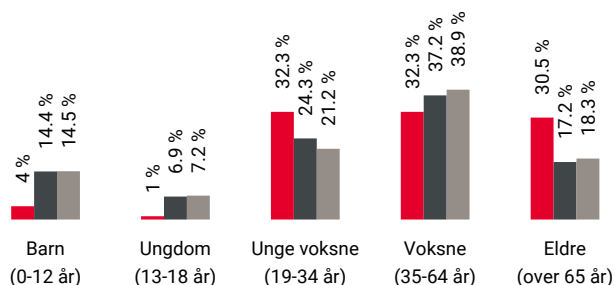
Bra 67/100



## 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 (1-5 år) 56 barn	7 min	0.6 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	23 min	1.9 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min	2.4 km




## Dagligvare

Meny Torvet	13 min
Kiwi Torvet	15 min





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

## Primære transportmidler









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

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

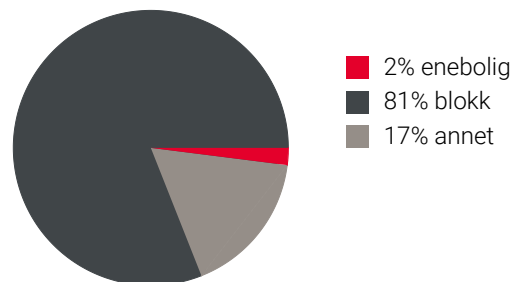
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 79/100

## Sport

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

## Boligmasse







«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

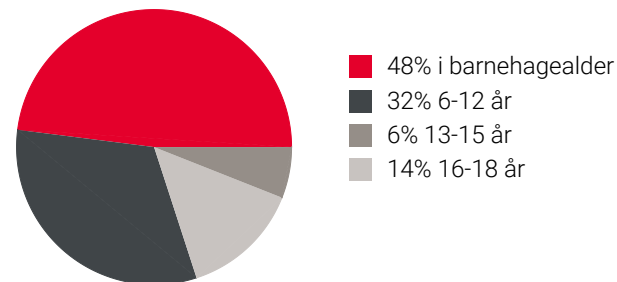
Sitat fra en lokalkjent



## 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

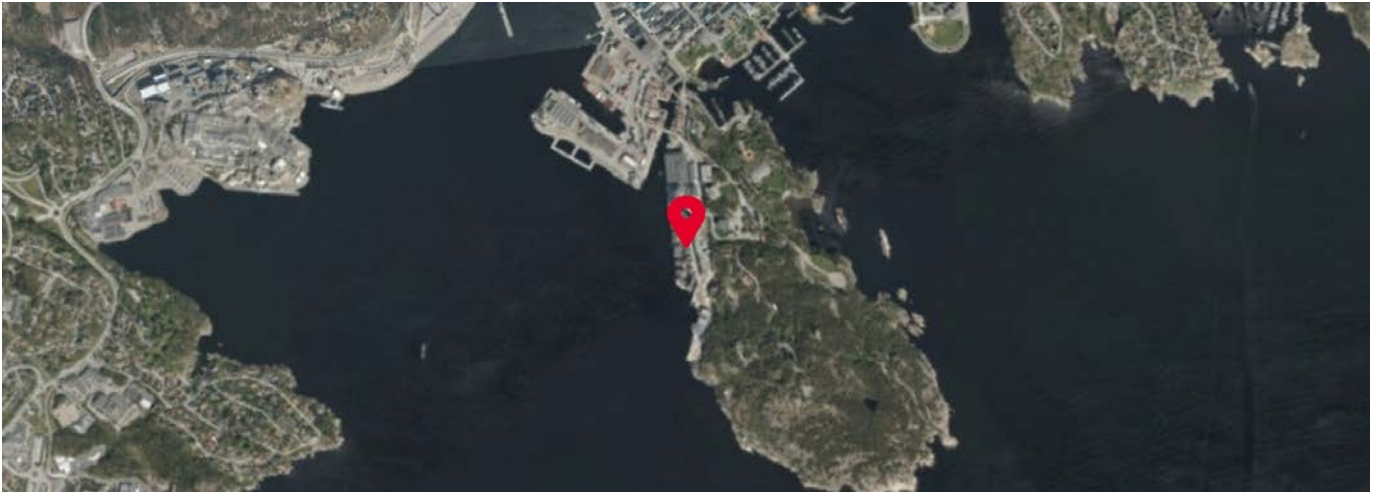


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Sjølystveien 100  
4610 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Altin Balaj

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre