

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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Felleskostn.: Kr 1 536,-
Selger: Joakim Høyer-Jonassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 32/37 kvm
Tomtstr.: 4167.8 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1901
Snr. 32
Oppdragsnr.: 1411250128

Strøken 1-roms leilighet m. egen terrasse på 30 kvm - Rå beliggenhet - Felles takterrasse -P-plass

Velkommen til Sjølystveien 100 – en moderne og stilfull leilighet i et attraktivt område like ved Kvadraturen!

Leiligheten er ny fra 2020 og holder en gjennomgående høy standard. Den arealeffektive planløsningen byr på en praktisk entré med oppbevaringsmuligheter, et separat kjøkken med moderne innredning og en lys stue med utgang til en hyggelig balkong. Videre har du et delikat bad med opplegg for vaskemaskin og en praktisk bod for ekstra lagringsplass. Det er også muligheter for å kjøpe parkeringsplass i Fjellhallen mot tillegg i prisen.

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.

Velkommen hjem!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	49
Energiattest	54
Nabolagsprofil	60
Budskjema	207

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 37 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 m² Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod og stue

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Markterrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4167.8 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Opplev det beste Kristiansand kan tilby fra Sjølystveien 100!

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

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

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

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

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

Bo sentralt, men likevel tilbaketrukket, med alt du trenger innen kort avstand. Velkommen til Sjølystveien 100 – ditt nye hjem i hjertet av Kristiansand!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

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

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

Standard

Denne flotte leiligheten byr på et lyst og innbydende interiør med gjennomgående gode kvaliteter. Her får du en praktisk stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og direkte utgang til en romslig balkong med steinheller, glassrekkverk og god plass til utemøbler – perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Innvendig finner du parkettgulv, lyse malte vegger og et stilrent tak med en helhetlig finish. Etasjeskillene er av betong, noe som sikrer solid kvalitet og god lydisolasjon. Leiligheten er også utstyrt med radonsperre for et sunt innklima.

Moderne og praktisk bad med flislagte vegger, gulv med vannbåren varme og et lekkert oppsett med vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger og en stilren baderomsinnredning. Her er det også opplegg for vaskemaskin, og balansert ventilasjon sørger for optimal luftkvalitet.

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Det er kun integrerte hvitevarer som følger med handelen.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Eier har en parkeringsplass i fjellhallen som kan selges som tillegg ved behov.

Forsikringsselskap

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, samt fjernvarme.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 2 292

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 533 266

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 133 065

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

32/7127

Felleskostnader inkluderer

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

Informasjon innhentet fra forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 536

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kanalbyen Felt 2B

Organisasjonsnummer

925080101

Styregodkjennelse

Overdragelser og utleie meldes styret i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1901, seksjonsnummer 32 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:

4204/150/1901/32:

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: 2375351 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 32

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 32/7127

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.05.23.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.05.2023.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 977 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

7 990 Markedspakke - Rabatt 5.000,-

9 990 Oppgjørshonorar

4 506 Opplysninger fra forretningsfører

19 990 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 260,- - Bestilles kun ved behov

Totalt kr: 92 551,-

Oppdragsansvarlig

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

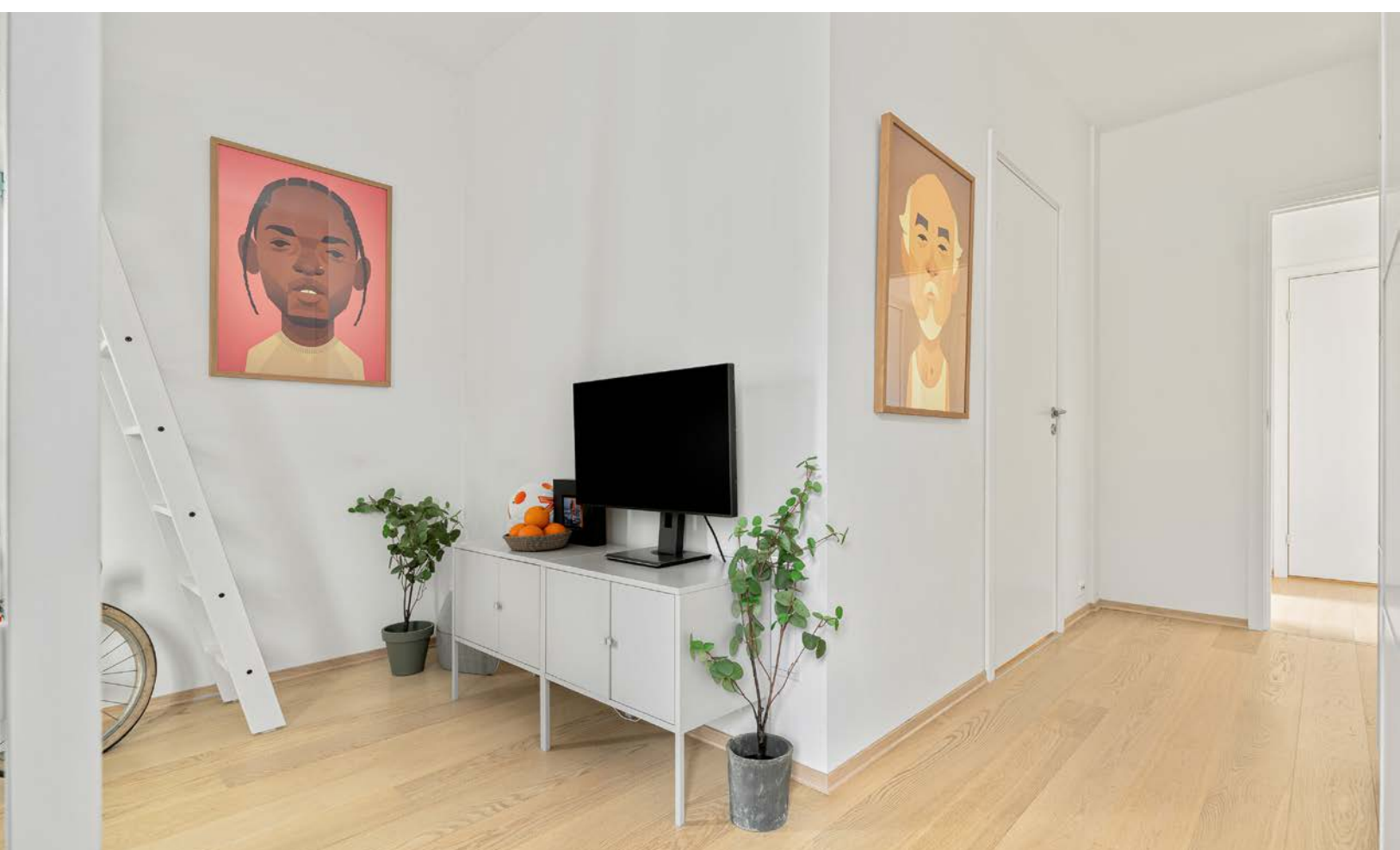
Salgsoppgavedato

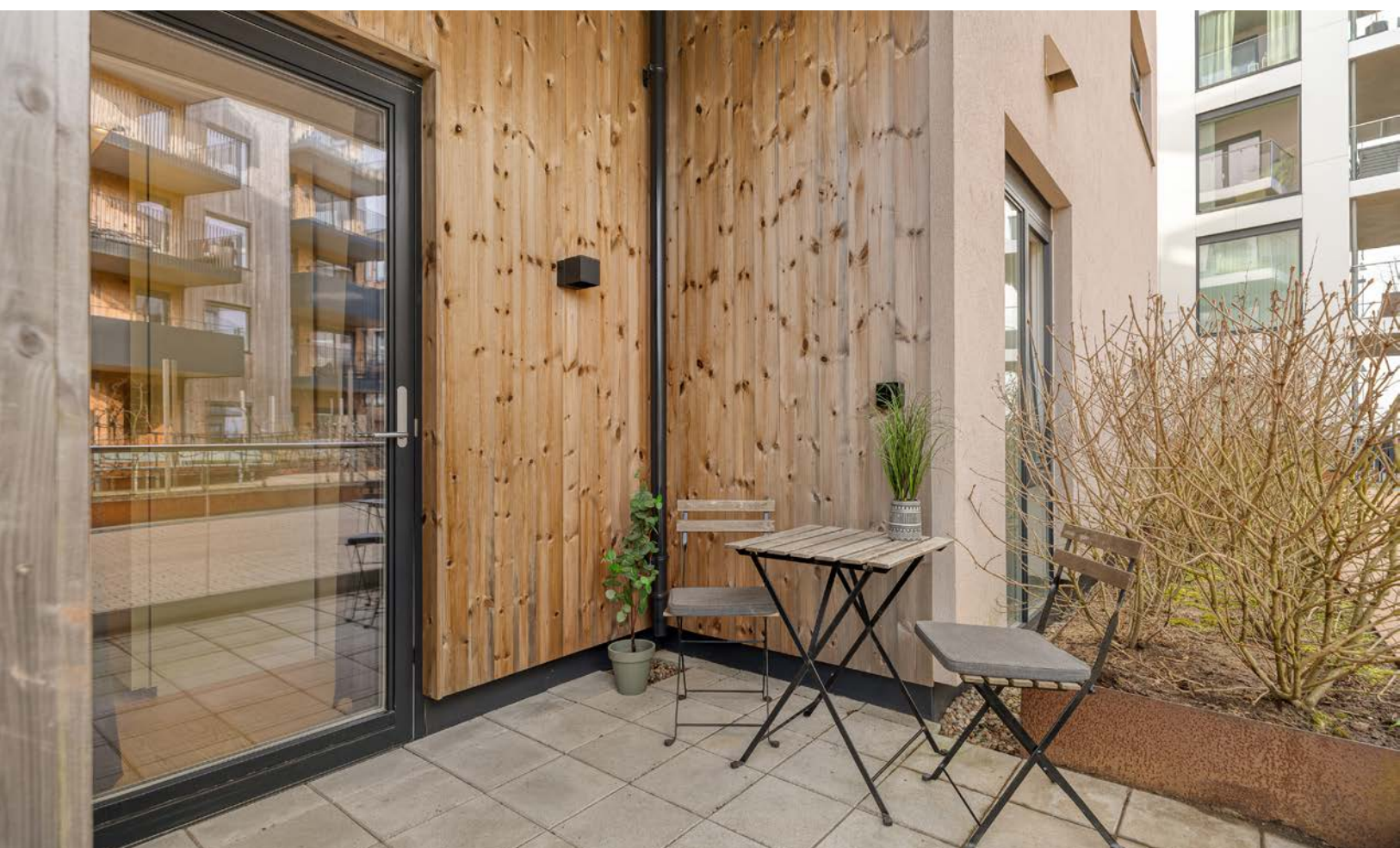
11.03.2025

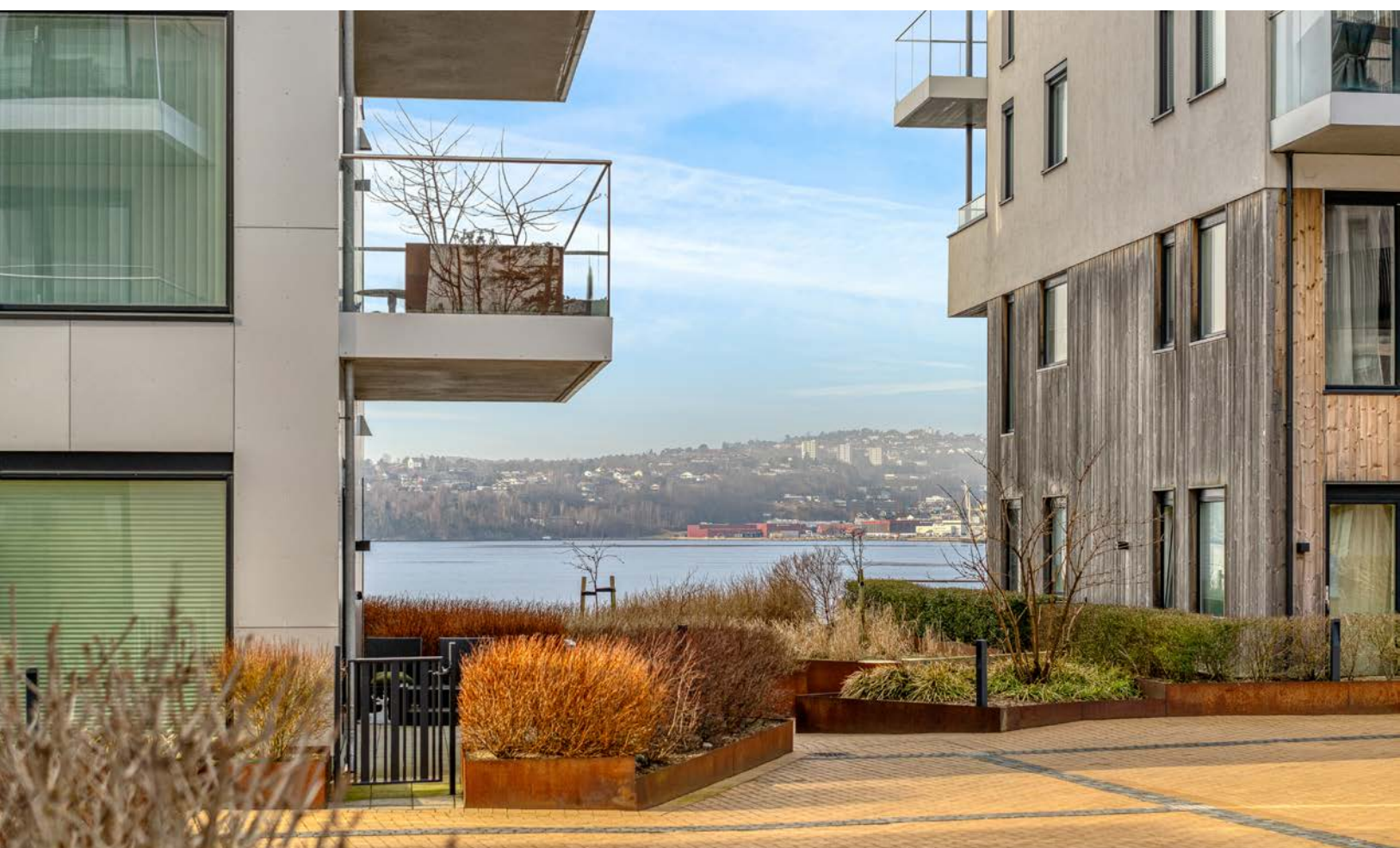


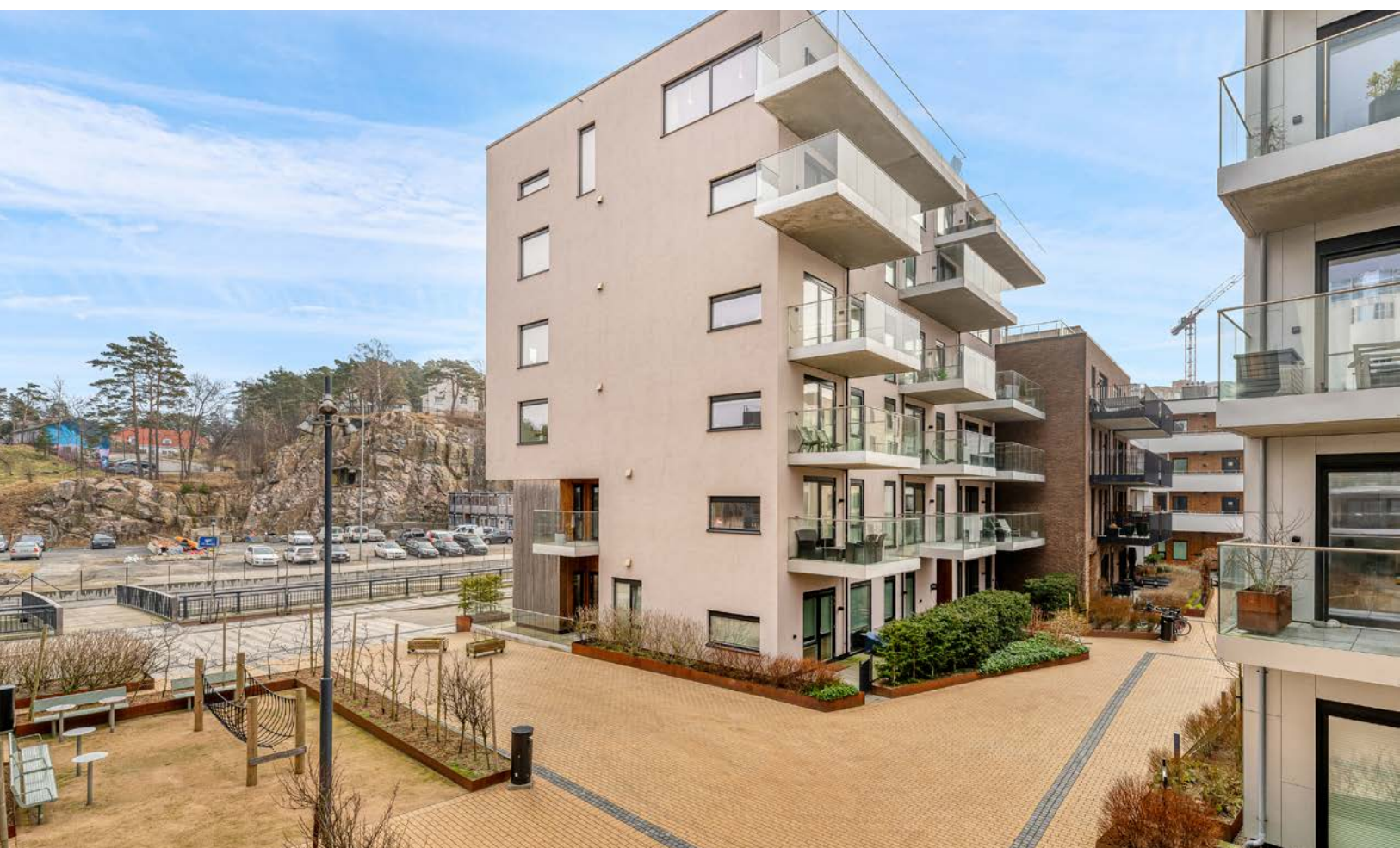




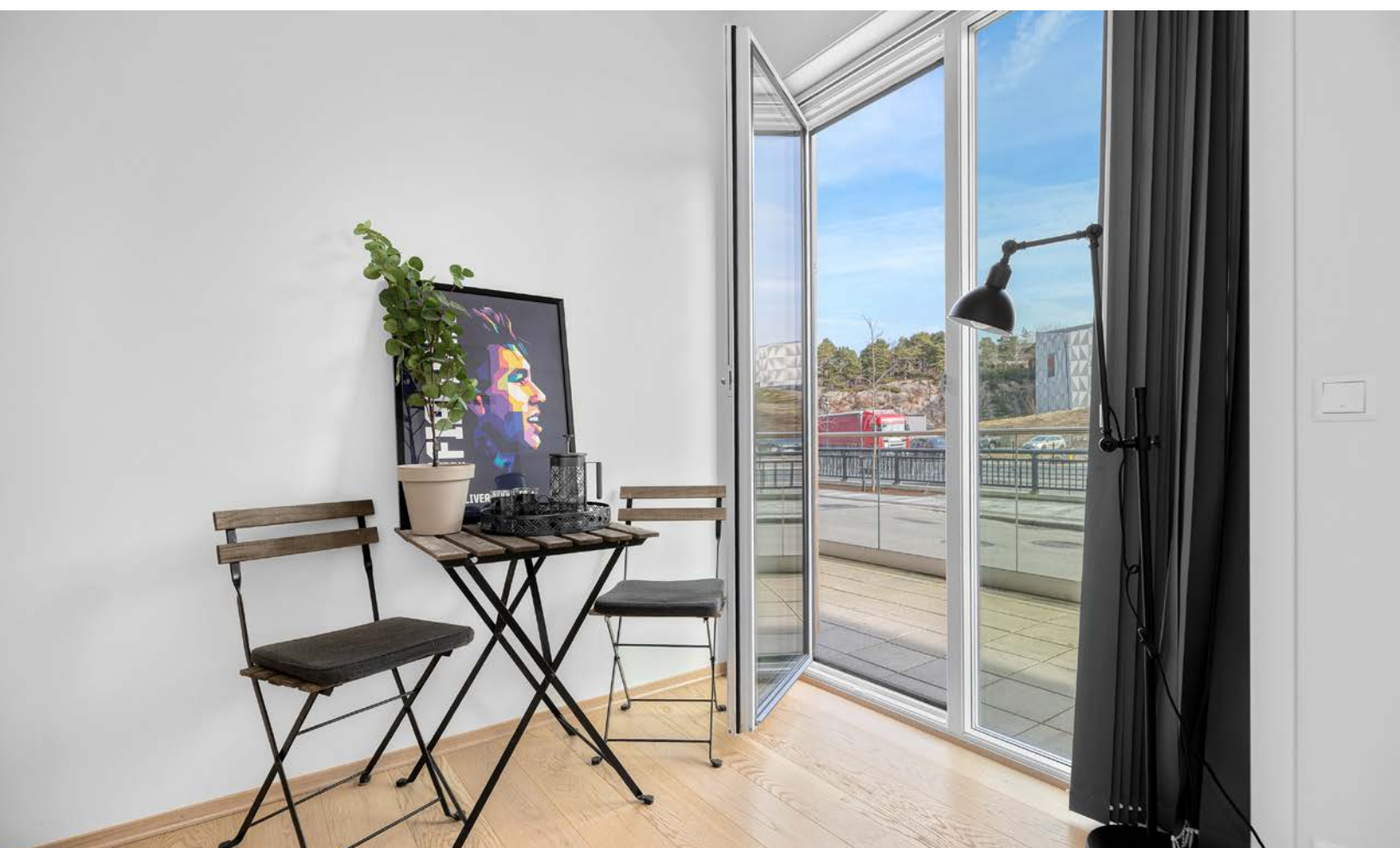










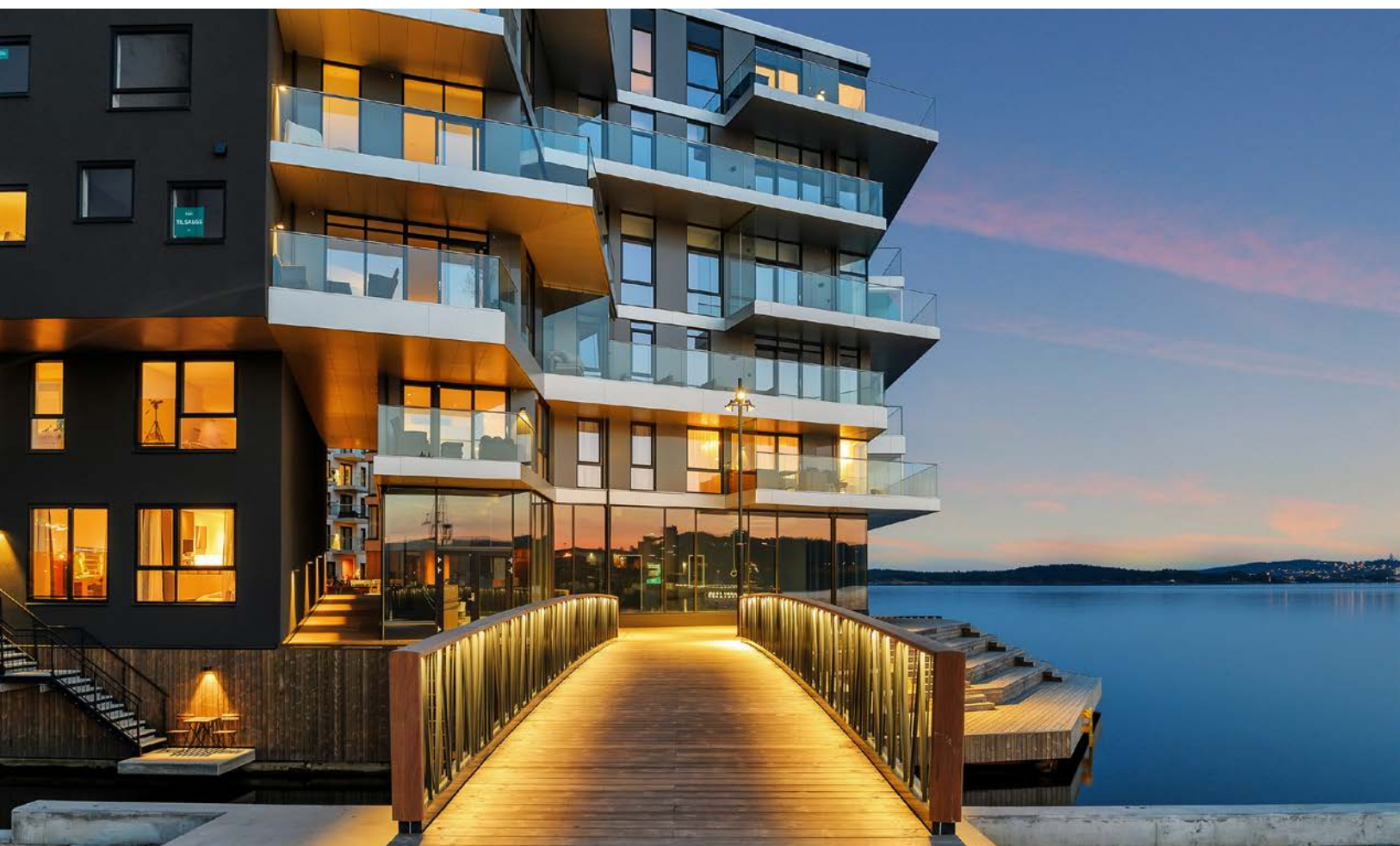


















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1901, snr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2094

Referansenummer: SW6011

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

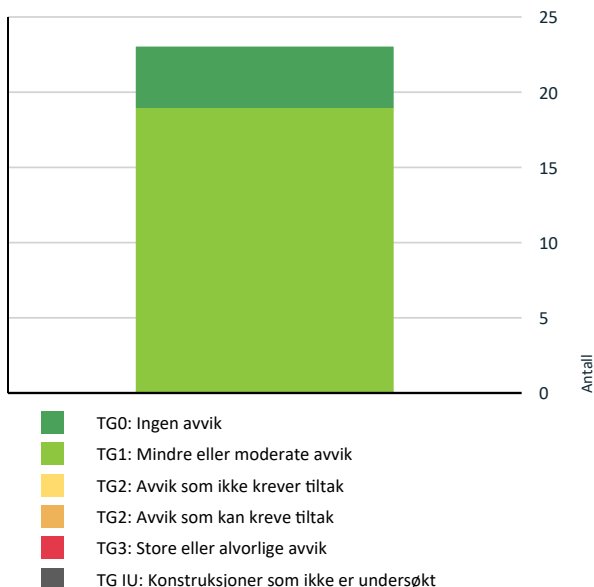
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel.

Befaringen er utført 10.3.2025 Klokka 13.00

Det var skyer og 8 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

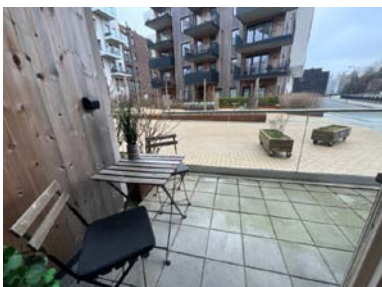
TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue. Dekke av steinheller. Rekkverk av glass og metall.



Tilstandsrapport

1 TG 1 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

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

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 0 Radon

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

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

Tilstandsrapport

fuktmåleverktøy. Den bygningsakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann. Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet. Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.



TG 1 Vannbåren varme

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

Tilstandsrapport

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

📌 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid 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

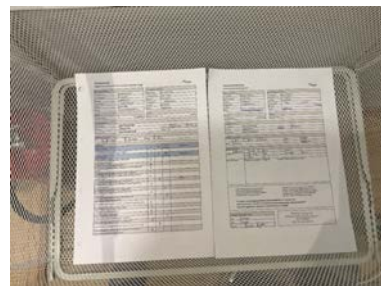
Generelt om anlegget

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
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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

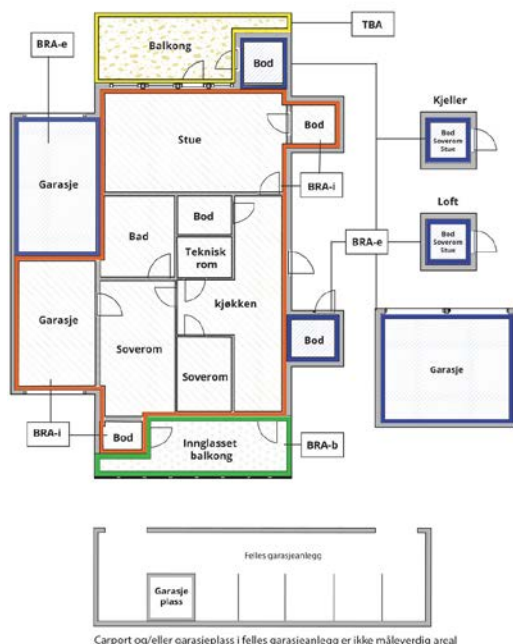
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	32	5		37	30
SUM	32	5			30
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	30	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		32	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Sjølystveien 100							
Hjemmelshaver Høyer-Jonassen Joakim							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	09.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	10.03.2025		Gjennomgått	42	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SW6011>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250128	
Selger 1 navn	
Joakim Høyer-Jonassen	
Gateadresse	
Sjølystveien 100	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4610
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250128

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært informert om at noen andre i blokken har hatt skjevgkre hos seg, men det har ikke vært observert/tilfelle i min leilighet

Document reference: 14/11250128

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

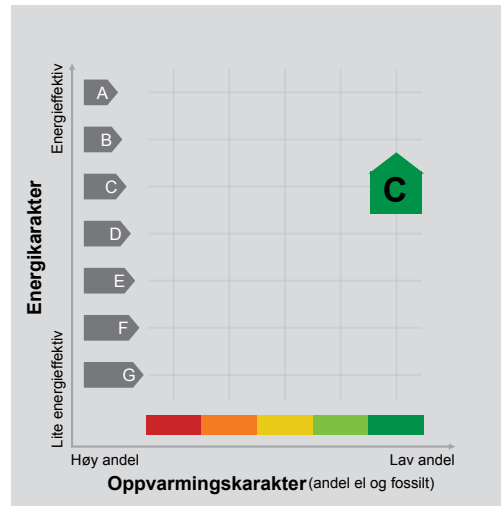
Document reference: 14/11250128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Høyer Jonassen	194d6a3ab623cbfd7aadb59 1818efd4e2ef930f1	06.03.2025 10:40:27 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14:11250128

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

Adresse	Sjølystveien 100
Postnummer	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	1901
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300660336
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-89800
Dato	10.03.2025



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

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

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

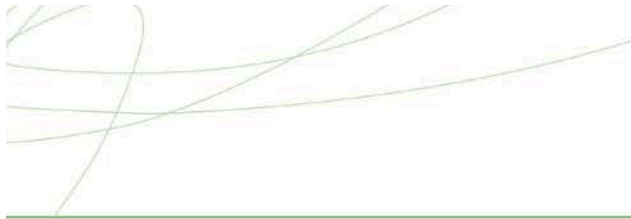
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

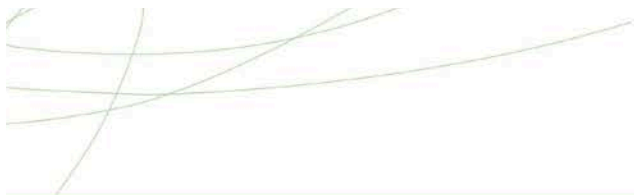
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	32
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Montér 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 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: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

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.) 139 elever, 13 klasser	22 min	1.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	6 min	2.8 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	6 min	2.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	6 min	2.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	7 min	3.1 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	18 min	1.6 km
Tangen videregående skole 850 elever	19 min	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Caledonien - Kristiansand Kommune	9 min
Gjestehavna - Kristiansand	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

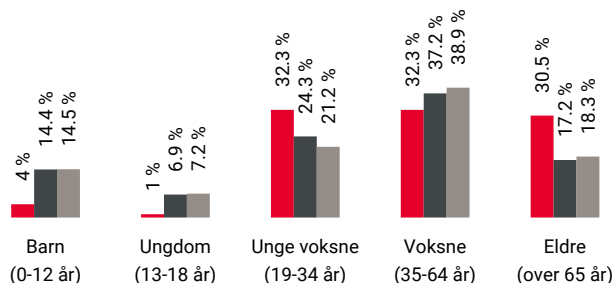
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Odderøya barnehage (0-5 år) 51 barn	7 min	0.6 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	23 min	2 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min	2.4 km

Dagligvare

Meny Torvet	13 min
Kiwi Markens	14 min





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

Primære transportmidler









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

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

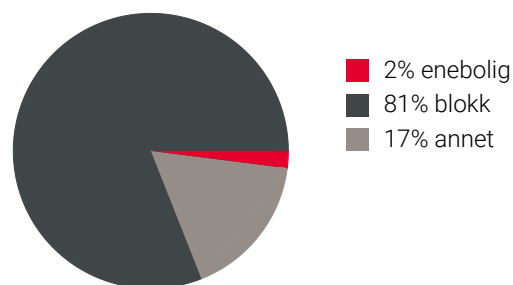
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

Sport

-  Odderøya idrettshall 7 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Tresse treningsfelt grus festplass 13 min 
Ballspill 1.1 km
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 17 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 18 min 

Boligmasse







«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

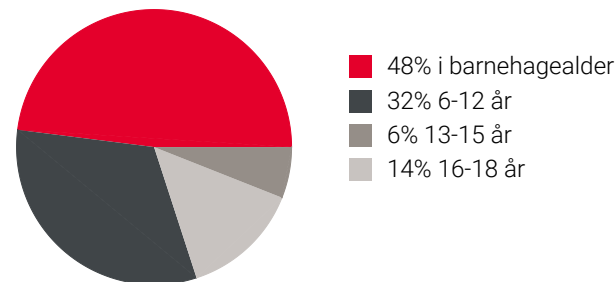
Sitat fra en lokalkjent



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

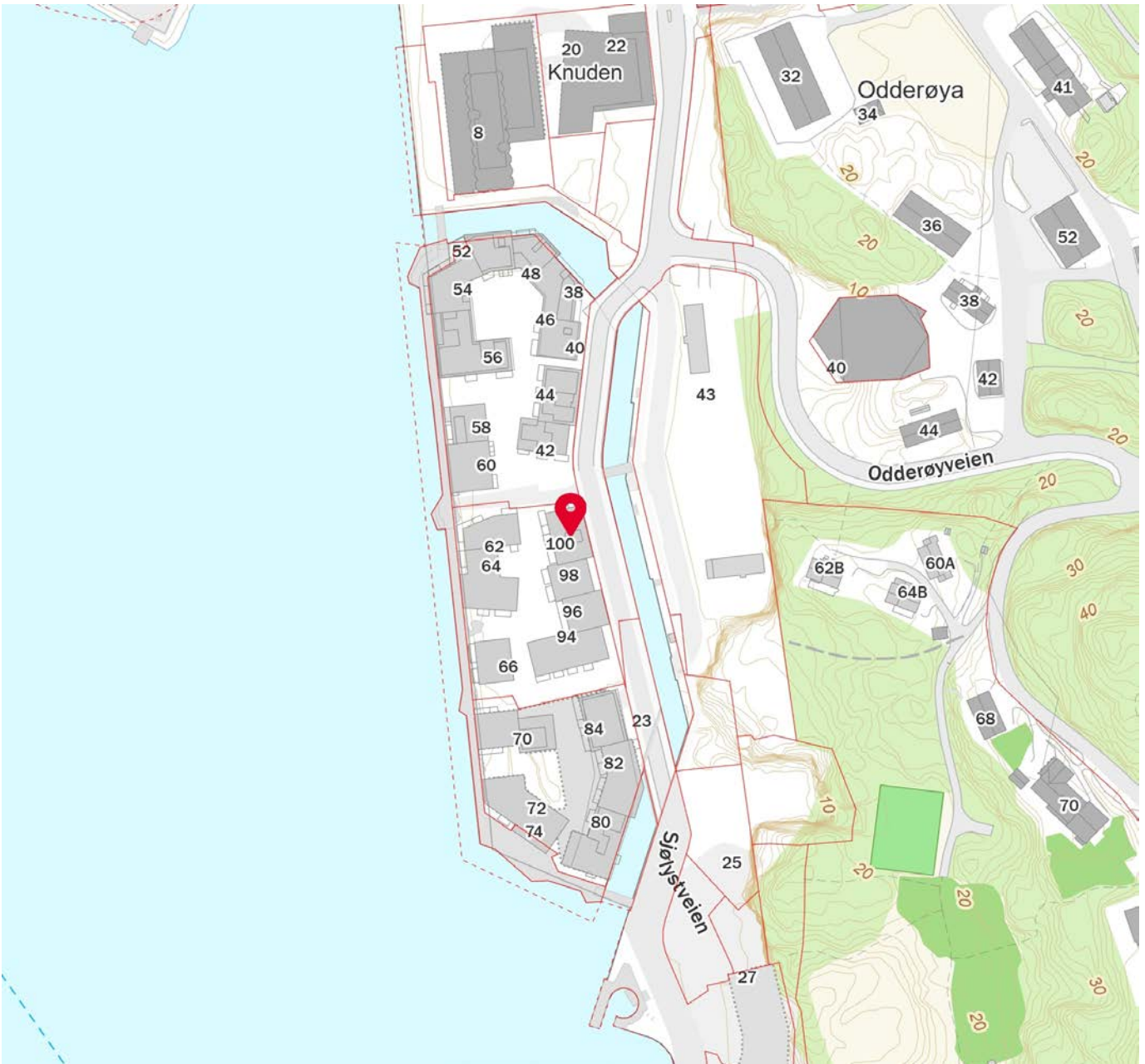
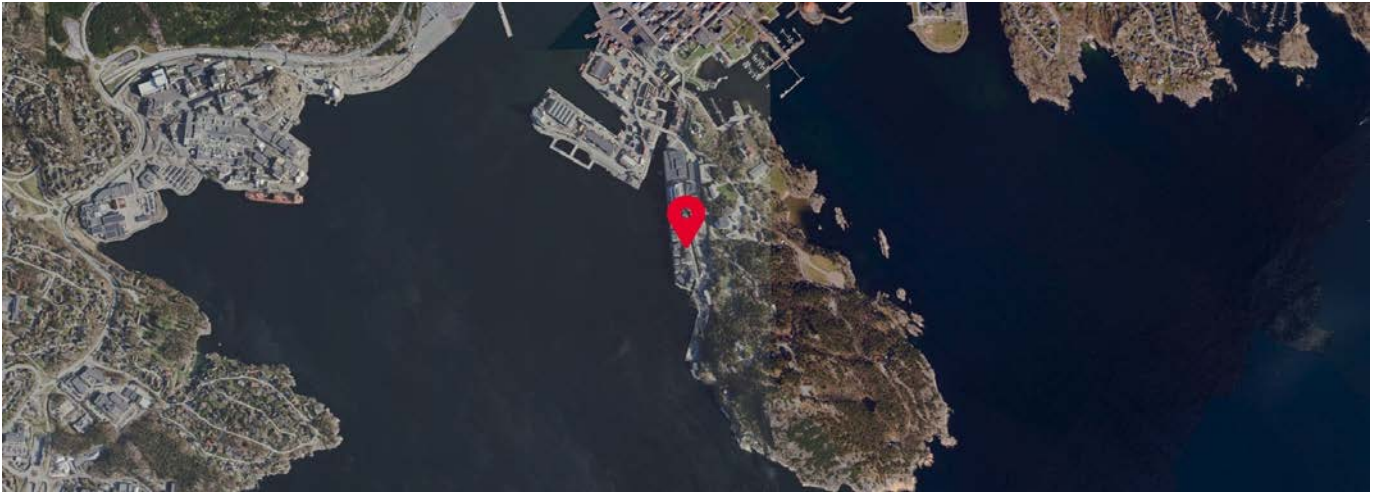



0% 55%

-  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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Melding til tinglysing

er ført en seksjonering i matrikkelen
 er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613136165
 Vedlegg: Ja

Virent av tinglysing

Inisiasjonsnr 52982 Navn KRISTIANSAND KOMMUNE Adresse Postboks 4, 4685 NODELAND

Virent(er) av forretning

Selsdato/Orgnr 58688 Navn KANALBYEN EIENDOM AS Bruksenhet Adresse Postboks 114, 4662 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr 150 Bnr 1901

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
150	1901	0	1	66 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	2	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	3	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	4	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	5	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	6	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	7	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	8	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	9	78 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	10	91 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	11	82 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	12	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	13	96 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	14	85 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	15	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	16	116 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	17	85 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	18	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	19	116 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
f 150	1901	0	20	85 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	21	124 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	22	116 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	23	115 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	24	66 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	25	128 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	26	68 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	27	128 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	28	68 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	29	128 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	30	68 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	31	197 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	32	32 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	33	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	34	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	35	32 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	36	44 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	37	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	38	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	39	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	40	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	41	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	42	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	43	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	44	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	45	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	46	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	47	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	48	48 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	49	134 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	50	137 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	51	107 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
f 150	1901	0	52	73 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
150	1901	0	53	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	54	65 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	55	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	56	65 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	57	83 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	58	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	59	47 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	60	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	61	65 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	62	62 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	63	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	64	84 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	65	87 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	66	84 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	67	85 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	68	84 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	69	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	70	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	71	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	72	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	73	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	74	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	75	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	76	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	77	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	78	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	79	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	80	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	81	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	82	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	83	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	84	75 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	85	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
150	1901	0	86	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	87	49 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	88	80 / 7127	Boligseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	89	261 / 7127	Næringsseksjon	Ja	Nei
150	1901	0	90	18 / 7127	Næringsseksjon	Ja	Nei

ig til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Oppm - 20 / 02565

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand	

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

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand kommune	150	1901	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
963 296 746	Kristiansand kommune	1/1
Ngt: 820 852 982	(Har utstett fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, org.nr 911 558 688)	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																				
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																				
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																				
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal											
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	B	66	B	13	B	96	B	25	B	128	B	37	B	48	B	49	B	134	B	
2	B	91	B	14	B	85	B	26	B	68	B	38	B	75	B	50	B	137	B	
3	B	78	B	15	B	124	B	27	B	128	B	39	B	49	B	51	B	107	B	
4	B	91	B	16	B	116	B	28	B	68	B	40	B	48	B	52	B	73	B	
5	B	78	B	17	B	85	B	29	B	128	B	41	B	48	B	53	B	62	B	
6	B	91	B	18	B	124	B	30	B	68	B	42	B	87	B	54	B	65	B	
7	B	78	B	19	B	116	B	31	B	197	B	43	B	49	B	55	B	62	B	
8	B	91	B	20	B	85	B	32	B	32	B	44	B	48	B	56	B	65	B	
9	B	78	B	21	B	124	B	33	B	75	B	45	B	48	B	57	B	83	B	
10	B	91	B	22	B	116	B	34	B	75	B	46	B	87	B	58	B	87	B	
11	B	82	B	23	B	115	B	35	B	32	B	47	B	49	B	59	B	47	B	
12	B	124	B	24	B	66	B	36	B	44	B	48	B	48	B	60	B	62	B	
Sum tellere:				7127				Nevner =				7127								

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 10. februar 2020	Sven Erik Knoph for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

6. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsplichtige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p>
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365


7. Egnerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>

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

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 10. februar 2020	Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746 har utstedt fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688 for Kanalbyen Eiendom AS, iht fullmakt og firmaattest  Halvard Aglen	 Jill Heidi Eklund Akselsen
	Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688, samtykker til seksjonering iht tinglyst urådighet på eiendommen. for Kanalbyen Eiendom AS, iht firmaattest  Halvard Aglen	 Jill Heidi Eklund Akselsen

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4204	Kommunens navn Kristiansand	Gårdsnr. 150	Bruksnr. 1901	Festenr.
Dato 10.03.2020	Underskrift 	Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg		

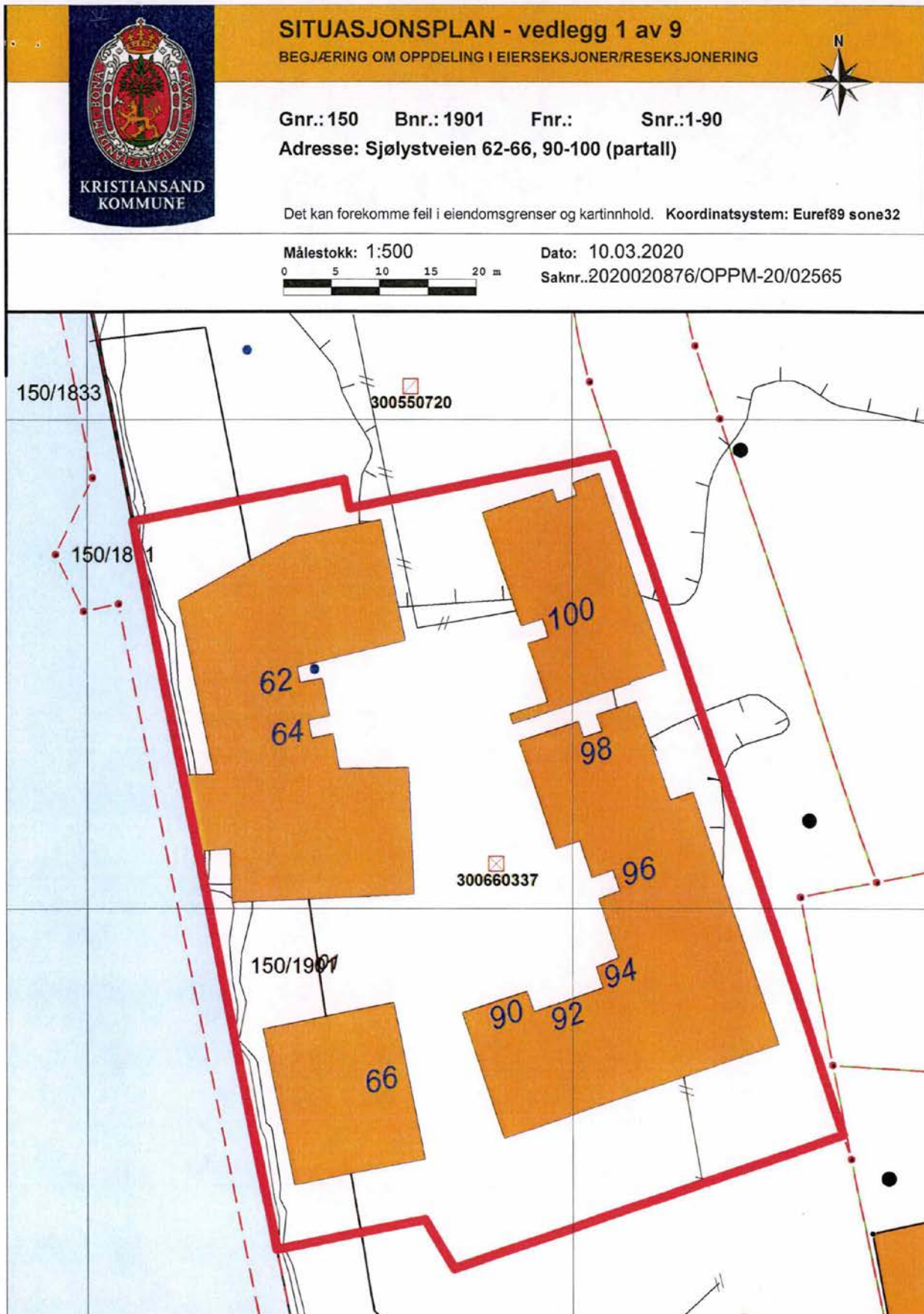
Dato Kristiansand 10. februar 2020	Innsenderens underskrift  for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph
---------------------------------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	65	B	85	B	49	B	109				133				157			
62	B	62	B	86	B	49	B	110				134				158			
63	B	87	B	87	B	49	B	111				135				159			
64	B	84	B	88	B	80	B	112				136				160			
65	B	87	B	89	N	261	B	113				137				161			
66	B	84	B	90	N	18	B	114				138				162			
67	B	85	B	91				115				139				163			
68	B	84	B	92				116				140				164			
69	B	75	B	93				117				141				165			
70	B	49	B	94				118				142				166			
71	B	49	B	95				119				143				167			
72	B	49	B	96				120				144				168			
73	B	80	B	97				121				145				169			
74	B	75	B	98				122				146				170			
75	B	49	B	99				123				147				171			
76	B	49	B	100				124				148				172			
77	B	49	B	101				125				149				173			
78	B	80	B	102				126				150				174			
79	B	75	B	103				127				151				175			
80	B	49	B	104				128				152				176			
81	B	49	B	105				129				153				177			
82	B	49	B	106				130				154				178			
83	B	80	B	107				131				155				179			
84	B	75	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		7127				Nevner =				7127									

Dato Kristiansand 10. februar 2020	Innsenderens underskrift <i>Sven Erik Knoph</i> for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph
---------------------------------------	---

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

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



Vedlegg 2 av 9

Plan over kjelleretasjen ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune. 90 seksjoner i sameiet

Orienteringsfigur:



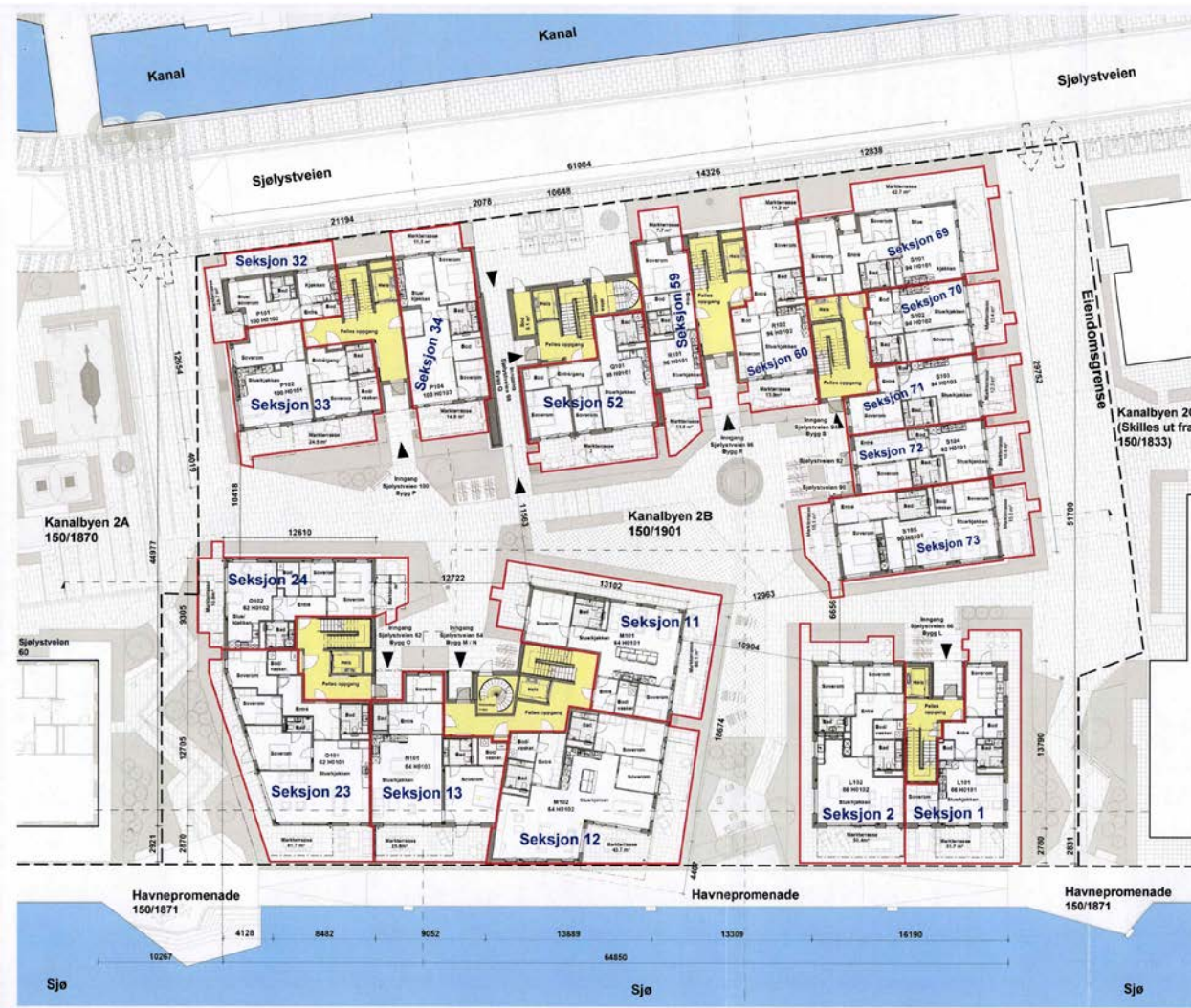
Oversikt over bygg L til S med garasjekjeller



KJELLER 2B:
 ANTALL P-PLASSER: 44
 (5% ER HC PLASS)
 ANTALL SPORTSBODER: 90
 (+1 SPORTSBOO I ETG + 91 SPORTSBOODER TOTALT)
 ANTALL SYKKEL-P: 90 STK PA GULVPLAN

Rev	Dato	Endring	Kontroll	Sign.	Dato
Prosjekt: Sjølyst, Kanalbyen felt 2B Kjemiske Kildegrunnlag: egen OF 20.11.19 Gnr: 150 Bnr: 1901 sdeimann TL 20.11.19					
Utarbeidet av: Kanalbyen Eiendom AS Prosjekt nr: 50-16-1610					
A-L13 DRAMAENDE/EN 130 0277 0510 TLF: 23 13 12 99 Faks: 23 13 12 91					
Plan kjeller - Seksjonering					
Type: Skisse Prosjekteringsgrunnlag					
Skala: 1:200/A2 A-11-U1-00					

20.11.2019



Vedlegg ~~2 av 8~~
3 av 9

Plan over 1. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100, gnr 150, bnr 1901 Kristiansand kommune.

90 seksjoner totalt i sameiet

2	31.10.2019	OPPGATERT TEGNING		
1	31.10.2017	RAMMESKJAD		
Prosjekt	Silokais, Kanalbyen felt 2B	Kontroll	egen	Sign. Date
Drøftet	08.09.1901	Godkjent	sidemans	07.31.10.19
Oppdrager	Kanalbyen Eiendom AS	Prosjekt nr.	50-16-1610	
A-L13				
DRAMMENVEIEN 150 8277 OSLO Tlf: 22 13 12 00 Fax: 22 13 12 21				
Plan 1. etg. - Seksjonering				
MYNDIGHETSSØKNAD				E-02
Skala	1:200/ A2	Bladnr	A-101	Blad 2

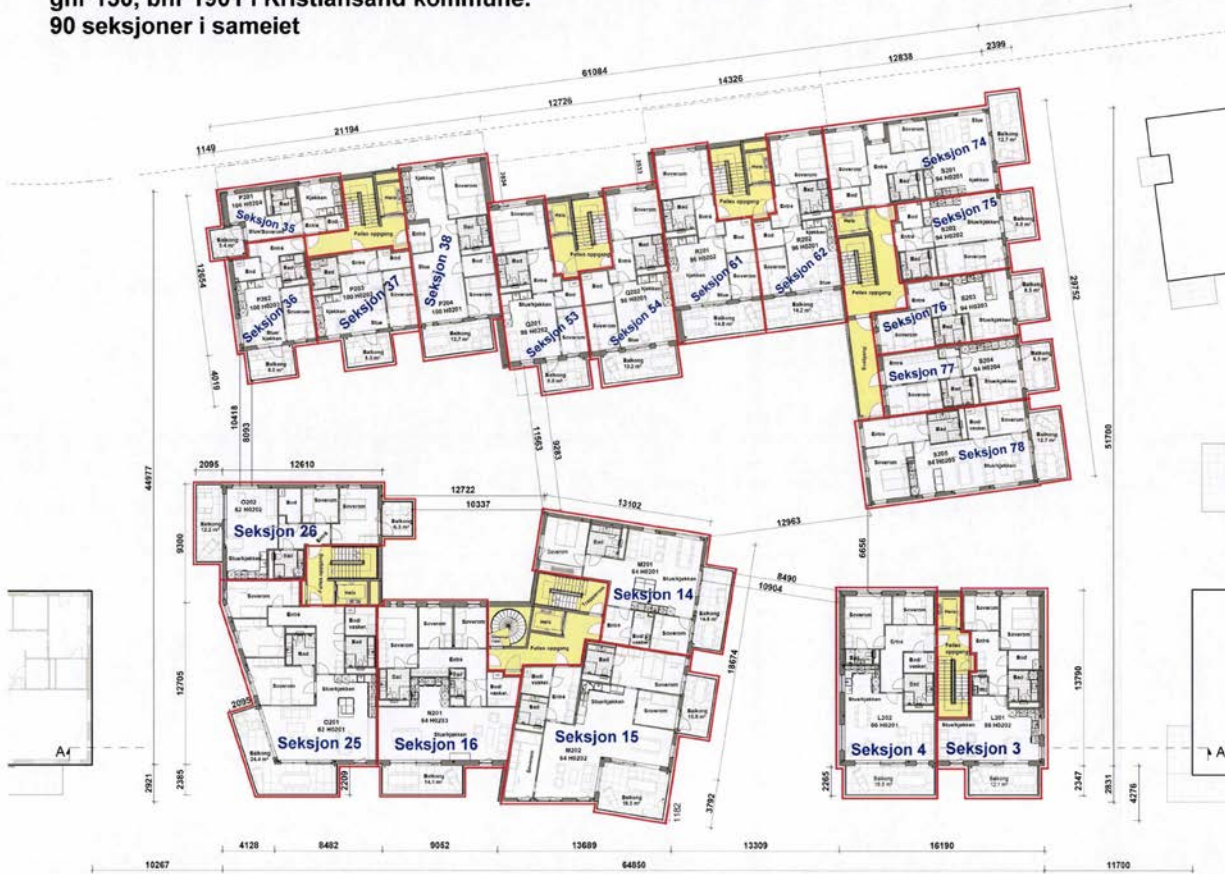
Vedlegg 4 av 9

Plan over 2. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet

Orienteringsfigur:



Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller



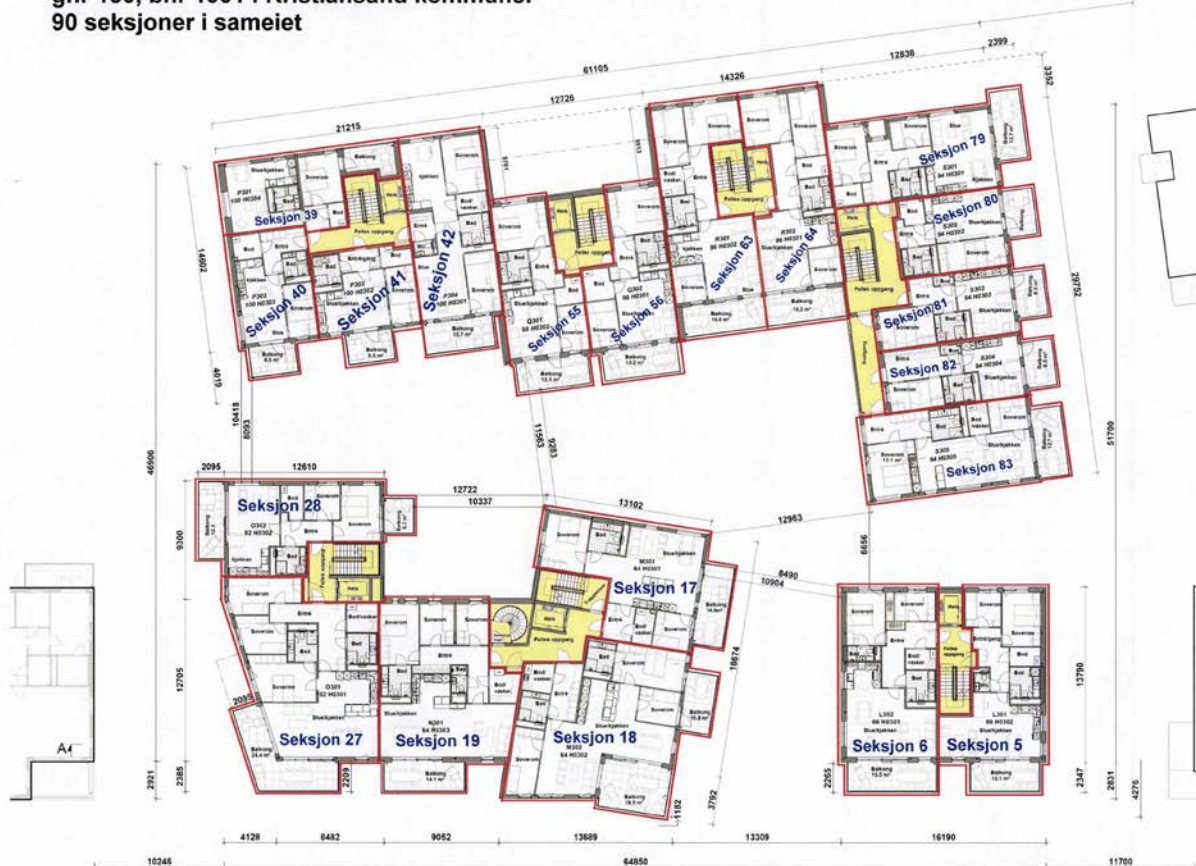
2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING		
1	31.10.2017	RAHMESØKNAD		
Rev.	Auto	Endring		
Prosjekt	Sjøkaien, Kanalbyen felt 2B	Kontroll	Sgn. Date	
	Byrådsutvalget	egen	EB 31.10.19	
	Gnr. 150 bnr 1901	sødemann	OF 31.10.19	
Stasjonsnr.	Kanalbyen Eiendom AS	Prosjekt nr.	50-16-1610	
A-L13		DRAMMENSVEIEN 130 - 3277-0362 T.F. 23 13 12 88 FAX 23 13 13 51		
Plan 2. etg. - Seksjonering				
Tegn. Status	MYNDIGHETSSØKNAD	Teikning nr.	E-03	
Scale	1:200/ A2	Sheet	A-102	
			2	

Vedlegg 5 av 9

Plan over 3. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet

Orienteringsfigur:

Oversikt over bygg L til S med garasjekjeller



2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING	
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	
Rev.	Date	Endring	
Prosjekt	Silokals, Kanalbyen felt 2B	Kursert	Sign. Date
	Kommune: Kristiansand	egen	EB 31.10.19
	Gnr: 150 bnr 1901	sidemann	CF 31.10.19
Kanalbyen Eiendom AS		Prosjekt nr.	50-16-1610
A-L13		DRAMMENVEIEN 130 8277 OSLO Tlf: 23 13 05 00 Fax: 23 13 13 01	
Plan 3. etg. - Seksjonering			
Tege. Skala	MYNDIGHETSSØKNAD	Vedlegg nr.	E-04
Skala	A-103	Blade	2

Vedlegg 6 av 9

Plan over 4. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet

Orienteringsfigur:



Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller



framkommer i plantegningen.



2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING		
1	31.10.2017	RAMMESSØKNAD		
Rev	Dato	Endring		
Prosjekt	Silokvika, Kanalbyen felt 2B	Kontroll	Sign.	Dato
		egen		EB 31.10.19
		sidemann	CF	31.10.19
Stadionnavn	Kanalbyen Eiendom AS	Prosjekt nr.		50-16-1610
Prosjekt	A-L13	OKKAMMEREN 130	SEPP OSLO	
		TJLF 23 13 12 90	FAK 23 13 12 90	
Plan 4. etg. - Seksjonering				
Tegn. Status	MYNDIGHETSSØKNAD	Vedlegg	E-05	
Skala	1:200/A2	Arkiv	A-104	
			2	

Vedlegg 7 av 9

Plan over 5. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune. 90 seksjoner i sameiet



2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING		
1	31.10.2017	RAMMESKJEM		
Rev.	Dato	Endring		
Prosjekt		Kontof.	Sign.	Dato
Sjøkalla, Kanalbyen felt 2B		egen		EB 31.10.19
Kommune Sjøkallan		sidemann		OF 31.10.19
Gnr. 150 Bnr. 1901				
Eiendomsnr.				Fiksnr. 150/1901
Kanalbyen Eiendom AS				50-16-1610
A-L13				
DOKUMENTNR 150 1027 0502				
TJLF 23/13/12/08 FAX 23/13/12/04				
Plan 5. etg. - Seksjonering				
Type Status		Vedlegg		
MYNDIGHETSSØKNAD		E-06		
Dato		Bladnr.		
1:200/ A2		A-105		2

Vedlegg 8 av 9

Plan over 6. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet



Orienteringsfigur:



Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller



fremkommer i plantegningen.

2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING	
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	
Rev	Date	Endring	
Prosjekt	Kanalbyen felt 2B	Kontroll	Sign. Date
Silokala, Kanalbyen felt 2B	egen	EB	31.10.19
Kommune Sjølystveien	Gnr. 150 Bnr. 1901	sicemann	OF 31.10.19
Tomteplan	Kanalbyen Eiendom AS	Prosjekt nr.	50-16-1610
A-L13		DRAMMENVEIEN 150	0277 OSLO
Plan 6. etg. - Seksjonering		Tlf. 23 12 12 02	Fax: 23 12 12 01
Tegn. Status	MYNDIGHETSSØKNAD	Vedlegg 8	
Skala	1:200/ A2	Arkiv nr.	A-106
Bladnr.	2	Bladnr.	E-07

Vedlegg 9 av 9

Plan over 7. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet

Felles takterrasse



Orienteringsfigur:



Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller



2	31.10.2019	OPPGJORT TEGNING		
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Endring	
Rev.	Dato			
Prosjekt		Kontroll		Sign. Dato
Sjølyst, Kanalbyen felt 2B		egen		EB 31.10.19
Kommune: Kristiansand		sidemann		OF 31.10.19
Gnr.: 150 bnr.: 1901				
Eiendomsnr.		Prosjekt nr.		
Kanalbyen Eiendom AS		50-16-1610		
A-LAB		DRAMMENSVEIEN 130 4227 0160		
		TJLF. 23.10.10.06 FAX: 23.10.10.05		
Plan 7. etg. - Seksjonering felles takterrasse over bygg P				
Tegn. Status		Eiendomsnr.		Arkivnr.
MYNDIGHETSSØKNAD				E-08
Skala		Tegningsnr.		Bladnr.
1:200/ A2		A-107		2

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Tirsdag 09.04.2024 Kl: 18:30
Kilden teater og konserthus

1. Konstituering

Årsmøtet er sameiets øverste organ og holdes ordinært en gang i året. Det er her noen av de viktigste avgjørelser fattes, som valg av sameiets styre, godkjenning av regnskap, samt endringer i sameiets vedtekter. På årsmøtet settes møtet ved konstituering. Det innebærer valg av møteleder, referent, protokollvitne og antall fremmøtte, samt godkjenning av dagsorden og innkallingen.

1.1 Valg av møteleder

Under selve møtet må det utnevnes en møteleder.

Styrets innstilling: Sameiets styre foreslår at representant fra boligselskapet SØBO, som også er forretningsfører, velges til å lede møte.

1.2 Valg av protokollfører

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

Styrets innstilling: Sameiets styre foreslår Terje Bach som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

Forslag til vedtak: Det velges en person blant de fremmøtte seksjonseiere.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det må telles stemmer under årsmøtets voteringer.

Forslag til vedtak: Håkon Magne Omland velges til å være leder for stemmetelling under årsmøtet.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

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

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og budsjett

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjettet tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Seksjonseiere har mulighet til å melde inn saker til sameiets årsmøte. En oversikt over saker meldt inn til årsmøte 2024 følger.

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

4.1 Feilparkeringer i parkeringskjelleren

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

Forslag til vedtak: Styret presenterer for årsmøtet resultatet som er fremkommet etter anmodningen som ble oversendt i desember. I tillegg inviteres årsmøtedeltakerne til å komme med løsningsforslag som kan vedtas ved avstemming.

Styrets innstilling: Parkeringsreglementet tas med i husordensreglene med den følge at brudd på disse kan bli grunn for å begynne utkastelsesprosess. Neste styre oppfordres til, og får fullmakt til å diskutere parkering og treffe passende tiltak.

4.2 Revurdering av serviceavtale for rør

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

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

Forslag til vedtak: Avtalen omformuleres til å være frivillig for de beboerne som ønsker å delta i den og som ikke ønsker å gjøre vedlikeholdet selv.

Styrets innstilling: Sameiet Kanalbyen felt 2B inngikk etter vedtak i forrige årsmøte for omtrent et år siden, en avtale med selskapet Moi rør AS. Denne er lagt ved saken. Avtalen førte til at hver seksjonseiere fikk økt sine felleskostnader med fem prosent. Konsekvensen ble at seksjonseiere med store leiligheter tok mer av sameiets kostnad med avtalen enn mindre leiligheter.

Samtidig ble en vedlikeholdsavtale med Moi rør AS billigere enn hva det ville kostet dersom den enkelte seksjonseier individuelt skulle inngått avtale med selskapet. Prisen ville da trolig ligget rett i underkant av 2.000 kroner, slik det gjør i sameiet Kanalbyen felt 2A.

På grunn av dette, samt at vedlikeholdsavtalen gir trygghet for driften av sameiet Kanalbyen felt 2B, ønsker styret å fortsette dagens avtale med Moi rør AS.

5. Saker fra styret

Styret i Kanalbyen felt 2B ønsker at årsmøte 2024 skal ta stilling til flere saker.

5.1 Avtale med Heime Proptech AS

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Sameiet Kanalbyen felt 2B viderefører avtalen med Heime Proptech AS.

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

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

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

En eventuell sammenslåing må fremlegges for årsmøtet for godkjenning senere.

5.3 Husordensregler

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

Forslag til vedtak: Husordensreglene vedtas til å gjelde i sameiet Kanalbyen felt 2B. Sameiets styre får fullmakt til å oppdatere reglene ved allminnelig styrebehandling.

6. Styrehonorar

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

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

7. Valg

Nåværende styret består av følgende personer:

- Styreleder Ludvik Andreas Kjeldsberg
- Styremedlem Kai Gunnar Hauge
- Styremedlem Grete Strømstad
- Styremedlem Terje Bach
- Styremedlem Andreas Vallevik
- Styremedlem Håkon Magne Omland
- Styremedlem Carsten R. Carlsen
- Varamedlem Lena Maria Vieira

Blant disse skal det velges ny styreleder, tre nye styremedlemmer og to nye varamedlemmer. Styremedlemmene som er ferdig med sin periode eller fratrer er Kai Gunnar Hauge, Carsten R. Carlsen og Andreas Vallevik.

Det er valgkomiteén som ble valgt på forrige årsmøte i 2023 som har foreslått kandidatene i de følgende vervene.

7.1 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: Morten Hellenes velges for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Forslag til vedtak: Svein Bendvold, Line Nordvik Pedersen og Kai Gunnar Hauge velges for to år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer fungerer som stedfortredere for faste medlemmer i sameiets styre.

Forslag til vedtak: Riina Upsal og Inger Kathrine Hjelleseth velges for et år.

7.4 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Det utnevnes to seksjonseiere til å sitte i valgkomiteén frem til neste valg.

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B 2023

Virke

Sameiet Kanalbyen felt 2B ligger i bydelen Kanalbyen i Kristiansand kommune. Sameiets hovedoppgave er drift og vedlikehold av dets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt seksjonseier selv har ansvar for. Det er denne driften som ligger til grunn for styrets virke.

Resultatregnskap gir en oversikt over sameiets drift i 2023 og følgelig om sameiets stilling ved årsskiftet. Mer informasjon om dette følger under "økonomi".

Ved oppløpet til årsmøte i 2024 består sameiets styre av følgende personer:

- Styreleder Ludvik Andreas Kjeldsberg
- Styremedlem Kai Gunnar Hauge
- Styremedlem Grete Strømstad
- Styremedlem Terje Bach
- Styremedlem Andreas Vallevik
- Styremedlem Håkon Magne Omland
- Styremedlem Carsten R. Carlsen
- Varamedlem Lena Maria Vieira

Denne sammensetningen følger at et styremedlem har trukket seg og at et annet rykket opp som fullverdig medlem av styret.

Siden årsmøte i mars 2023 har styret i sameiet Kanalbyen felt 2B hatt ti ordinære styremøter, hvorav et ble gjennomført sammen med styret som satt frem til mars 2023. I tillegg har styret hatt flere møter med ulike selskaper sameiet har avtale med, samt møter med utbygger. Det ble også arrangert en såkalt styrets kveld der beboere hadde mulighet til å løfte saker til styre med påfølgende middag for styrets medlemmer. Den 10. oktober 2023 ble det gjennomført et dialogmøte mellom Kanalbyen felt 2A, -B og -C, da med tanke på å møte felles utfordringer og sammenslåing av de nevnte sameiene.

Styrets medlemmer har også deltatt på ulike kurs og arrangementer i regi av sameiets forretningsfører, boligselskapet SØBO.

Det er ikke bare møter som styrets medlemmer har beskjeftiget seg med. Personer i styret har blant annet vannet, vasket, måkt snø, strødd og besvart henvendelser fra beboere—ofte i tråd med frivillige i sameiet. At beboere i sameiet engasjerer seg er kritisk for at sameiet skal være et godt sted å bo og styret håper at flere vil være med på hjelpe i dets drift.

Styret har dessuten hatt stort fokus på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Styret har gjennomført lovpålagte inspeksjoner og jevnlig gitt beboere påminnelser pålagte kontroller.

Økonomi

Sameiet Kanalbyen felt 2B har god økonomi. Siden årsmøte i 2023 har styret gjennomført flere store sparetiltak:

- 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 og avdekket feilfaktureringer fra Kristiansand kommunens. Retting av dette har spart sameiet for omtrent 10.000 kroner.
- Reforhandlet avtaler med sameiets avtalepartnere. For eksempel har avtalen med forsikringsselskapet IF senket sameiets utgift til forsikring med omtrent 43.000 kroner.

Siden årsmøte i 2023 har likevel felleskostnadene økt med fem prosent. Dette skyldes inngåelse av vedlikeholdsavtale med Moi rør AS, som vedtatt under årsmøte i 2023.

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.

Inntektssvikten skyldes i hovedsak oppvarming. Disse ble budsjettet for høyt trolig på grunn av ustabile energipriser, hvilket gjenspeiler at disse er utfakturert til seksjonseiere mye lavere enn budsjettet. Kostnaden for sameiet er i hovedsak varmetapet som ligger på omtrent 10 prosent.

Grunnet besparelsene på utgiftssiden ser ikke styret noen grunn til å øke felleskostnadene i budsjettet for 2024. Budsjettet for 2024 legger opp til et overskudd på kroner 130.410 som avsettes til vedlikeholdsfondet.

Dersom beboere engasjerer seg vil det være mulig å kutte kostnader ytterligere. Blant annet har styret sett på muligheten for å få et frivillig snøryddelag. I tillegg til dette er det viktig at hver enkelt beboer hjelper til med på å holde heisdørene fri for småstein, samt fri for sand og grus. Det er også viktig at vi hjelper hverandre med å holde øye med fellesanlegget.

Veien videre

For å sikre at sameiet Kanalbyen felt 2B fortsetter å være et godt sted å bo er det flere områder neste styre kan fokusere på. Noen nøkkelfaktorer er:

Økonomi

- Sørge for sunn økonomisk drift, budsjettering og håndtering av fellesutgifter. Er beløpet som settes av til vedlikeholdskostnader og eventuelle uforutsette utgifter riktig?
- Lage en konkret en plan for vedlikehold av bygninger, grøntområder, fellesarealer, og kanskje spesielt for fasiliteter som heis, takterrasse og brostein i atriet.
- Lage et system for jevnlig og hyppig revurdering av sameiets avtaler. Dette gjelder spesielt avtalen med Telia Norway AS.

Regler og vedtekter

- Sørge for bedre etterlevelse av sameiets regler og vedtekter, samt holde dem oppdatert for å møte utfordringer som sameiet står ovenfor.

Kommunikasjon

- Forbedre kommunikasjonen med beboere angående viktige beslutninger, endringer, og planlagte aktiviteter i sameiet. Det er viktig å kanalisere informasjonen på en oversiktlig måte.

Miljø

- Vurdere ulike energisparingstiltak for å redusere kostnader og sameiets miljøpåvirkning.

Trygghet og sikkerhet

- Vurdere sameiets system for dokumentering av helse, miljø og sikkerhet.
- Vurdere låsesystemet, samt video-overvåkning.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2024

Resultatrapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 511 651	2 157 180	2 480 688	2 604 576
Innbetalt kabel TV/Internett		416 328	391 776	435 000	450 000
Inntekt garasjer		51 500	148 400	67 200	52 800
Andre leieinntekter		13 100	11 300	11 400	31 800
Oppvarming		761 243	893 644	1 180 000	810 000
Vedlikeholdsfond	1	125 721	17 980	124 152	130 410
Andre driftsinntekter	2	178 304	152 251	199 264	199 264
Sum inntekter		4 057 847	3 772 531	4 497 704	4 278 850
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		10 125	9 375	10 000	10 600
Styrehonorar	3	192 000	192 000	192 000	192 000
Forretningsfjrrerhonorar		118 612	115 404	118 000	121 000
R ³ dgivningstjenester		3 750	3 750	0	3 750
Vaktmestertjenester		95 611	342 480	181 800	150 000
Andre tjenester		73 803	85 524	82 000	82 000
Vakthold		12 683	14 093	0	15 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	27 072	27 072	27 072	27 072
Vedlikehold/serviceavtaler	5	671 793	604 013	620 480	716 618
Kabel-tv/Internett		426 360	402 674	435 000	450 000
Forsikring		225 977	205 078	215 000	240 000
Kommunale avgifter		495 487	522 543	530 000	580 000
Strøm		198 842	208 097	220 000	200 000
Oppvarming	6	832 372	984 304	1 300 000	900 000
Andre leiekostnader		37 800	81 400	27 000	32 400
Renhold, fellesareal		276 716	90 288	293 200	295 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		577	10 844	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		10 340	4 474	0	10 000
Andre driftsutgifter	7	120 254	87 503	123 000	123 000
Sum driftskostnader		3 830 172	3 990 915	4 374 552	4 148 440
Driftsresultat		227 675	-218 384	123 152	130 410
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 576	1 225	1 000	0
Rentekostnad		54	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		4 522	1 225	1 000	0
i rsresultat	8	232 198	-217 160	124 152	130 410
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	-232 198	217 160	124 152	130 410
Sum disponering av resultat		-232 198	217 160	124 152	130 410

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
d remerkede bankinnskudd	10	144 592	17 980
Sum anleggsmidler		144 592	17 980
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		129 958	257 006
Andre fordringer	11	267 210	245 132
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		861 402	739 351
Sum omløpsmidler	8	1 258 570	1 241 489
SUM EIENDELER		1 403 161	1 259 469

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		636 588	636 588
i rets resultat		232 198	0
Sum egenkapital	9	868 786	636 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 090	28 302
Gjeld til forretningsfjører		0	5 330
Leverandørgjeld		354 213	457 157
Annen kortsiktig gjeld	12	144 073	132 092
Sum kortsiktig gjeld	8	534 375	622 881
Sum gjeld		534 375	622 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 403 161	1 259 469

Sted: _____, dato: _____

Ludvik Andreas Kjeldsberg
Styreleder

Kai Gunnar Hauge
Styremedlem

Terje Bach
Styremedlem

H³ kon Magne Omland
Styremedlem

Carsten R. Carlsen
Styremedlem

Andreas Vallevik
Styremedlem

Grete Strjmsstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som settes inn i egenkapitalen. Selskapsledelse vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngår i opptjent egenkapital.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av:
Ladestrom EI kjøretøy kr 79 040
Innkrevning til Heime APP kr 99 264
Totalt andre inntekter kr 178 304

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	192 000	192 000
Sum	192 000	192 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	27 072	27 072
Sum	27 072	27 072

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	27 884	74 528
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	44 680	22 723
6603 VEDLIKEHOLD VVS	170 322	51 669
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 156	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	85 856	95 216
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	102 722	130 515
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	88 456	80 223
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	22 362	20 998
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	95 543	98 874
6630 BRØDYTING	28 812	19 268
Sum	671 793	604 013

Note 6 - Oppvarming

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	99 000	66 000
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	2 208	2 150
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	5 785
7720 GENERALFORSAMLING	1 500	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	5 133	5 108
7790 ANDRE KOSTNADER	12 413	6 960
Sum	120 254	87 503

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	618 608	853 748
i rets resultat	232 198	-217 160
Endringer i andre langsiktige poster	-126 612	-17 980
B. i rets endringer i disponible midler	105 586	-235 140
C. Disponible midler UB	724 194	618 608

Noter 2023

2023

2022

Note 8 - Disponible midler

Omløpsmidler	1 258 570	1 241 489
- Kortsiktig gjeld	534 375	622 881
Disponible midler 31.12	724 194	618 608

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	636 588	853 748
± rets resultat	232 198	-217 160
Sum egenkapital 31.12	868 786	636 588

Inkludert i egenkapital en er kr 144 592 ¢ remerka til vedlikehold.

Note 10 - ¢ remerkede midler

¢ remerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 Periodiserte kostnader kr 225 421
 El bil lading 2 halvår 2023 kr 31 747,-
 Klare AS: kr 10 043
 Totalt på andre fordringer kr 267 210,-

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
 Havnepromenaden 2023 kr 73 803
 Kanalbyen Felt 2A: 48 025
 Vips konto 21 876,-
 Annen gjeld kr 369
 Totalt annen kortsiktig gjeld kr 144 073

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Styreleder	Ludvik Andreas Kjeldsberg (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Terje Bach (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Carsten R. Carlsen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Grete Strømstad (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Andreas Vallevik (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Håkon Magne Omland (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Kai Gunnar Hauge (sign.)	05.03.2024



Til årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

236 Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Henriksen, Reidar	BANKID	2024-03-21 18:51



This document package contains:

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



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

SAMEIET KANALBYEN 2B

Vår dato
30.03.23
Deres dato

Vår referanse

Deres referanse
K. O

Vår saksbehandler
Kenneth Olsson

Dokumentreferanse

Tilbud Serviceavtale Kanalbyen 2B, service i leiligheter

Med hilsen Moi rør AS

Kenneth Olsson

Avtaleområde/leveringsomfang

Avtalen gjelder for følgende tjenester som: service, vedlikehold, m.v., som naturlig hører inn under fagfeltene til Moi Rør.

Kvalitetssikring

Selger forplikter seg til å opprettholde et godt faglig nivå og vil foreta de nødvendige tiltak for å tilfredsstille kjøpers behov for tjenester, innenfor selgers fagområder.

Servicepunkter for hvert enkelt anlegg er listet opp i denne avtalen. Ytterligere punkter for service kan avtales spesifikt for hvert enkelt anlegg, og tilføyes denne avtale.

Servicepunkter for anleggsområde:

Sanitæranlegg i leiligheter

- Kontroll av fordelerskap og samlestocker
- Kontroll og rengjøring av sluk og vannlåser
- Visuell kontroll av røranlegg
- Kontroll av armaturer
- Funksjonstest av vann og avløp
- Funksjonstest av vannstoppeventil

Intervall 1. gang pr år.

Ønskes kortere/lengre intervaller avtales dette spesielt.

Varmeanlegg i leiligheter

- Lufting av varmekilder
- Funksjon testing av gulvarmestyring
- Kontroll av fordelerskap og samlestocker
- Funksjons testing av ventiler for gulvarme og trimming av disse

Intervall 1. gang per år.

Ønskes kortere/lengre intervaller avtales dette spesielt.

Sprinkleranlegg i leiligheter

- Visuell kontroll av sprinkler hoder og rørføringer.

Intervall 1. gang per år.

Ønskes kortere/lengre intervaller avtales dette spesielt.

Tilbud Serviceavtale:

Sanitær, varme og sprinkler i leiligheter årlig kr **1050,-** per leilighet eks. mva.

Denne prisen forutsetter at sameiet tilrettelegger av vi kan komme inn i alle leiligheter sammenhengende i antall dager vi trenger for å få utført service. Sameiet lager tidsplan for gjennomførelse. Gjelder i normal arbeidstid 07:00-15:15. Prisen gjelder visst alle leilighetene er med på avtalen. Totalt 88 stk

Generelt vedr serviceavtalene.

Serviceavtalen har som mål å sikre gode driftsforhold for anlegget, og forebygge feil og skader som kan oppstå som følge av manglende ettersyn. Serviceavtale fritar ikke byggeier for løpende ettersyn av anleggene iht. FDV. Ved inngått serviceavtale vil dette opprettholde reklamasjonstid iht. FDV.

Slite deler som bør byttes/utbedres, som blir avdekket under service faktureres på egen faktura. Eventuelle reparasjoner og arbeider ved ekstra vedlikehold avtales i hvert enkelt tilfelle med beboer

Rapport

Det vil bli lagt igjen en rapport per leilighet i pdf etter endt service med sjekklister over utførte servicepunkter. Rapporter vil også lagres i vårt interne system.

Prisendringer

Prisene reguleres hvert år etter gjeldende pristigningsindeks, med utgangspunkt i Januar 2023 indeksen. Det benyttes SSB's indeks for Rørleggerarbeider i alt.

Fakturering

Serviceavtale faktureres 1.gang pr år til sameiet for det antall leiligheter som har avtale
Faktura for øvrige arbeider, med spesifisert medgått materiell og timeforbruk sendes fortløpende
Betalingsfrist 30 dager.

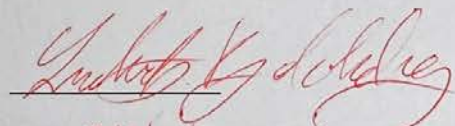
Gyldighet

Avtalens varighet er løpende. Oppsigelse av avtalen kan gjøres av begge parter. Dette må da gjøres før påbegynt avtale år.
Avtalen beregnes som bestilt, når signert avtale er returnert til oss.

Moi rør AS

Kanalbyen Sameiet felt 2 B

Kenneth Olsson
Dato


Dato 24/4/23

LEVERANDØRAVTALE FOR LEVERANSE AV FELLES SERVICE TJENESTER

Denne avtale (**Avtalen**) er inngått mellom:

- (1) Heime Proptech AS (org.nr. 926 488 988) (**Tjenesteleverandøren**);
- (2) Sameiene i Kanalbyen
 - (1) Sameiet Kanalbyen Felt 2a (org.nr 922 118 590) (Sameiet 2A)
 - (2) Sameiet Kanalbyen Felt 2b (org.nr 925 080 101) (Sameiet 2B)
 - (3) Sameiet Kanalbyen Felt 2c (org.nr. under stiftelse) (Sameiet 2C) Sameiet 2C vil tiltre når det er etablert)

(Tjenesteleverandøren, og Sameiene er heretter referert til som en **Part** og i fellesskap som **Partene**).

FASE 1 (egen avtale med Kanalbyen Eiendom AS)

Heime Proptech AS og Kanalbyen Eiendom AS inngikk avtale i mai 2021 om leveranse av tjenesteprogram tilpasset eksisterende og nye sameier i Kanalbyen. Kanalbyen sammen med Heime har før Fase 2 gjennomført et forprosjekt. Forprosjektet har bl.a. omfattet bygge kompetanse om produktet, utvikle produktet og tilpasse / tilrettelegge for bruk i Kanalbyen. Forprosjektet er bekostet av Kanalbyen Eiendom. Så lenge avtalen er gjeldende forplikter Kanalbyen å integrere Heime i fremtidige byggetrinn / nye sameier.

FASE 2

Omfatter avtale mellom Heime Proptech AS og sameie 2A, 2B og Kanalbyen Eiendom AS (på vegne av 2C). Sameie 2C vil tiltre avtalen når det er etablert.

Fase 2 omfatter implementering / utrulling og drift av tjenesteprogrammet. Nærmere beskrevet nedenfor:

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Tjenesteleverandøren er leverandør av et tjenesteprogram med tilhørende teknologi for tilrettelegging av deling- og fellesskapsløsninger, med formål å skape dynamiske og bedre nabolag, muliggjøre deletjenster og legge til rette for fellesskap og sosial omgang.

Sameiene består av:

Sameiet 2A: 126 leiligheter på eiendommen med gnr. 150 bnr 1870 (**Boligprosjektet**)

Sameiet 2B: 88 leiligheter på eiendommen med gnr. 150 bnr 1901 (**Boligprosjektet**)

Sameiet 2C: 86 leiligheter på eiendommen med gnr. 150 bnr xxxx (**Boligprosjektet**)
(ikke fradelt pr dato)

Avtalens formål er særlig å sikre en god og omfattende leveranse av basistjenester / servicefunksjoner til beboerne i sameiene. Videre skal denne avtalen legge til rette for at det

over tid kan avtales endringer i basistjenestene / servicefunksjonene på en enkel måte, og som sikrer at slike endringer blir bindende både for Tjenesteleverandøren og samtlige eiere i sameiene.

2. TJENESTER, LEVERANSER MV.

2.1 Generelt

Tjenesteleverandørens leveranse omfatter de tjenester som skal ytes til beboerne i Sameiene fra og med innflytting av den enkelte eierseksjon og ut Avtaleperioden, som definert i punkt 5 nedenfor.

2.2 Nærmere om leveranse:

Tjenesteleverandøren skal levere følgende tjenester ("**Fellestjenester**") til beboerne i Sameiene:

- (a) Utforme en skreddersydd plattform med tjenestetilbud for beboerne i Sameiene basert på relevant tjenestetilbud i området, med forslag til leverandører av lokale tjenestetilbud. Sameiene skal godkjenne Tjenesteleverandørens forslag til leverandører;
- (b) Laste opp FDV dokumentasjon med mer til Min Bolig
- (c) Ha onboardingkurs for alle beboere i sameiene og være fysisk tilstede 8 ganger første driftsår.
- (d) Integrere tredjepartsleverandører (eksempel: Kilden konserthus som kan invitere beboere på arrangementer)
- (e) Arrangere minimum 8 aktiviteter gjennom avtaleperioden og i tillegg 4 aktiviteter etter at zC er etablert. Årlig vil ca 30 % av fakturert beløp bli avsatt til sosiale aktiviteter for Sameiene de første fem årene.
- (f) Identifisere beboere som typisk kan fungere som gledesspredere/servicepersoner som vil påta seg å planlegge og gjennomføre aktiviteter, webinarer, fysisk onboarding og tilrettelegge fellesarealer til slikt formål mv., for beboerne i Sameiene.
- (g) Leverer 5 sykler til delesykkellordning foliert i Kanalbyens farger.
- (h) Leverer gjenstander til delerom i samråd med sameiene til en verdi av 100.000 kr inkl. mva.
- (i) Sørge for at sameiene har et oppdatert tilbud på leveranser fra eksterne leverandører og integrering av disse i plattformen. De avtalene sameiene fremforhandler kan ikke benyttes andre steder uten formelt samtykke.
- (j) Motivere beboere til å: (i) skape og opprettholde et fungerende virtuelt delerom, (ii) opprette felles aktiviteter, og (iii) bruke Heime-appen.

- (k) Ha en vert som er ansvarlig for oppfølgingen av sameiene og som har en ambisjon om at beboere selv oppretter 1 aktivitet i uka. Dersom dette ikke oppnås skal tjenesteleverandøren iverksette tiltak for å nå denne ambisjonen.
- (l) Leverer en skjerm som er linket til Heime plattformen i løpet av 2022
- (m) Yte support for bruk av plattformen Heime (se vedlagt egen drifts og support avtale)
- (n) Avholde minimum 2 statusmøter med sameiene ila året hvor agenda skal være status på leveranser og samarbeid.

3. VEDERLAG

3.1 Vederlag for Fase 2

For tjenestene i Fase 2, påløper et månedlig vederlag pr. boligseksjon (uavhengig av antall bruker i boligseksjonen) i Sameiene på:

- Kr 75,- eks. mva / 93,75,- inkl mva pr mnd. pr. ferdigstilt og innflyttet boligseksjon

Vederlaget skal justeres årlig med økning i konsumprisindeksen (KPI). Endringen skjer 31. desember hvert år, med basis i endring i indeks fra oktober foregående år til oktober inneværende år. Første justering skal skje ved første årsskiftet 2023/2024, og da med basis i indeksen pr. oktober 2022.

Det kan bli avtalt endringer i vederlaget ifbm. endringer i innholdet i tjenestene (se punkt 4 nedenfor).

Faktura for tjenestene som leveres faktureres Sameiene separat månedlig iht oppgitt faktura adresse.

Fakturert beløp pr måned ved oppstart:

Sameiet 2A: 126 leiligheter * 75,- = 9 450,- eks mva / 11 812,50,- inkl mva

Sameiet 2B: 88 leiligheter * 75,- = 6 600,- eks mva / 8 250,-,- inkl mva

Sameiet 2C: faktureres fra våren 2023 (når sameiet etableres)

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrentelovens bestemmelser.

3.2 Ytelser fra Tjenesteleverandøren

Ved oppstart leveres 5 delesykler og gjenstander til en verdi av 100.000 kr ink mva til delerom.

Årlig vil ca 30 % av fakturert beløp gå tilbake til sosiale aktiviteter for Sameiene de første fem årene.

4. ENDRING AV INNHOLDET I / OMFANGET AV FELLESTJENESTER

Driften i fellesarealene i Sameiene skal til enhver tid være tilgjengelig for leveranse av de Fellestjenester som inngår.

Partene er innforstått med at behovet og ønsket om innholdet i Fellestjenestene i Fase 2 kan endres over tid. For å sikre at slike endringer blir enhetlig og gjeldende for samtlige sameierne / beboere, kan Sameiene og Tjenesteleverandøren til enhver tid avtale endringer i innholdet i tjenestene under Fase 2 og, i sammenheng med justering av innholdet i tjenestene; avtale justering av vederlaget for Fellestjenestene, ref. styrets oppgaver regulert i eierseksjonsloven § 57.

Ved avtale om endringer i Fellestjenester skal følgende gjelde som begrensning for hva styret kan avtale på vegne av Sameiene / den enkelte eierseksjonssameier:

- At endringene i leveranse av Fellestjenestene ikke medfører en økning av vederlaget på mer enn 20 % pr. år.
- At endringene i Fellestjenestene ikke er av vesentlig karakter.

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning.

5. AVTALENS VARIGHET / OPPSIGELSE AV AVTALEN

Avtalen løper i fem år om gangen (**Avtaleperioden**). Første avtaleperiode er 5 år fra 01.04.2022. Deretter forlenges Avtalen for nye periode på fem år med opsjon på ytterligere fem år. Avtalen fornyes på samme vilkår med unntak av punkt 2.2 e og 3.2.

Oppsigelse - Første 5 års periode gjelder følgende:

- a) Avtalen kan ikke sies opp før 1.9.2023 (introduksjonsfase)
- b) I påfølgende 12 måneders periode kan sameiene si opp avtalen med umiddelbar virkning. For å si opp avtalen må det foreligge vedtak gjort i sameiets årsmøte (ekstra ordinært eller ordinært årsmøte).
- c) Deretter kan sameiene si opp avtalen med 6 måneders varsel. For å si opp avtalen må det foreligge vedtak gjort i sameiets årsmøte (ekstra ordinært eller ordinært årsmøte).
- d) Dersom avtalen avvikes i første 5 års periode vil det innhold i delerom og delesykler som Tjenesteleverandøren har anskaffet tilfalle Tjenesteleverandøren.

Oppsigelse - Påfølgende 5 års perioder

Sameiene eller Tjenesteleverandøren kan si opp avtalen innen 6 måneder før utløpet av fem års perioden.

Mislighold

Avtalen kan den heves dersom det foreligger vesentlig mislighold fra en av Partene. Ved mislighold som ikke medfører heving, gjelder alminnelige misligholdsbeføyelser som prisavslag, erstatning mv.

6. OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER

Tjenesteleverandøren står fritt til å overdra sine rettigheter og plikter etter Avtalen til selskaper i samme konsern eller til tredjemenn. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før etter 30 dager etter at Sameiene har blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overdragelsen.

Sameiene er forpliktet til å forsikre seg om at eventuelle leietakere, beboere eller lignende overholder bestemmelsene Avtalen.

7. LEVERANSE / ANSVAR SOM LIGGER HOS SAMEIENE

Sameiene har ansvar for å tilrettelegge for at Heime kan yte sine tjenester. Dette innbefatter bla tilrettelegge plass for delesykler, delerom og fysiske arealer for fremtidige nye funksjoner/aktiviteter.

Sameiene er også ansvarlig for inn-/utmelding av beboere når seksjon skifter eier / leietakere, etc.

8. KONTAKTPERSONER IHT OPPFØLGING AV AVTALEN

Kontaktpersonene har det operative ansvaret for avtalen. All kommunikasjon knyttet til innhold i avtalen tas først opp i denne gruppen.

Sameiet 2A : Knut Arne Gjertsen
Sameiet 2B : Morten Otto Hellenes
Sameiet 2C : Dag Werner Langenes
Tjenesteleverandøren : Navn (Hege Smith / Vetle Isdal Bringsjord)

Når 2C er etablert vil en person fra styret i Sameiet 2C tiltre. Kanalbyen Eiendom AS får da rett å tiltre gruppen med en representant.

9. KANALBYEN EIENDOM AS

Kanalbyen Eiendom AS har ambisjon om at Heime skal bli en tjenesteleverandør for alle byggetrinn.

Kanalbyen Eiendom AS har rett til å benytte Heime på nye byggetrinn. Om nye byggetrinn tiltres avtalen eller om det etableres egen avtale for fremtidige byggetrinn avklares nærmere.

Kanalbyen Eiendom AS har rett til å bruke Heime løsningen i sin markedsføring av fremtidige byggetrinn.

--

Dato: _____

For Tjenesteleverandøren

Signatur:
Navn: Vetle Isdal Bringsjord
Tittel: Styrets leder

For Tjenesteleverandøren

Signatur:
Navn: Christian Harmens Skjelbakken
Tittel: Styremedlem

For Sameiet 2A

Signatur:
Navn: Knut Arne Gjertsen
Tittel: Styrets leder

For Sameiet 2B

Signatur:
Navn: Morten Otto Hellenes
Tittel: Styremedlem

For Sameiet 2C (under stiftelse)

Signatur:
Navn: Dag Werner Langenes

Vedlegg 1 - GDPR

Vedlegg 2 - Drift og support avtale

Support Heime Kanalbyen

Fremkommer under «Support» i plattformen.

Christian Harmens Skjelbakken er ansvarlig kundesupport for beboere i Kanalbyen. Personen kan endres under avtaleforholdet.

Telefon: Heime har svartid på telefon fra 09:00-16:00, mandag til fredag.

Chat: Det blir opprettet en egen gruppe som heter support hvor alle beboere har tilgang. 3 Heime ansatte er tilgjengelig på denne chatten i Kanalbyens plattform og svarer sporadisk. Spørsmål som hyppig blir adressert vil implementeres i brukermanual som blir lagt under «Dokumenter» i plattformen.

Mail: Man kan henvende seg til christian@heime.com,

Heime vil også arrangere opplæringskurs og vil være til stede på Kanalbyen fysisk for de som ønsker det.

Personvernerklæring

Heime er en tjenesteleverandør som jobber for å skape gode nabolag. Dette gjøres blant annet ved hjelp av en teknisk plattform. Appen du bruker nå er en del av denne plattformen.

Vi bruker denne informasjon om deg:

- Telefonnummer
- Navn
- Epost
- Adresse
- Fødselsdato
- Profilbilde du har lastet opp
- Samt din aktivitet på plattformen.

Dette brukes for å skape samhandling med dine naboer, identifisering ved innlogging samt for å sende betalingskvitteringer.

Som regel er noe av denne informasjonen innhentet ved hjelp av kjøpslister eller lignende overført fra utbygger eller boligselskapet selv.

Heime henter også inn ved behov informasjon om enheten som brukes. Dette brukes kun til feilretting. Og lagres kun opp til 90 dager.

Du kan velge å skjule fødselsdato, epost og telefonnummer for dine naboer. Dette gjøres ved å redigere din profil og krysse av for "skjul for naboer". Denne informasjonen vil fremdeles være tilgjengelig for Heime og boligselskapets administratorer i heime.

Informasjonen lagres så lenge du bor i boligselskapet. Det er mulig å be om fjerning av dataen, men det er for regnskapsgrunner noen tilfeller (hvis du har gjennomført kjøp med vipps) hvor din kontaktinformasjon må forbli lagret.

Informasjon om virksomheten

Heime Proptech AS

Organisasjonsnummer: 926 488 988

Besøksadresse:

Nedre banegate 41

4014 Stavanger

Kontaktperson

Kristian Aksland

kristian@heime.com

Andre databehandlere

Front Software AS er datatilbyder og håndterer dataene.

Functional Software, Inc. (Sentry) lagrer informasjon ved feil om bruk av appen samt enhetsinformasjon og pseudoanonymisert brukerdata

Brukerens rettigheter

Ved ønske om innsyn, begrensning, retting eller sletting har brukeren rett på dette så lenge regnskapsforhold legger dette til rette. Ta kontakt med kristian@heime.com.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Aktivitetene i sameiene 2a, 2b og 2c som tidligere ble ivaretatt av Heimes representanter er i det vesentlige overtatt av sameiene selv.

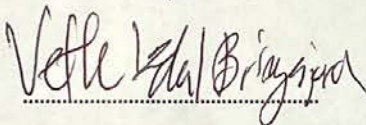
Heime og sameiene 2a, 2b og 2c er blitt enige om at avtalen endres slik at aktivitetene organiseres og betale av sameiene i felleskap, og ikke lenger av Heime.

Det betyr at den tidligere inngåtte avtale mellom partene endres hva gjelder dette forhold. Det gjelder avtalens pkt 2.2 e, pkt 2.2k, pkt 3.1 og pkt 3.2, med referanse til pkt 4 - endring av innhold/omfanget av fellestjenester.

Det foreslås følgende tillegg til avtalen som reguler partenes forhold:

Sameiene 2a, 2b og 2c forestår selv alle aktiviteter i sameiene f.o.m. 1.1.2024. Fra samme dato reduseres faktureringen for Heime's tjenesteleveranse med 30%, kr 22,50 til hver sameier, fra kr 75,00 til kr 52,50. Punkt 2.2e, pkt 2.2k, pkt 3.1 og pkt 3.2 berøres av endringen. Ellers løper avtalens øvrige punkter videre. Sameiene legger kr 22,50 pr leilighet for aktiviteter inn i sine budsjett for 2024.

For Heime Proptech AS


.....

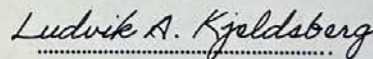
For Heime Proptech AS


.....

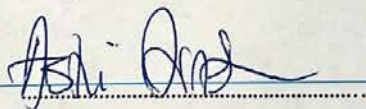
For styret i Sameiet Kanalbyen 2a


.....
TERJE LILLEVOLD

For styret i Sameiet Kanalbyen 2b


.....

For styret i Sameiet Kanalbyen 2c


.....

Husordensregler for sameiet Kanalbyen felt 2B

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 *et cetera* varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet klokken 07:00–20:00, men ikke på søndager og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

1. 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. Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre. beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende

Parkering

Parkering av biler skal skje på avmerkede plasser innenfor det planlagte system. Det er ikke tillatt å parkere i atriet! De som har kjøpt parkeringsplass i kjeller under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i midlertidig P-hus benytter den. Alle

beboere i sameiet har anledning til å kjøre ned i parkeringskjeller under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser i kjelleren. 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, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy og dekk/hjul.
2. Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.
3. Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.
4. Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.
5. Lading av elektriske biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

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

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.

Det er ikke egne gjesteparkeringsplasser.

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

1. Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/katteeier registreres.
2. Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å lufte dyr på plenen i atriet.
3. Hunder og katter har **ikke** adgang til felles takterrasse.
4. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
5. Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
6. 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. Skuffing av snø 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.

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.

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

Sameiet består av 8 bygg som har 7 oppganger med til sammen 88 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner, til sammen 90 seksjoner fordelt på Bygg O til L og fra P til S. Boligene har et ca. bruksareal på 6840 m².

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

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

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

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

R401	65	4. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0402	86,80	87
R402	66	4. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0401	84,20	84
R501	67	5. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0502	85,40	85
R502	68	5. etg.	Sjølystveien 96	Bolig	H0501	83,70	84
S101	69	1. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0101	75,00	75
S102	70	1. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0102	48,50	49
S103	71	1. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0103	49,10	49
S104	72	1. etg.	Sjølystveien 92	Bolig	H0101	49,20	49
S105	73	1. etg.	Sjølystveien 90	Bolig	H0101	80,10	80
S201	74	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0201	75,00	75
S202	75	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0202	48,50	49
S203	76	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0203	49,10	49
S204	77	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0204	49,20	49
S205	78	2. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0205	80,10	80
S301	79	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0301	75,00	75
S302	80	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0302	48,50	49
S303	81	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0303	49,10	49
S304	82	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0304	49,20	49
S305	83	3. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0305	80,10	80
S401	84	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0401	75,00	75
S402	85	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0402	48,50	49
S403	86	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0403	49,10	49
S404	87	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0404	49,20	49
S405	88	4. etg.	Sjølystveien 94	Bolig	H0405	80,10	80
SUM						6841,30	6848
	89	Kjeller	Bod seksjon for Kanalbyen 2C			261,4	261
	91	Kjeller	7 parkeringsplasser for Kanalbyen 2C				18
SUM	90 stk					7102,7 m²	7127/7127

§ 2 Parkering og boder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjeste plassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

Sportsboder og sykkelparkering

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

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 **Felleskostnader**

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

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

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

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

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

Ladesystem for el-biler

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 **Drifts- og vedlikeholdsansvar**

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

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

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

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

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

§ 6 **Registrering av sameiere**

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

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

§ 7 **Styret**

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

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

På årsmøte bør det velges en valgkomite som består av 2 representanter til valg av nytt styre for nest årsmøte.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Varamedlemmer velges for ett år.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 8 **Styrets kompetanse**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9 **Årsmøtet**

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11

Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Fravikelse

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

§ 15

Erstatning

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

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

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

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming parabolantenn mv., endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav om salg/fravikelse som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18

Havnepromenaden

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – felt 2B, en tinglyst ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_ T3, f_ G1, f_ T4 og BG 3 i reguleringsplan). Sameiet Kanalbyen – felt 2B forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven.

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

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

§ 19

Velforening

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

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

§ 20 **Særskilte bestemmelser**

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

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

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

For seksjon nr 89 og 91

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

Nøkkelhåndtering ved utleie

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

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

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

Kameraovervåkning

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

§ 21 **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering

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

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

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

Sykler plasseres i sykkelkjeller.

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

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

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

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/ katteeiere registreres.
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Hunder / katter har **ikke** adgang til felles takterrasse.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
- Den enkelte dyre- eller 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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer N0985713529

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

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.

Retten 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:

- adgang 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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
91770641

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

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

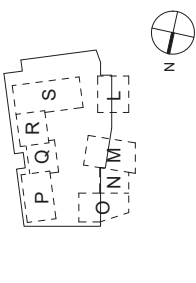
Lise Grundeland
Sidemannskontroll

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 i 1 etg = 91 sportsboder totalt)
 Antall sykkelp: 90 stk på gulvplan

Tegnforklaring:

- Tilleggsgrøse
- Fornalingsgrense
- Yttervegg overlappende bygg
- Rammingavei
- Sone for farninger

Søyler fra RIB ifc modell dater 01.11.18

- 4 19.02.2020 SOM RYGGET
- 3 20.11.2019 OPDPATERT TEGNING
- 2 31.10.2019 OPDPATERT TEGNING
- 1 31.10.2017 RAMMESØKNAD

Prosjekt: Sjøkåla, Kanabyen felt 2B
 Egent: SS 19.02.20
 Kommune: Kviteseid
 Oppdr: 19.09.1833

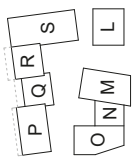
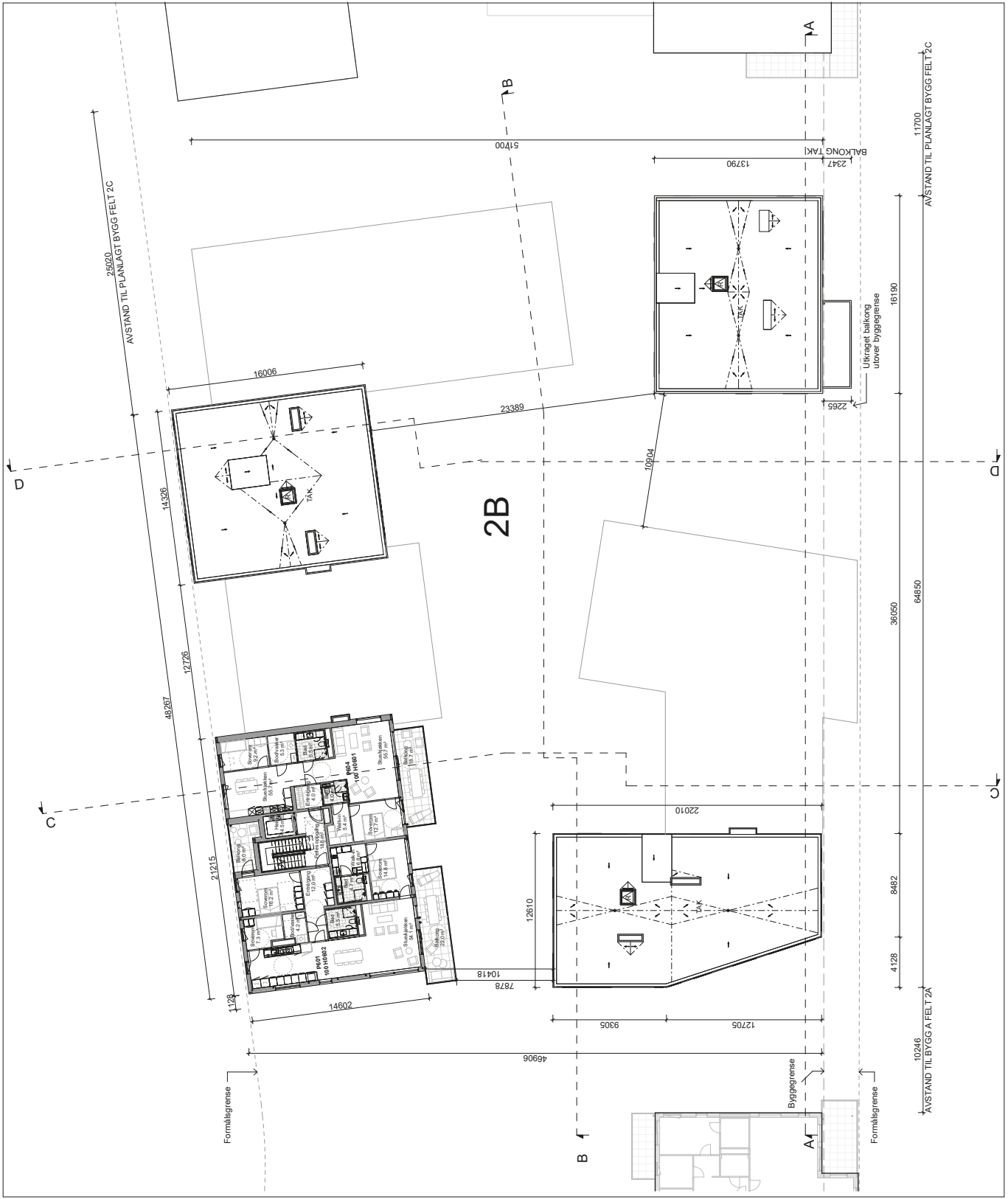
Prosjekt nr: 50-16-1610
 Prosjekt: Kanabyen Eiendom AS

Byggh: A-LAB
 DRAMMENVEIEN 139 0277 OSLO
 Tlf: 23 17 12 00 Fax: 23 19 10 01

Plan kjeller
 Myndighetssøknad

Skala: 1:200/A2
 Tegning nr: A-1U1

Blad nr: E-01
 Side: 4



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**
 Kommune: Kviteseid
 Gnr.: 129 Gnr.: 1833

Kontrakt: Sign. Dato
 Egent: SS 19.02.20
 Byggherre: Steimann 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: **Plan 6, etg.**

Reg. Status	Myndighetssøknad
Skala	1:200/ A2
Revisjon nr.	A-106
Blad nr.	3

P Q R S
O N M L



Gulvfl. 7. etg. og tilhørende takterrasse = c231,35 med mindre annet fremkommer i plantegningen.

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

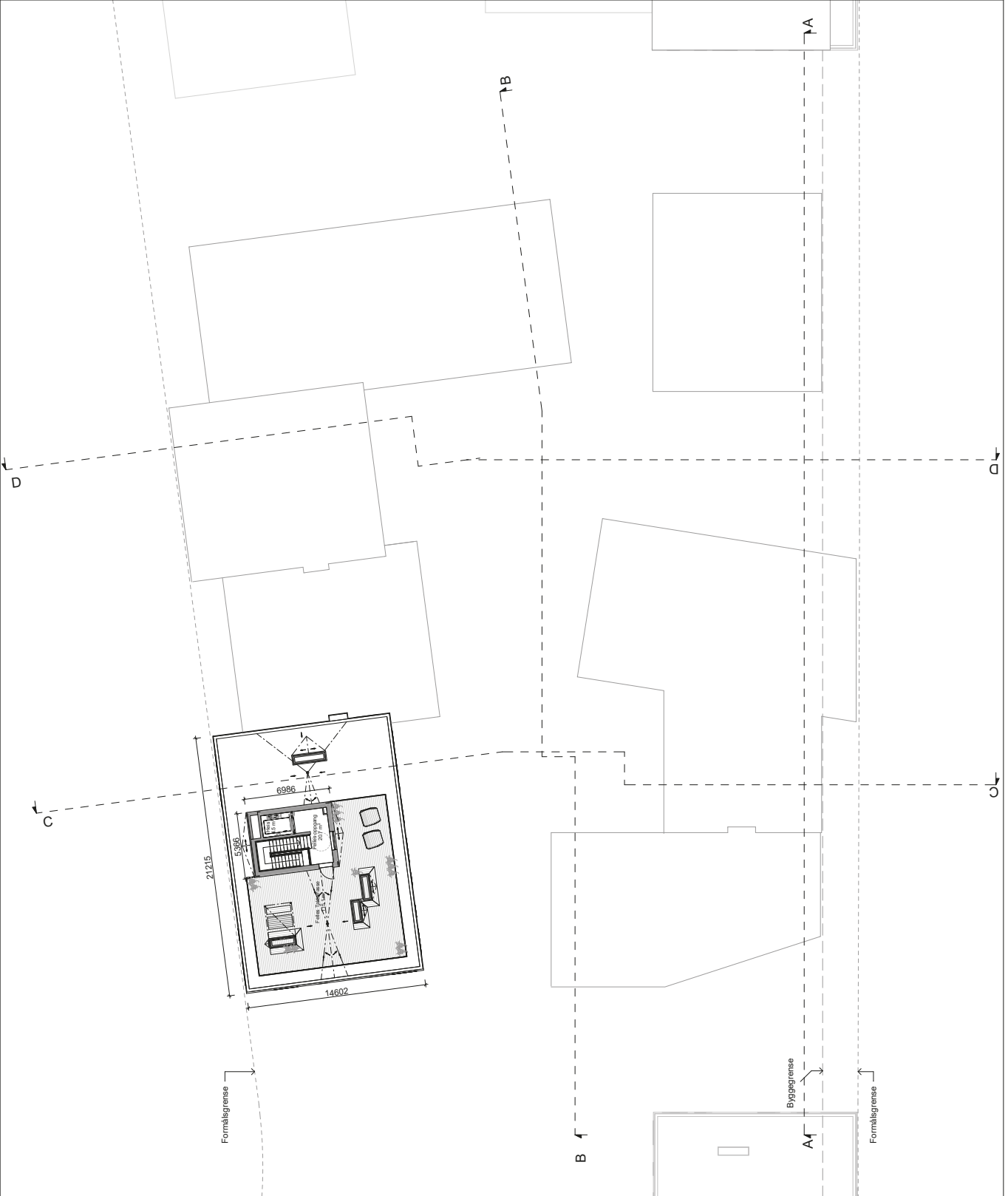
Prosjekt: **Sikokala, Kanabyen felt 2B**
 Egentlig eier: **SS 10.02.20**
 Kommune Kollenmand: **Stedmann TL 19.02.20**
 Gnr.: **19.091-1831**

Prosjekt nr.: **50-16-1610**
 Planarbeid: **Kanabyen Eiendom AS**

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

Plan 7. etg. felles takterrasse bygg P

Bygg nr.	1200/A2
Tegning nr.	A-107
Skala	1:200/A2
Myndighet	MYNDIGHETSSØKNAD
Bygghøyde	E-08
Blått	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 m².

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	271.78			
		900.92			
Plan 06	Bolig	272.55			
		272.55			
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 m², samt tilleggsdeler i 1.etg. som bod og innsatsvei for brannvesenet, med bruksareal ca. 20 m² og takoppbygg for adkomst til felles takterrasser på ca. 30 m² 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.

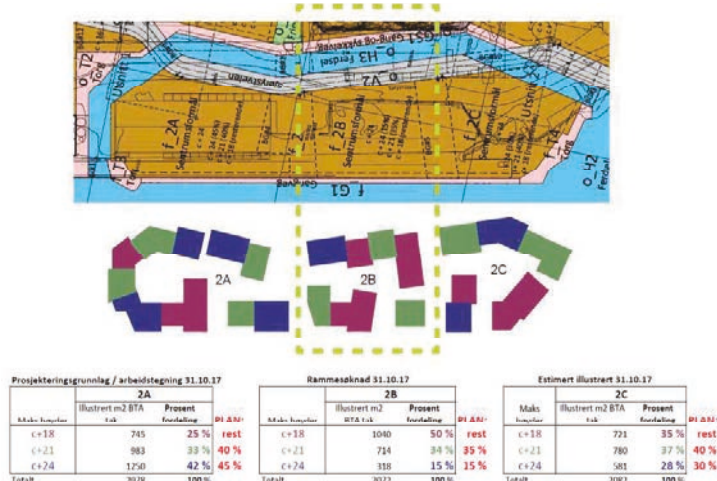
Plan og bygningsjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 31.10.17 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning i forhold til reguleringsplanens premisser.

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 m² 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 m² 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 m², 88 leiligheter * 25 m² = 2200 m². I søknaden er det redegjort for MUA på 2681,7 m² 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 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. Betrakninger 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 søkes 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 m² * 87 kr = 87 000) + (resterende 1978 m² * 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

Kopi:

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



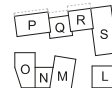
Gulnivå 1.etg. = c+3.6 med mindre annet fremkommer i planleggingen.
 For utomhus, inkl. høyder utomhus:
 Ref. LARK utomhusplan.

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasjer
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Kommune	RAMMESØKNAD
Formål	egen	Oppdragsleder	OF-IAV/EGJ
Side	50-16-1610	Sidemann	TL
Oppmåling	Kanalbyen Eiendom AS	Oppmåling	50-16-1610
Plan	Plan 1, etg. med forenklet LARK utomhus	Oppmåling	50-16-1610
Formål	RAMMESØKNAD	Oppmåling	E-02
Skala	1:200/ A2	Oppmåling	A-101
Blatt		Oppmåling	1

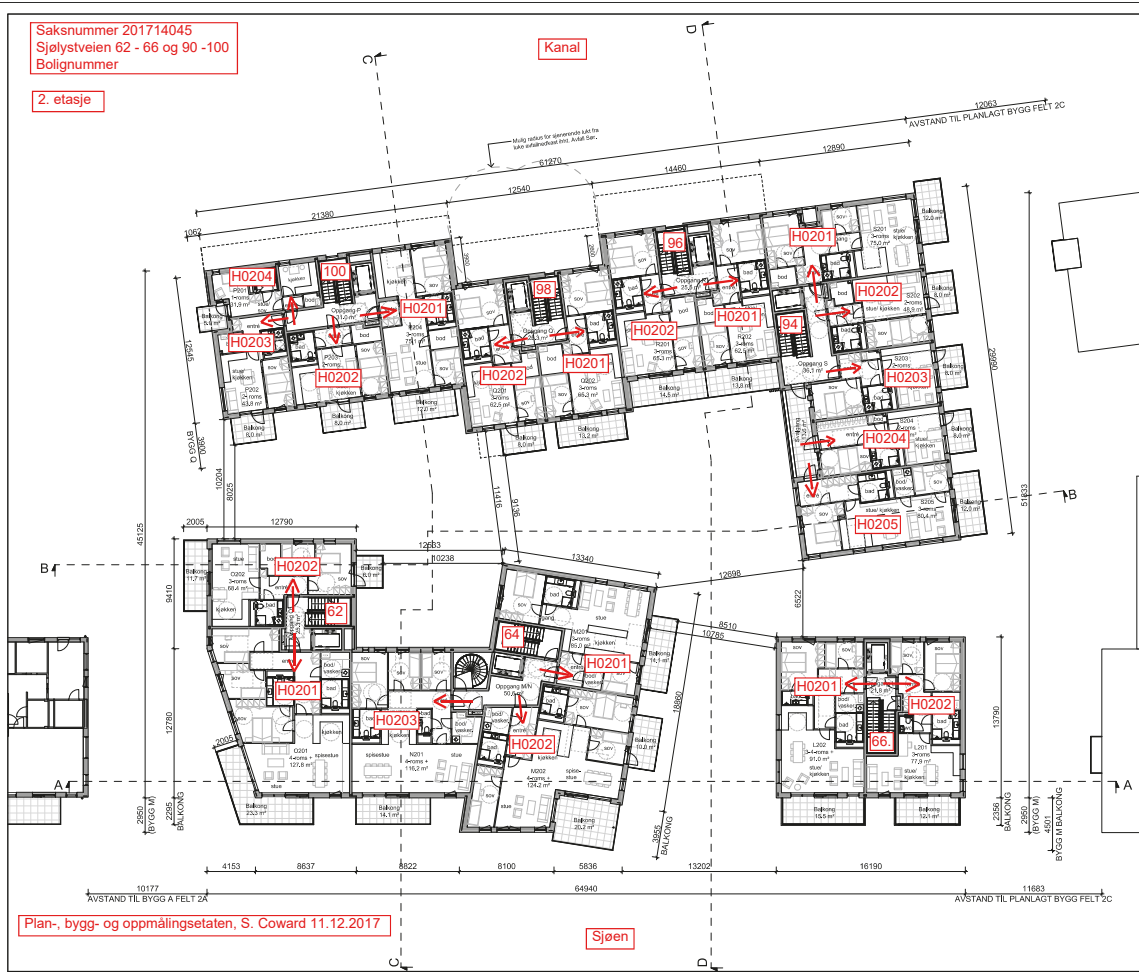
Saksnummer 201714045
 Sjølystveien 62 - 66 og 90 -100
 Bolignummer

2. etasje

Kanal



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



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

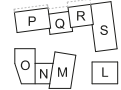
Sjøen

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasjer
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Kanalbyen felt 2B	egen sidemann
Formål	OPPLÆGGJ	TL	
Oppmåling	Kanalbyen Eiendom AS	50-16-1610	
Formål	RAMMESØKNAD	E-03	
Skala	1:200 / A2	A-102	1

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

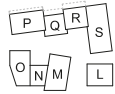
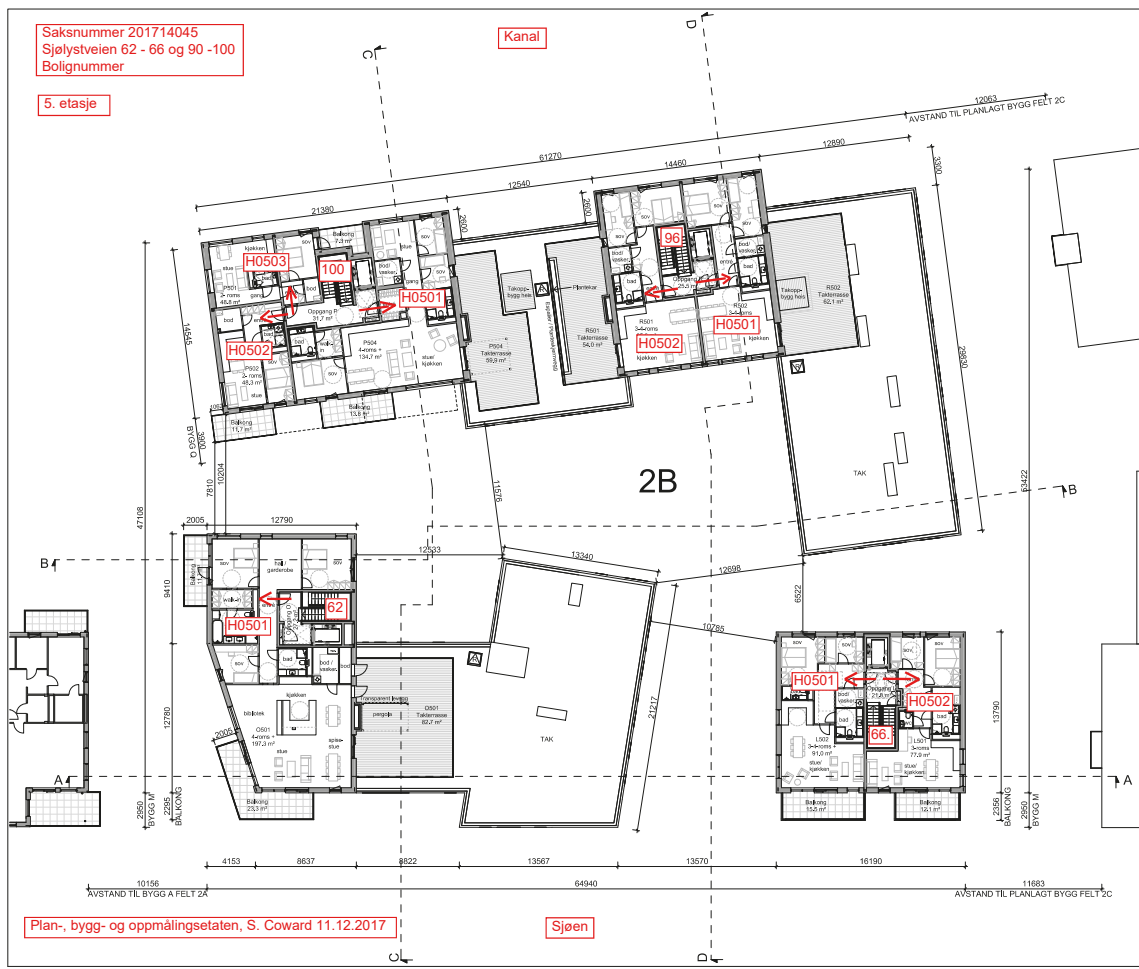
A-L13		RAMMESØKNAD	13	027	0810
Plan 4. etg.		1:200/A2	A-104	1	

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

Sjøen

Saksnummer 201714045
Sjølystveien 62 - 66 og 90 - 100
Bolinnummer

5. etasje



Gu'knivå 5. etg. = c+16.25 i bygg L med mindre annet fremkommer i plantegningen.
Gu'knivå 5. etg. og tilhørende takterrasser = c+16.75 i bygg O,P og R med mindre annet fremkommer i plantegningen.

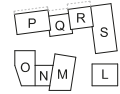
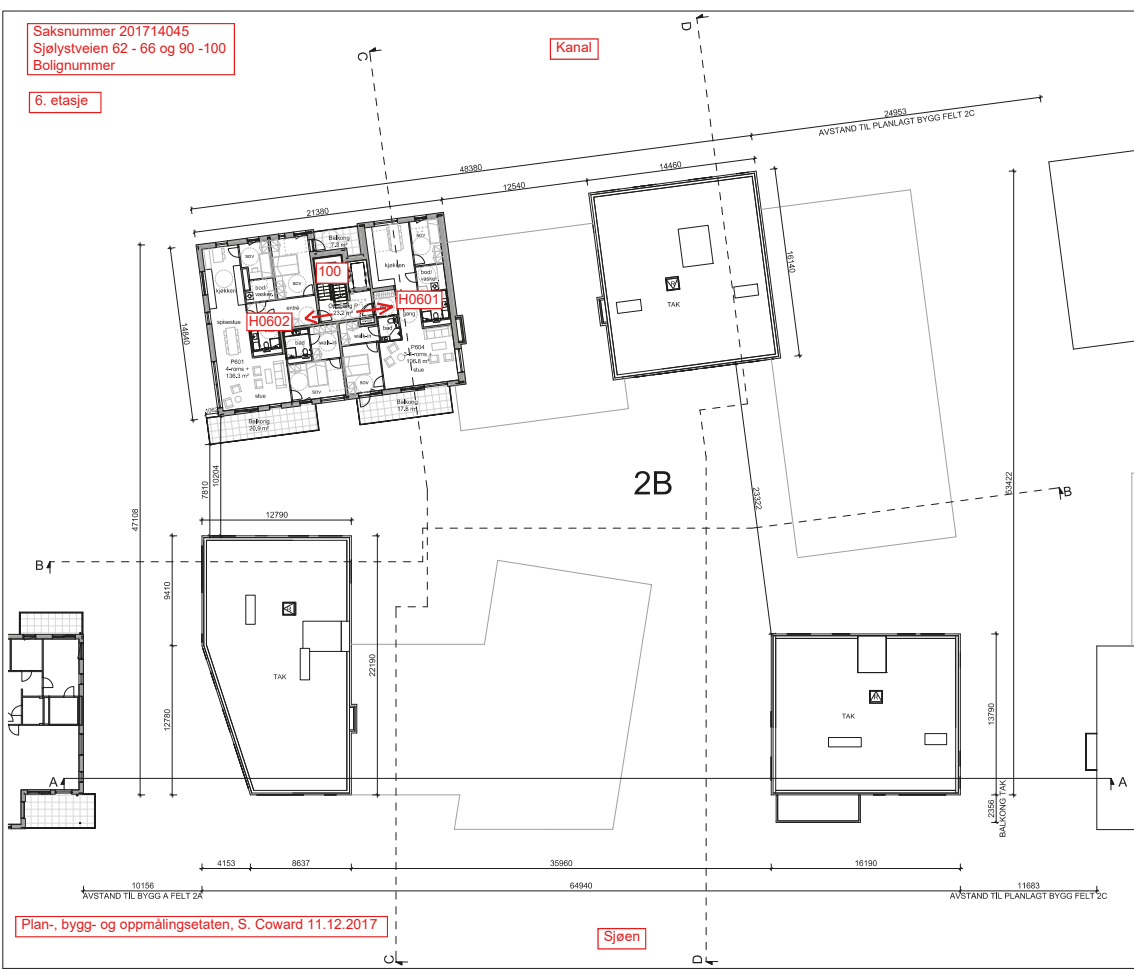
Levegger:
Tegningen viser ikke alle eventuelle levegger. Omfang og høyder på eventuelle levegger på balkonger og takterrasser vil avklares gjennom egen dialog med vnrådgiver i søklingsprosjektet. Eventuelle levegger på tak vil følge reguleringstestemmene § 3.4.2 og være transparente og plasseres i bakketukket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

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etasjer
Revisjon	Dato	Prosjekt	Formål
		Sjølystveien, Kanalbryen felt 2B	egen OF/AV/EGJ
		Kommuneplanutvalget	sidemann TL
		Dir. 150 Bm-1035	
Eier		Eierreferanse nr.	
Kanalbryen Eiendom AS		50-16-1610	
A-L13			
Prosjektleder		Eierreferanse nr.	
RAMMESØKNAD		0277 0810	
Skala		SjF 2019 0100 FAX 2019 0201	
1:200/ A2	A-105	Blatt nr.	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.

Levegger:

Tegningen viser ikke alle eventuelle levegger. Omfang og høyder på eventuelle levegger på balkonger og takterrasser vil avklares gjennom egen dialog med vinstedegiver i detaljprosjektet. Eventuelle levegger på tak vil følge reguleringsbestemmelse § 3.4.2 og være transporterte og plasserte tilbake trukket fra fasadnivå minimum 45 grader.

1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Etting
Prosjekt	Sjølystveien 62-66 og 90-100	Kommune	RAMME
Formål	Opplysningsvesen	Opplysningsvesen	Opplysningsvesen
Side	100	Side	100

Kanalbyen Eiendom AS | 50-16-1610

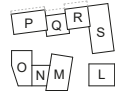
A-L13 | RAMMESØKNAD | 0277 0810 | 0277 0810

Plan 6. etg.

Prosjekt	RAMMESØKNAD	Side	E-07
Skala	1:200 / A2	Arkiv	A-106
Blade		Blade	1

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

Sjøen



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

2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING		
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	Endring	
Prosjekt	Sløkåla, Kanalbyen felt 2B		Egen	EB 31.10.19
Byggherren	Kanalbyen Eiendom AS		Sidemann	OF 31.10.19
Prosjekt nr.	50-16-1610			
Prosjekt	ALLA3 DRAMMENVÆREN 130 0277 0502			
Plan 2. etg.				
Plan Status	MYNDIGHETSSØKNAD		Forbygg nr.	E-03
Scale	1:200/ A2	Page no.	A-102	Page
				2



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Sjølystveien 100

Målestokk: 1:3000

Dato: 07.03.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.: 1400

Reguleringsbestemmelser for SILOKAIA felt f_1A m.fl. - detaljregulering

Mindre endring E4; 05.09.24

1 Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under terreng

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Vertikalnivå 2 - på terreng:

Områder for bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål f_1A - f_4C
- Offentlig tjenesteyting o_Tin1 – o_Tin2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag

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

2 Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

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

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning mot Odderøya. Områder regulert til sentrumsformål skal ha et tydelig grønt preg i tråd med prinsipper for plassering, utforming og arealstørrelser i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 10.08.2018

gjelder for felt f_1A og oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024
gjelder for felt f_4 (4A-4C). Bebyggelsen skal plasseres slik at
anbefalinger i vindanalyse datert 01.10.2014 ivaretas.

2.2 Bruk

Alle byrom og viktige forbindelser i/gjennom planområdet, herunder park/grønnstruktur, promenader, tursti, torg, gangforbindelser i gårdsrom og gaterom skal være allment tilgjengelige og ha mulighet for opphold.

2.3 Utforming – offentlige arealer

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

2.4 Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer

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

Teknisk plan skal vise løsninger for

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

Overordnet utomhusplan skal vise:

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

2.5 Utomhusplan for delfeltene f_1A-f_4C og o_Tin1 – o_Tin2

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Nøyaktig høydeplan.

Reguleringsbestemmelser - detaljregulering for Kanalbyen

- Vegetasjon/ enkelttrær, terreng og andre elementer.
- Overvannshåndtering.
- Gangforbindelser.
- Tykkelse på vekstlag.
- Terrengbearbeiding, høydesetting og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming av lokk i overgang mellom bygg og landskap.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.
- Avfallshåndtering og renovasjon.
- Midlertidig trafikkmønster for kjørende og gående.
- Manøvreringsareal for brannbil.

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

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

2.6 Teknisk infrastruktur.

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

2.7 Midlertidig bruk av arealer

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

3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

3.1 Dokumentasjonskrav

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

3.2 Beregning av utnyttelse

3.2.1 Følgende regnes ikke inn i BRA:

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

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

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

3.3 Arealbruk

3.3.1 Innenfor planområdet tillates samlet maks. BRA= 84.950 m².

3.3.2 Innenfor felt f_2A-f_4C skal det etableres min. 600 m² BRA forretning/bevertning/tjenesteyting i 1. etasje orientert mot torg, møteplasser, badeanlegg eller vei.

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

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

3.4 Plassering, høyder og utforming

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

3.4.2 Det tillates etablert felles takhager og takterrasser, unntatt i felt f_4A for bebyggelsen lokalisert mellom spaltene. Over regulerte høyder tillates rekkverk, plantekar, levegger, støyskjermer og pergolaer. Levegger og støyskjermer skal ha en transparent utførelse og plasseres tilbaketrukket fra veggiv innenfor en vinkel av 45°.

3.4.3 Over regulerte høyder tillates nødvendige takoppbygg som heiser, trapper og tekniske installasjoner med inntil 3,7 m over regulert byggehøyde på maks 15 % av underliggende etasje på det enkelte bygg. Tekniske installasjoner begrenses i denne sammenheng til røykluker, luftinntak og avkast og spillevannslufting. Innenfor f_1A (sør for bestemmelsesgrense BG#12) tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til maks 5 % av underliggende etasje på det enkelte bygg). Innenfor f_3 tillates etablert nødvendige tekniske installasjoner inntil 2 meter over regulert byggehøyde, heistak tillates inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde, trapp for inspeksjon av tak tillates inntil 3 meter over regulert byggehøyde. Innenfor BG#13 tillates etablert

nødvendig takoppbygg for tekniske installasjoner inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde, (begrenset til samlet maks 9,5 m² BYA, herunder maks 2,5 m² BYA per oppbygg), ut over dette tillates røykluke og heistak inntil 0,6 meter over regulert byggehøyde. Innenfor bestemmelsesgrense BG#12, BG#4, BG#5, BG#6 og BG#7 tillates ikke takoppbygg over regulert kotehøyde. Tekniske installasjoner skal plasseres tilbaketrukket fra veggliv innenfor en vinkel av 45°.

- 3.4.4 Bebyggelsen skal utformes med henvendelse mot gater, gatetun, torg og friområder, som i et tradisjonelt bymiljø.
- 3.4.5 Parkeringsanlegg tillates ikke eksponert som fasade mot allment tilgjengelige byrom og parker, med unntak av adkomster for gående og syklende, samt i soner bak avfallsnedkast, returpunkter, pumpestasjoner og lignende. Disse fasadene skal gis en særlig kvalitet i utforming og/eller materialitet.
- 3.4.6 Det skal gis arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet. Bebyggelsen skal utformes med avstemt samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsen skal fremstå som singulære bygg satt inntil hverandre i strekk som former byrom og gårdsrom. Hvert delfelt/ kvartal, skal fremstå som oppbygget av flere separate bygg mot gårdsrom, byrom og gateløpene. Dette skal understrekes ved fasadeoppdeling, sprang i horisontal- og vertikalretningen, materialvalg og balkongutforming, som bidrar til å underdele bebyggelsen i hvert delfelt og gi variasjon i fasadeløp. Hvert enkelte byggs fasadeuttrykk skal føres ned til bakken.
- 3.4.7 Bebyggelsen skal etableres med variasjon i etasjeantall og byggehøyde innenfor hvert byggetrinn/ hvert delfelt jf. bestemmelsene til det enkelte delfelt.
- 3.4.8 Gesimsbeslag og takutstikk kan stikke inntil 0,5 m ut over byggegrensen med min. 9 m fri høyde.
- 3.4.9 Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord.
- 3.4.10 Fasader og uterom innenfor delfelt o_Tin2 skal utformes slik at det skapes et attraktivt hjørne med grønt preg i nord-østlig retning, mot Sjølystveien.

3.5 Terrengtilpasning

- 3.5.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det legges frem snitt som viser forhold til friområde, nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det skal være gode landskapelige forbindelser og terrengtilpasninger mellom bebyggelse og landskapet på Odderøya. I overganger til friområder skal terreng fylles tilbake og vegetasjonsdekke etableres, mot bygninger og base-/kjellerkonstruksjoner, slik at åpne sjakter mellom landskap og bebyggelse unngås. Utforming skal tilpasses landskapsform på Odderøya.

3.6 Leilighetsfordeling

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

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

3.7 Krav til uteoppholdsareal (MUA)

- 3.7.1 For hver boenhet skal det avsettes min. 25 m² uteoppholdsareal som privat areal eller felles areal innenfor hvert felt. For felt f_3 er det tilstrekkelig med min. 15 m² uteoppholdsareal for hver boenhet. Felles uteareal kan legges til tak og gårdsrom. Gangforbindelse og arealer med harde flater egnet for lek og opphold, kan regnes som felles uteoppholdsarealer. Sandlekeplasser plassert på fellesarealer innenfor sentrumsformål kan inngå i beregningsgrunnlaget for uteoppholdsareal.
- 3.7.2 Krav til uteareal kan dekkes i tilliggende delfelt, hvis det kan vises god kobling mellom feltene og enkel adkomst for beboerne.
- 3.7.3 Felles uteareal skal utformes variert og skal kunne brukes for lek og opphold av beboere i alle aldersgrupper. Felles uteareal på terreng/lokk tilstrebes opparbeidet som samlede arealer for fleksibel bruk.
- 3.7.4 Det skal sikres tilstrekkelig vekstgrunnlag for grøntanlegg med gress og små busker på tak av parkeringskjeller/lokk. Dimensjonering av vekstlag skal avklares i detaljert utomhusplan og dimensjoneres slik at det ivaretar det grønne preget i tråd med prinsippene i illustrasjonsplan datert 11.12.2014. Oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024 gjelder for felt f_4 (4A-4C).
- 3.7.5 Det tillates etablert plantekar. Disse skal ha et helhetlig uttrykk som samstemmer med utearealene for øvrig, og kan brukes til å avgrense private og felles uteoppholdsarealer.
- 3.7.6 Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal, med mindre arealet inngår som del av opparbeidet lekeplass som for eksempel akebakke/klatrebakke.

3.8 Krav til sandlek

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

- 3.11.2 Parkering på terreng tillates ikke i felt o_G2 og o_Tin2.
- 3.11.3 Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.
- 3.11.4 5 % av p-plassene skal være HC- plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.
- 3.11.5 100 % av p-plassene i området innenfor felt p_PTIN1, f_PTIN2 og f_P1A skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, mens 25 % av p-plassene skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, for resten av planen for Silokaia, plan 1400.
- 3.11.6 Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv. for felt f_1A, o_TIN1, o_TIN2 og for resten av planen for Silokaia, plan 1400. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/terrenglokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.
- 3.12 Utrykningskjøretøy
Atkomst og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy skal sikres innenfor/i tilknytning til alle delfeltene.
- 3.13 Renovasjon
Det skal etableres nedgravde løsninger for avfallshåndtering og renovasjon. De tillates plassert utenfor de viste byggegrenser, og i tråd med bestemmelser i avfallsteknisk norm. Det skal etableres ett returpunkt i området. Det tillates ikke utvendig lagring av næringsavfall.

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

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

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

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

5.1 Uteareal

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

5.2 Utnyttelse

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

5.3 Høyder

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

For felt f_2A:

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

For felt f_2B:

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

For felt f_2C:

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

5.4 Avgrensning

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

5.5 Forbindelser

- 5.5.1 Innenfor BG#4 skal det etableres en offentlig tilgjengelig tverrgående fysisk og visuell forbindelse fra adkomstvei opp til Odderøya ned til havnebassenget. Siktlinje fra vei til sjø skal ivaretas. Min. avstand mellom bygg i f_2A og f_2B skal være 10 m.

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

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

- 6.1 Uteareal
Uteareal i f_3 er felles for alle delfelt.
- 6.2 Høyder
Innenfor f_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.
- 6.3 Utnyttelse
Samlet bruksareal for f_3 skal ikke overstige 11.240 m² BRA.
- 6.4 Forbindelser
- 6.4.1 Innenfor f_3 skal det etableres en allment tilgjengelig trapp/ gangforbindelse i syd mellom byromsnivå og gårdsrom/uteareal på terrenglokk på kote c+10 +/- 1 m. Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse fra uteareal på terrenglokk til BG#6. Gangforbindelsen skal være universelt utformet. Innenfor felt f_3 tillates branninnsatstrapp opp til gårdsromsnivå utenfor byggegrenser mellom midtre og søndre tårn. Trappen skal ha arkitektonisk kvalitet.
- 6.5 Utkraginger
- 6.5.1 I f_3 tillates fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot sør og 2 m ut over regulert byggegrense mot øst og 2,5 m ut over regulert byggegrense mot vest. For nordre og søndre tårn tillates i tillegg punktvis fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot nord. For søndre tårn tillates fritt utkragede balkonger ut over o_V3 begrenset i dybde iht ovennevnte angivelse for ulike himmelretninger. Min. fri høyde skal være 2,5 m fra terreng/terrenglokk til underkant balkong. Min. fri høyde skal være 6,0 m fra o_V3 til underkant balkong.
- 6.5.2 Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 6.5.3 For felt f_3 midtre tårn kan bygningskroppen tillates punktvis ut over byggegrenser innenfor tillatt balkongsone på inntil 37 m² BYA av balkongsonearealet. Plassering og utforming av arealet for de utvidede klimatiserte romsonene skal fordeles mellom leilighetene og skape dynamikk både inne og ute for å gi utsyn fra leilighetene til områdets kvaliteter.
- 6.6 Forhager
Innenfor felt f_3 skal alle boliger i 1. etasje mot o_V3 ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom på c + 10 +/- 1 m tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrensnes mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

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

7.1 Uteareal

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

7.2 Utnyttelse

For felt f_4 skal ikke samlet utnyttelse overstige 20.810 m² BRA.

7.3 Høyder

Innenfor felt f_4A, f_4B og f_4C skal bebyggelse etableres med maks byggehøyde som angitt under. Bygning rett nord for BG#13 begrenses til samme maks byggehøyde som for BG#13 i tråd med intensjonene i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.2024. Bygg innenfor BG#13 og bebyggelse under terreng lokk i felt 4 inngår ikke i prosentberegningen av høyder:

For felt f_4A:

- Inntil 28 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 29,5
- Inntil 62 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 26,5
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 20,5

For felt f_4B:

- Inntil 20 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 30,5
- Inntil 60 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 28,0
- Resterende bebyggelse tillates med maks byggehøyde c + 21,0

For felt f_4C:

- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 31,0
- Inntil 40 % av feltet tillates med maks byggehøyde c + 27,0
- Resterende bebyggelsen tillates med maks byggehøyde c + 20,5

7.4 Avgrensing

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

7.5 Forbindelser

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

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

7.6 Utkraginger

7.6.1 Innenfor felt f_4A-f_4C tillates samlet maksimalt 55 % av bebyggelsens fasadelengde utkraget inntil formålsgrense mot o_GS1 og o_V3 fra 2.etasje og opp. Maks. sammenhengende utkraget fasadelengde er 24 m. Av dette tillates ett bygg innenfor f_4B å være utkraget inntil 2 meter ut over formålsgrense mot o_GS1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.24. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Innenfor BG#13 tillates søyler under utkraging utenfor byggegrense, som en integrert del av det arkitektoniske fasadeuttrykket.

7.6.2 Kun bygninger som har flere etasjer enn terrengbasen tillates utkraget.

7.6.3 Innenfor 4A-4C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Dette gjelder utover o_GS1 og o_V3.

7.6.4 Ved balkonger ut over formålsgrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.

7.6.5 Innenfor felt f_4A-f_4C skal alle boliger i 1. etasje mot o_GS1 og o_V3, ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

7.7 Terrengtilpasninger

Det tillates mindre terrengtilpasningstiltak inn i tilstøtende friområder og o_F1 på Odderøya for å få til gode overganger mellom bebyggelse med forhager og landskap.

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

8.1 o_V1 – o_V7 skal være offentlig.

8.2 Felt o_V1- o_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.

8.3 Innenfor o_V6 skal det etableres offentlig veiforbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.

8.4 Atkomst til renseanlegget skal være åpen gjennom hele byggeperioden.

8.5 Området innenfor BG#8 skal opparbeides med et tydelig og sikkert krysningspunkt mellom o_F3 og o_B1.

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

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

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

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

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

11 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Parkeringshus/-anlegg, Felt p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f-P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 (sosi 2083)

- 11.1 Felt p_PTin1- f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f-P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 er felles for tilhørende delfelt. Ev. manglende parkeringsdekning innenfor felt f_P2, f_P1A og f_P3 kan dekkes innenfor f_P4 og/eller P5. Parkeringsdekningen for felt o_Tin1, o_Tin2, f_1A, og f_1B tillates løst innenfor andre felt/ delfelt og/eller i etablerte parkeringsanlegg utenfor planområdet.
- 11.2 Det tillates etablert sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom i parkeringskjeller.

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

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

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

13 Felles bestemmelser for grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20 Støy

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

Avvik tillates under følgende forutsetninger:

Krav knyttet alle felt samlet:

For boenheter hvor støynivå utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål overskrider $L_{den}=55$ dB, skal alle boenheter være gjennomlyste eller orientert mot minst to retninger, hvorav en side med støynivå mindre enn $L_{den}=55$ dB.

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

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

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

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

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

21 Rekkefølgebestemmelser

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

21.1 Før det kan gis rammetillatelse

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

- 21.1.7 til bebyggelse innenfor f_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o_F2.
- 21.1.8 til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurdering av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold.
- 21.1.9 til bebyggelse innenfor området skal allmennhetens ferdsel være sikret med tinglyste rettigheter.
- 21.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse:
- 21.2.1 til det enkelte delfelt skal eventuell tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 være godkjent.
- 21.2.2 til bebyggelse i f_2A, skal midlertidig atkomst fra Silokaia til o_F1 og turvei o_TV1 være opparbeidet.
- 21.2.3 til bebyggelse i f_2B skal 5'er bane innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.4 til bebyggelse i felt f_2C skal kvartalslekeplass innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.5 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal sandleketilbud og parkmessige tiltak i o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.6 til tiltak i o_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H_570-1 i tråd med pkt. 22.7.5 og 22.7.6.
- 21.2.7 til tiltak i f_P5 skal løsning rundt tilstøtende eksisterende betongvegg i anleggstunnel til renseanlegget være godkjent av Kristiansand kommune v/ingeniørvesenet.
- 21.3 Før det kan gis brukstillatelse:
- 21.3.1 til bebyggelse innenfor området skal midlertidige tiltak for gående og syklende fra planområdet fram til Rådhusgata, via Havnegata ihht. tegninger datert 17.01.2012 og 20.03.2012 med påførte endringer være gjennomført.
- 21.3.2 til bebyggelse innenfor området skal følgende kryss være utbedret, eller sikret utbedret, for å sikre skolevei til Tordenskjolds gate skole:
- Gravane - kryss Vestre/Østre Strandgate ihht tegning datert 17.01.2012.
 - Kryss Holbergs gate/Kongens gate ihht tegning datert 19.03.2012.
 - Kryss Holbergs gate/Tollbodgata ihht tegning datert 24.11.2014. Teknisk plan for utbedring av krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 21.3.3 til første byggetrinn i hvert delfelt, skal sandlekeplass, tilstøtende uteoppholdsareal, fellesareal og offentlig areal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 2.5.

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

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

22.1 Utnyttelse

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

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

22.2 Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankartet.

Over laveste bygningsvolum i o_Tin1 (c+25) mot p_T1 tillates etablert rekkverk tilbaketrukket fra vegglinn innenfor en vinkel av 45°.

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

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

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

22.5 Utkraginger og forbindelser

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

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

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

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

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

22.6 Nabovarslingsfritak

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

22.7 Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier

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

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

Dato: 16.06.2015

Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015

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

Plan- og bygningssjefen.

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

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

Mindre endring av § 2.1, 3.3.1, 3.3.2, 3.4.2, 3.4.3, 3.5.1, 3.7.4, 7.3, 7.5.1, 7.5.3 og
7.6.1 godkjent av Areal- og miljøutvalget den 26.09.2024



TEGNFORKLÅRING

AREALFORMÅL (FBL § 12-6)
 2. Særtildebarings- og bæringsinfrastruktur

Arealformål (FBL § 12-6)
 Tekniske linjer (FBL § 12-6)
 Områdegrænser
 Grønne områder

Vandledning
 Kloakering
 Forsyningsledning
 Grønne områder

KRISTIANSSAND KOMMUNE Silokala Parkering Plan ID 1400 Nivå 1 Udarbejdet af: KANALBYEN EGENDOM AS			
Særlig tilladelse i henhold til Byggesagsloven		Dato: 16.09.2015	Tegnet af:
Vedrørende:		Dato:	Tegnet af:
Udarbejdet af:		Dato:	Tegnet af:
Plan udarbejdet af:		Dato: 11.12.2014	Tegnet af:



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sjølystveien 100
4610 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre