

KANALBYEN

DE 3 SØSTRE - 14. ETG - SJØLYSTVEIEN 117, 4610 KRISTIANSAND S

Ny 3 roms selveier | Kraftig oppgradert | Spektakulær utsikt fra 14. etg | Sørvendt balkong 13 kvm



Prisantydning: 6 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til De 3 Søstre - 14. etg i Sjølystveien 117 - Kanalbyen - Presentert av megler og daglig leder Terje Kvelland Skaara i Exbo Eiendomsmegling avd. Markens

- Svært oppgradert leilighet i 14. etg!
- Magisk utsikt med skog/natur og nydelig sjøutsikt. Havutsikt og Oksøy fyr
- Stor balkong på ca 13 kvm som er sørvendt
- Solrikt fra tidlig morgen til sent på ettermiddagen
- 2 romslige soverom. Begge er østvendt, hvor man våkner opp til morgensolen. Her slipper du "drivhus" effekten med glovarmt soverom før du legger deg.
- Oppgradert bad med nydelig fliser, stor innredning og innfelt såpehylle med led-belysning

Parkeringsplass kan kjøpes med leiligheten mot tillegg.

Denne leiligheten må oppleves! Husk påmelding til visning.

Adresse	Sjølystveien 117
Prisantydning	6 990 000,- + omk.
Omkostning	185 740,-
Totalpris	7 175 740,-
Felleskostnader	Kr 2 450,-
BRA-i/BRA Total	70/75 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2025
Tomt	1689.6 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler/Daglig leder
Telefon: 982 80 349
Mail: ts@exbo.no



INNHold



4 Salgsoppgave

21 Plantegning

23 Egenerklæring

28 Tilstandsrapport

60 Boligkjøperforsikring

62 Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje 14. etasje

BRA-i: 70 kvm- Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1,

Soverom 2, Bod 3. etasje

BRA-e: 5 kvm- Sportsbod

TBA fordelt på etasje

14. etasje

13 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1689.6 m²

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet fellestomt

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet ytterst på Kanalbyen på Odderøya - ytterste bygg av De 3 Søstre.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Standard

Oppgradert og påkostet leilighet. Gjennomført høy standard på denne.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Parkeringsplass kan kjøpes med leiligheten mot tillegg. Kontakt megler for pris.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlegg i salgsoppgaven, inkludert selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI**Energikarakter**

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ikke mottatt. Kontakt megler.

ØKONOMI**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 990 000

Info kommunale avgifter

Vann og avløpsgebyrer er inkludert i fellesutgifter.

Eiendomsskatt vil bli fakturert direkte til seksjonseier. Denne er ikke fastsatt. Kontakt megler for nærmere opplysninger. Det er 4 terminer i året.

Renovasjon varierer etter forbruk. Utgjør normalt ca 4 000,-/år for slik bolig.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Søgne og Greipstad sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Eierbrøk

kr 0

Felleskostnader inkluderer

All drift av sameiet, bl.a. renhold i fellesarealer, vaktmester, stell av beplantning, drift av heis, filterskift ventilasjon i hver leilighet, strøm i fellesarealer, forsikring bygg, forretningsførsel osv

Det tilkommer kr 200,-/mnd dersom man kjøper p-plass for drift av garasjeanlegg.

Tv/internett kollektiv avtale vil tilkomme - stipulert til kr 327,-/mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2450

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1929, seksjonsnummer 104 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:

4204/150/1929/104:

07.12.1960 - Dokumentnr: 6095 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

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:1929

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:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2023 - Dokumentnr: 695230 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2023 - Dokumentnr: 1302805 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1871

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av gangbro

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2023 - Dokumentnr: 1302805 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1871

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rettighetshaver allmennheten

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett

Mange rettighetshavere

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Rett til skjærings- og fyllingsskråninger

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om gassledning

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om veilys

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand
Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om snøopplag

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om anlegg av mur

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om
gjerde

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om overvann

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Antenner av større dimensjoner samt parabolantenn

tillates ikke oppført

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Bestemmelse om vedlikeholdsutgifter av fellesareal

Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 514683 - Bestemmelse om
medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand

Kommune

Org.nr: 820 852 982

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 417344 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 104

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/8897

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er datert 09.05.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan Silokaia felt f_1A m.fl. - siste endring fra
05.04.24

Godkjent for beboelse.

Adgang til utleie

Det er adgang til utleie.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er

mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
174 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

175 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
185 740,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

7 165 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
7 175 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 126 546,00 , - inkl. mva.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 185 740

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Terje Kvelland Skaara

Eiendomsmegler/Daglig leder

ts@exbo.no

Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

23.05.2025









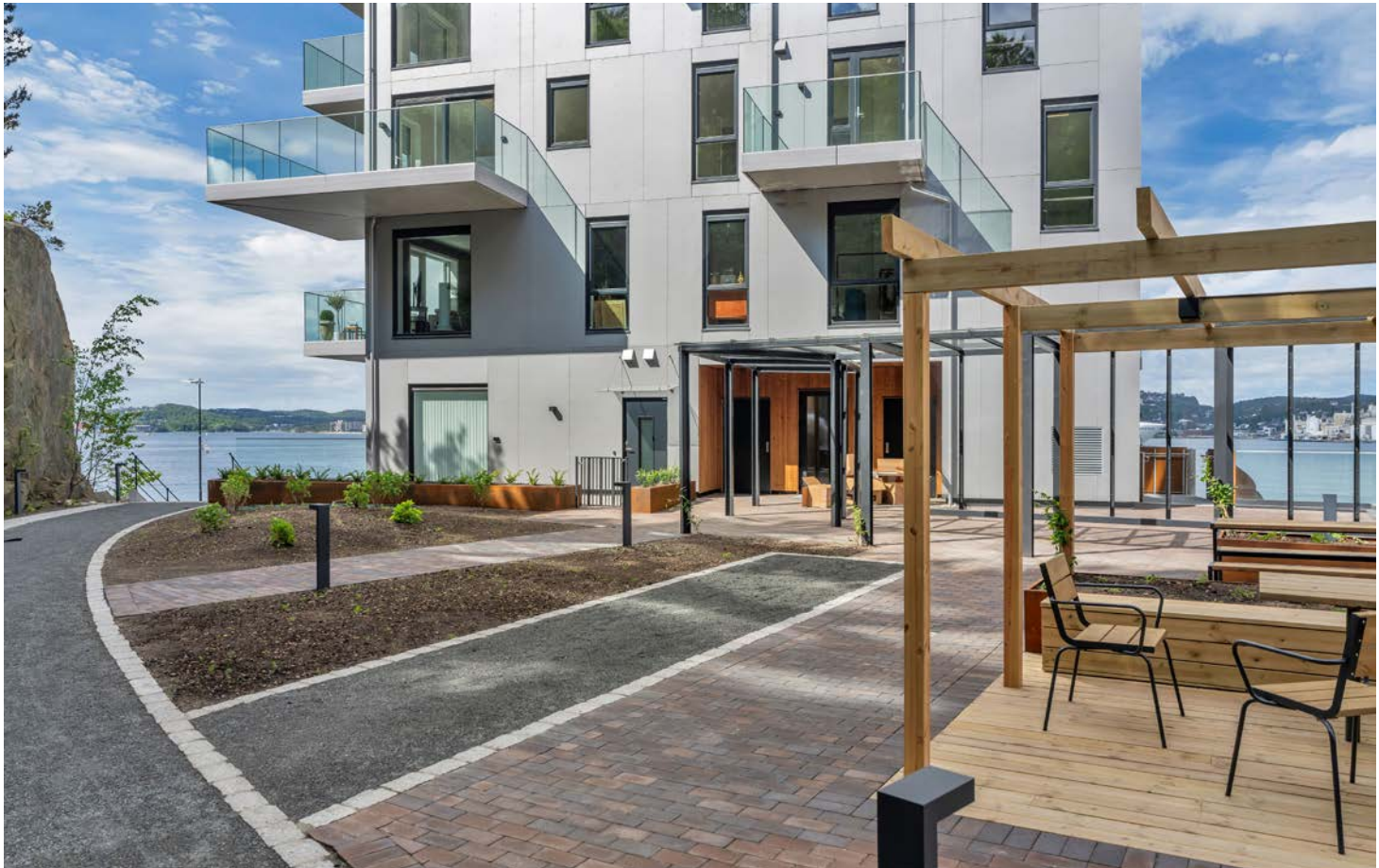


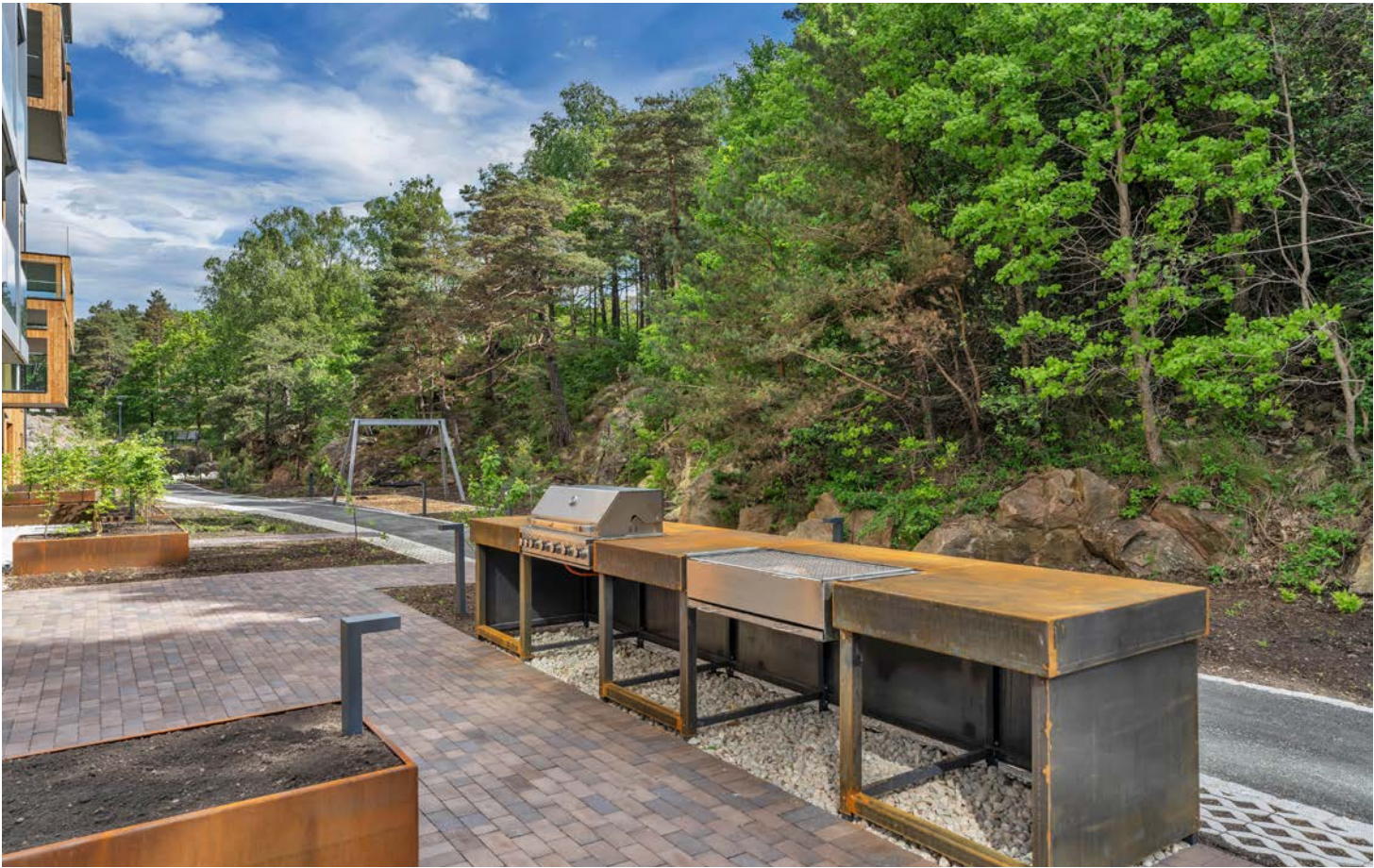














Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001250256	

Selger 1 navn
Nils Christian Ravnaas

Gateadresse	
Sjølystveien 117	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4610

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001250256

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

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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 skjevgkre 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

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid 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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1001250256

Tilleggskommentar

Boligen er helt ny. Det er ingen som har bodd der tidligere.

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/en næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Ravnaas	b0507e9777a802e9e3e3f 649ea210e71755f1b21	14.05.2025 17:29:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001250256

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>

Arealmålingsrapport



Selveierleilighet



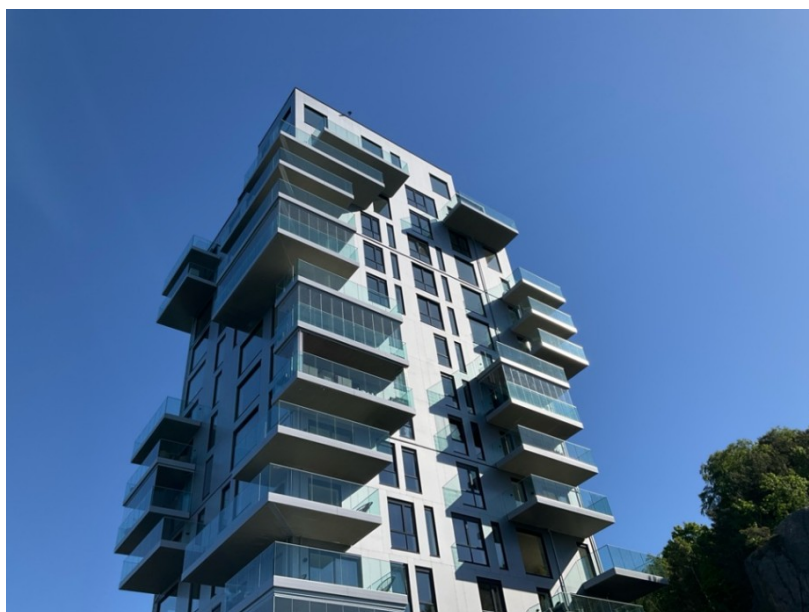
Sjølystveien 117, 4610 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 1929, snr. 104



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 16579-5896

Referansenummer: AQ4616

Autorisert foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Vår ref:



Gyldig rapport
23.05.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Bygninger på eiendommen

Selveierleilighet



Anvendelse

Leilighet til eiers egen anvendelse.

Byggeår

2024

Kommentar

I henhold til eiendomsverdi.no

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

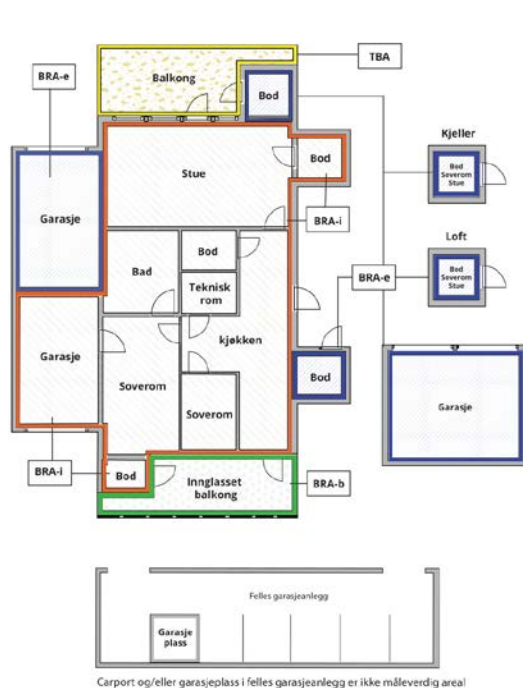
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
14 etasje	70			70	13
SUM	70				13
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
14 etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygd i 2024.

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)
Selveierleilighet	68	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
20.5.2025	09:00:00	10:00:00	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1929		104	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sjølystveien 117

Hjemmelshaver

Ravnaas Nils Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.05.2025		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/. Vennligst lagre en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

Budsjett for Sameiet Kanalbyen - De tre søstre

(april 2025)

Inntekter:

Felleskostnader etter brøk	3 721 200
Parkering / Bod	62 400
KabelTV	415 950
Heime	0
Andre inntekter	50 000
Fjernvarme	1 190 000
Sum Inntekter	5 439 550

Utgifter:

Serviceavtaler og vedlikehold bygg	950 000
Havnepromenaden	106 000
Gjesteparkering fjellhallen	39 600
Strøm i fellesareal	200 000
Fjernvarmekostnaden	1 400 000
Renhold og vaktmestertjenester	630 000
Styrehonorar inkl arb.giveravg.	257 500
Forretningsfører / revisjon	155 000
KabelTV	423 850
Heime	119 600
Forsikringspremie	365 000
Kommunale avgifter *) ikke renovasjon	763 000
Øvrige kostnader	30 000
Sum utgifter	5 439 550

Resultat

0

Felleskostnader:

Felleskostnader basert på budsjettet er beregnet til kr 35,-,- pr kvm pr måned.

Felleskostnader dekker all drift av sameiet, bl.a. : renhold, vaktmester, stell av beplating, drift av heis, tilsyn brannsystem (pålagt), filterskifte ventilasjon i hver leilighet, felles ventilasjonsanlegg, felles varmeanlegg, tilsyn sprinkelanlegg, strøm i fellesområdene, brannalarm, forsikring, forretningsfører, revisor og Heime.

Utover dette er også følgende inkludert i felleskostnader:

- Bidrag til Havnepromenaden. Det er kr 1,- pr kvm pr måned pr dato.
- Bidrag til fjellhallen, gjesteparkering (11 plasser). Det er kr 300,- pr plass pr mnd pr dato.

Utover felleskostnader vil følgende bli fakturert:

Det vil bli fakturert kr 200,- pr måned pr parkeringsplass under byggene. De som har p-plass i Fjellhallen får faktura direkte fra Sameiet Fjellhallen, samme kostnad.

Telia vil være leverandør av TV- og Internett, pris pr seksjon ca kr 327,- pr måned. TV- og internett er inkl. i felleskostnader for fellesrommene.

Varme og vannforbruket vil være målerbasert og det vil bli fakturert hver mnd iht faktisk forbruk (egen faktura). Prosjektet har satt inn målere, slik at det er automatisk avlesning i hver leilighet. Avviket mellom inntekt og kostnad i budsjettet er i hovedsak oppvarming av fellesopp ganger og varmetap i anlegget.

Annet:

Startkapital settes til kr 75 pr kvm.

Eiendomsskatt og kostnad til renovasjon vil bli fakturert direkte til den enkelte seksjonseier fra hhv Kristiansand kommune og Avfall Sør.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

(Vedtatt i stiftelsesmøte 22/4/2025)

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.

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

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

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

Aktiviteter og støynivå - Beboere

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

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

Aktiviteter og støynivå – Felleslokaler

For fellesstuene gjelder følgende regler:

- Aktivitet i lokalene og på uteområder tilhørende disse skal være ferdig senest kl 23.00.
- Felleslokalene skal ta hensyn til at det er beboere rundt på alle sider.
- Lokalene kan kun benyttes av beboere i sameiet til private arrangement
- Styret i sameiet fastsetter mer detaljerte regler for bruk av felleslokalene

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
- b Sjøppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkering av biler skal skje på avmerkede plasser innenfor det planlagte system. De som har kjøpt parkeringsplass i 1.etasje under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i fjellhallen benytter den. Alle beboere i sameiet har anledning til å kjøre inn i parkeringsarealene under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser..

Sykler, skal parkeres på anviste plasser i egne sykkelboder i 1.etasje under blokkene. Det er ikke egen parkering for motorsykler i parkeringskjeller. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i sykkelbod, boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Det er gjesteparkeringsplasser i fjellhallen.

Leide sparkesykler skal plasseres på anviste plasser. Leide sparkesykler skal plasseres slik at de ikke er til hinder for fri ferdsel, og spesielt med tanke på utrykningskjøretøy.

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.

Alle med fast parkeringsplass i fjellhallen har rett til å benytte gjennomgang gjennom parkeringsarealet. Utbygger og fremtidige byggetrinn har rett til gjennomkjøring. Dette må hensyntas ved parkering og av- og pålessing.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/ katte eier registreres.
- 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.
- Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles markterrasser eller annet fellesareal.

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

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.

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

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

Det er to felleslokaler med tilhørende uteområder.. Innredning og møblering av disse er sameiets ansvar. Styret fastsetter retningslinjer for bruk og vedlikehold av disse arealene.

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..

Balkongflagg er tillatt. Retningslinjer for innfesting i fasaden og plassering avklares med styret i Sameiet.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal det registres og styret skal orienteres.

Utleier er forpliktet å gjøre leietaker kjent med vedtekter og husordensreglene.

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Overholdelse av fastsatte husordensregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves.

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 – De tre søstre (Felt 3) i Kristiansand kommune

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen – De tre søstre, Sjølystveien 113, 115 og 117. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1929 og bnr 1930 som er realtilkoblet bnr 1929 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 3 bygg – Bygg S1, S2 og S3 med til sammen 106 selveierleiligheter. Boligene har et ca. bruksareal på ca. 8862 m². I tillegg er det opprettet 19 næringsseksjoner i 1. og 2. etasje for å organisere av boder og p-plasser som ikke er en del av boligseksjonene, men seksjoner og p-plasser er avsatt for neste byggetrinn, felt 4A. Eierseksjonssameie er tinglyst 11. april 2025 med dag bok nr 417344-1/200.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, og/eller markterrasse som en del av seksjonen. Boder og p-plasser som er en del av boligseksjonene organiseres som tilleggsdeler elles som egen- eller andel av en seksjon.

Sameierne og allmenheten vil for øvrig har tilgang til Havnepromenaden, gnr 150, bnr 1871, som dette sameie er deleier av og er beliggende i nærheten. Havnepromenaden ligger i forkant av nabosameiene Kanalbyen 2A gnr. 150 bnr. 1870, Kanalbyen 2B gnr. 150 bnr 1901 og Kanalbyen 2C gnr 150 bnr 1907. Sameierne har tilgang til gjesteparkering i fjellhallen, gnr. 150, bnr. 1909, som dette sameie er deleier av og ligger i nærheten av.

Leilighet nr.	Seksjons nr.	Etasje	Adresse	Formål	Bolig nr.	Tildelt Bod nr.	Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S1								
S1-0101	1	1	Sjølystveien 113	Bolig	H0101	97	75,9	76
S1-0201	2	2	Sjølystveien 113	Bolig	H0201	35	55,4	55
S1-0202	3	2	Sjølystveien 113	Bolig	H0202	88	62,1	62
S1-0301	4	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0301	34	55,4	55
S1-0302	5	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0302	38	79,3	79
S1-0303	6	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0303	98	49,0	49
S1-0304	7	3	Sjølystveien 113	Bolig	H0304	40	28,0	28
S1-0401	8	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0401	28	55,4	55
S1-0402	9	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0402	39	79,3	79
S1-0403	10	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0403	99	49,0	49
S1-0404	11	4	Sjølystveien 113	Bolig	H0404	100	49,0	49
S1-0501	12	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0501	29	55,4	55
S1-0502	13	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0502	73	129,3	129
S1-0503	14	5	Sjølystveien 113	Bolig	H0503	101	47,6	48
S1-0601	15	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0601	27	55,4	55
S1-0602	16	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0602	54	79,3	79
S1-0603	17	6	Sjølystveien 113	Bolig	H0603	68	102,2	102
S1-0701	18	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0701	95	137,1	137

S1-0702	19	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0702	102	49,0	49
S1-0703	20	7	Sjølystveien 113	Bolig	H0703	103	49,0	49
S1-0801	21	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0801	26	55,4	55
S1-0802	22	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0802	72	130,2	130
S1-0803	23	8	Sjølystveien 113	Bolig	H0803	104	49,0	49
S1-0901	24	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0901	25	55,4	55
S1-0902	25	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0902	53	79,3	79
S1-0903	26	9	Sjølystveien 113	Bolig	H0903	69	102,1	102
S1-1001	27	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1001	24	55,4	55
S1-1002	28	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1002	94	129,8	130
S1-1003	29	10	Sjølystveien 113	Bolig	H1003	105	49,0	49
S1-1101	30	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1101	23	55,4	55
S1-1102	31	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1102	74	129,8	130
S1-1103	32	11	Sjølystveien 113	Bolig	H1103	106	49,0	49
S1-1201	33	12	Sjølystveien 113	Bolig	H1201	96	137,1	137
S1-1202	34	12	Sjølystveien 113	Bolig	H1202	87	102,0	102
S1-1301	35	13	Sjølystveien 113	Bolig	H1301	52	185,6	186
							2706,6 m²	
Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.		Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S2								
S2-0201	36	2	Sjølystveien 115	Bolig	H0201	78	71,4	71
S2-0301	37	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0301	10	42,8	43
S2-0302	38	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0302	91	92,1	92
S2-0303	39	3	Sjølystveien 115	Bolig	H0303	49	71,0	71
S2-0401	40	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0401	71	47,1	47
S2-0402	41	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0402	70	48,8	49
S2-0403	42	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0403	75	92,1	92
S2-0404	43	4	Sjølystveien 115	Bolig	H0404	48	71,0	71
S2-0501	44	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0501	90	95,9	96
S2-0502	45	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0502	89	92,1	92
S2-0503	46	5	Sjølystveien 115	Bolig	H0503	47	71,0	71
S2-0601	47	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0601	76	47,1	47
S2-0602	48	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0602	77	48,9	49
S2-0603	49	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0603	93	92,1	92
S2-0604	50	6	Sjølystveien 115	Bolig	H0604	44	71,0	71
S2-0701	51	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0701	79	47,1	47
S2-0702	52	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0702	80	48,9	49
S2-0703	53	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0703	81	92,1	92
S2-0704	54	7	Sjølystveien 115	Bolig	H0704	45	71,0	71
S2-0801	55	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0801	82	47,1	47
S2-0802	56	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0802	83	48,9	49
S2-0803	57	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0803	84	92,1	92
S2-0804	58	8	Sjølystveien 115	Bolig	H0804	46	71,0	71
S2-0901	59	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0901	85	46,6	47

S2-0902	60	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0902	56	142,8	143
S2-0903	61	9	Sjølystveien 115	Bolig	H0903	43	71,0	71
S2-1001	62	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1001	86	46,6	47
S2-1002	63	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1002	55	142,8	143
S2-1003	64	10	Sjølystveien 115	Bolig	H1003	42	71,0	71
S2-1101	65	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1101	32	100,4	100
S2-1102	66	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1102	59	92,1	92
S2-1103	67	11	Sjølystveien 115	Bolig	H1103	41	71,0	71
S2-1201	68	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1201	18	100,4	100
S2-1202	69	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1202	58	92,1	92
S2-1203	70	12	Sjølystveien 115	Bolig	H1203	50	71,0	71
S2-1301	71	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1301	57	100,4	100
S2-1302	72	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1302	92	92,1	92
S2-1303	73	13	Sjølystveien 115	Bolig	H1303	51	71,0	71
S2-1401	74	14	Sjølystveien 115	Bolig	H1401	33	100,4	100
S2-1402	75	14	Sjølystveien 115	Bolig	H1402	31	170,7	171
							3155,0 m²	
Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.		Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
BYGG S3								
S3-0301	76	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0301	9	44,8	45
S3-0302	77	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0302	11	97,9	98
S3-0303	78	3	Sjølystveien 117	Bolig	H0303	21	67,5	68
S3-0401	79	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0401	4	69,7	70
S3-0402	80	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0402	60	97,9	98
S3-0403	81	4	Sjølystveien 117	Bolig	H0403	22	67,5	68
S3-0501	82	5	Sjølystveien 117	Bolig	H0501	61	101,0	101
S3-0502	83	5	Sjølystveien 117	Bolig	H0502	12	132,4	132
S3-0601	84	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0601	3	69,7	70
S3-0602	85	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0602	62	97,9	98
S3-0603	86	6	Sjølystveien 117	Bolig	H0603	20	67,5	68
S3-0701	87	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0701	2	69,7	70
S3-0702	88	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0702	63	97,9	98
S3-0703	89	7	Sjølystveien 117	Bolig	H0703	14	67,5	68
S3-0801	90	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0801	1	69,7	70
S3-0802	91	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0802	64	97,9	98
S3-0803	92	8	Sjølystveien 117	Bolig	H0803	15	67,5	68
S3-0901	93	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0901	13	69,7	70
S3-0902	94	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0902	7	97,9	98
S3-0903	95	9	Sjølystveien 117	Bolig	H0903	16	67,5	68
S3-1001	96	10	Sjølystveien 117	Bolig	H1001	65	101,3	101
S3-1002	97	10	Sjølystveien 117	Bolig	H1002	36	139,2	139
S3-1101	98	11	Sjølystveien 117	Bolig	H1101	66	101,3	101
S3-1102	99	11	Sjølystveien 117	Bolig	H1102	6	139,2	139
S3-1201	100	12	Sjølystveien 117	Bolig	H1201	67	101,3	101

S3-1202	101	12	Sjølystveien 117	Bolig	H1202	5	139,2	139
S3-1301	102	13	Sjølystveien 117	Bolig	H1301	8	169,5	170
S3-1302	103	13	Sjølystveien 117	Bolig	H1302	17	67,5	68
S3-1401	104	14	Sjølystveien 117	Bolig	H1401	30	69,7	70
S3-1402	105	14	Sjølystveien 117	Bolig	H1402	37	172,1	172
S3-1501	106	15	Sjølystveien 117	Bolig	H1501	107	179,2	179
							2998,6 m²	
SUM for	BYGG	S1,	S2 og S3				8860,2 m²	8859
P-plass	107	1 etg	P-plass 20					1
P-plass	108	1 etg	P-plass 21					1
P-plass	109	1 etg	P-plass 22					1
P-plass	110	1 etg	P-plass 23					1
P-plass	111	1 etg	P-plass 24					1
P-plass	112	1 etg	P-plass 25					1
P-plass	113	1 etg	P-plass 26					1
P-plass	114	1 etg	P-plass 27					1
P-plass	115	1 etg	P-plass 28					1
P-plass	116	1 etg	P-plass 29					1
P-plass	117	1 etg	P-plass 30					1
P-plass	118	1 etg	P-plass 31					1
P-plass	119	1 etg	P-plass 32					1
P-plass	120	1 etg	P-plass 33					1
P-plass	121	1 etg	P-plass 34					1
Bod	122	1 etg	Bod nr 108					1
Bod	123	1 etg	Bod nr 109					1
Bod	124	2 etg	Bod nr 19					1
Boder felt 4A	125	2 etg	Bod areal for nabosameiet til felt 4A					20
SUM	125 stk						8861,4 m²	8897 / 8897

§ 2 Parkering og boder

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

Det er anlagt i alt 40 p-plasser i 1. etasje, herav 2 stk er HC plasser. 16 p-plasser er tiltenkt felt 4A, se nærmere nedenfor under §21. 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. Det vil kunne medføre kostnader ved et slikt bytte for bl.a. innstallering av tekniske installasjoner som el. lader etc. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest heisoppgangen** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest. Den som overtar HC-plass er ansvarlig for å besørge flytting av elbil-lader o.l. for den som må bytte plass.

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

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

Utleie av parkeringsplassene skal kun skje til personer som bor i Kanalbyen. Ved utleie skal styret orienteres. Dette gjelder ikke for parkeringsplassene eid av Utbygger.

Fremleie av p-plass er ikke tillatt – kun eier av seksjonen/p-plassen kan leie ut, enten sammen med leiligheten eller kun p-plassen.

Gjeste plassene til dette sameie – felt 3, er lagt til fjellhallen Kanalbyen – anleggseiendom 150/1909. jf. § 19.

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering er plassert i 1. etasje og separate sportsboder er plassert i 2. etasje. Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m2) per seksjon, som skal være tilleggsdeler til den enkelte seksjonen eller som andel av en seksjon. Utbygger tildeler fritt disse bodene før overtakelse.

Seksjon 125 er bodareal avsatt til felt 4A, jfr §21.

Det blir avsatt på sameiets fellesareal plass til ca. 222 sykkelparkeringsplasser i sameiet.

§ 3 Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

Sameiet Kanalbyen – De tre søstre – Felt 3, gnr. 150, bnr. 1929, Sjølystveien 113-115-117 er regulert til boligformål. **Ved utleie er seksjonseier pliktig å orientere styret.** Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedøgn ved kortidsutleie til 60 døgn årlig. Kortidsleie defineres ved inntil 30 døgn sammenhengende.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene, jf. Eierseksjonsloven § 33.

De leilighetene som har boder med tekniske anlegg i taket og hvor drift - / service personell må ha tilgang, skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang for inspeksjon/vedlikehold av felles tekniske 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. 107 - 120 som inneholder 14 stk. p-plasser skal dekkes med samme beløp pr parkeringsplass som de som er organisert som tilleggsareal til seksjonene, jfr. avsnittet over. Fellesutgifter skal betales fra det tidspunktet de overskjøtes fra utbygger og de tas i bruk som p-plasser.

Tilsvarende gjelder for seksjon 125 som er avsatt til boder for nabosameiet felt 4A. Denne bod seksjonen betaler en andel for driftsutgifter som fastsettes av styre/forretningsfører når bod arealet tas i bruk av felt 4A.

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

Det er avsatt felles areal/stue i 1 og 3. etasje, bygg S2, Dette arealet driftes av sameie. Styret etablerer regler for bruk til disse to lokalene.

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

- Havnepromenaden, jf. § 18.
- Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.

Styret kan kreve at det innbetaltes a-konto felleskostnader kr. 75,- per kvm. BRA/eierbrøken, som oppstarts likviditet /til vedlikeholdsfond. P-seksjonene 107 - 121 og bod seksjon 122 - 125, jf § 21, 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.

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

§ 5 Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat el. evnt. Brannvannslange
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler/rør for vannbåren varme, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.
- j) ventilasjonsanlegg
- k) rensing av sluk og innvendige/utvendige flater på balkong.
- l) lista er ikke uttømmende

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

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

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

§ 6 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon skal meldes til styret, samt ved utleie skal leietaker av bruksenhet også 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 inntil 7 - syv medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det skal tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret. Det skal også velges 1 – 2, en til to varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

§ 8 Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 9 Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11 Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har sameierne én stemme per boligseksjon, jf § 21 vedr. stemmerett for seksjon 107 og 125.

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

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

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

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

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

§ 12 Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Mislighold

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

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

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

§ 14 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens 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, montering av parabolantenner 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 og eventuelt kommunen der det kreves.

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 – De tre søstre (Felt 3), en ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i reguleringsplan) iht. sameieavtalen for Sameiet Havnepromenaden. Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (Felt 3) forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameie etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen.

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

Det velges en representant som skal representere Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3) i sameiermøtet og styret til Sameiet Havnepromenaden. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – felt 3 i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

§ 19 Fjellhallen – Gjesteparkering mm. i naboeiendommen Fjellhallen Parkering.

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3) 11/331 ideelle andeler i det tings rettslige 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- De tre søstre (felt 3) forvalter sameiets rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen.

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

Det velges en representant som skal representere Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3) i sameiermøtet og styret til Sameiet Fjellhallen Parkering. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3) i tråd med og med de begrensninger som følger av vedtektene og vedtak i årsmøtet og styremøter.

§ 20 Velforening

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

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

§ 21 Særskilte bestemmelser

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn ved Sameiet Kanalbyen - felt 3, 4A og 4C, iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen – De tre søstre (felt 3), Sjølystveien 113, 115 og 117 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 § 21, vedr. utbygger kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når ovennevnte byggetrinn er ferdig utbygd og utomhusanlegg med fellesarealer er overtatt.

Sameiet De tre søstre (Felt 3), består av anleggseiendommen gnr 150, bnr 1929 i Kristiansand kommune. Denne eiendommen har utomhus arealet gnr 150, bnr 1930 tilknyttet som en realeiendom til gnr 150, bnr 1929.

Særskilte bestemmelser for Næringsseksjonene.

For parkeringsseksjon nr 107 til 121 p-plass nr 20 til 34

Boligseksjonene kan ikke stemme eller vedta endringer for seksjon 107 til 121 uten seksjonseierens samtykke. Likeledes kan seksjonseierne til seksjon 107 til 121 kun stemme over forhold som gjelder for parkeringsarealene i 1. etasje.

For bod seksjon nr 122 til 125 – bod nr 19, 108 og 109 og boder avsatt i seksjon 125 til felt 4A.

Boligseksjonene kan ikke stemme eller vedta endringer for seksjon 122 til 125 uten seksjonseierens samtykke. Likeledes kan seksjonseierne til seksjon 122 til 125 kun stemme over forhold som gjelder for boarealene i 2. etasje.

Rettigheter på kommunalt areal som ligger mellom felt 3 og felt 4A, som er over deler av bod arealet i 2. etasje, som eies av kommunen, har sameiet rett til å føre utlufting fra sameiets bod- og garasjeareal samt det skal være rettigheter for utlufting av fjellhallen gnr 150, bnr 1909 på dette området.

Parkeringsplasser i fjellhall

Det er en parkeringshall inn i fjellet ved naboeiendommen 150/1909. Innkjøringen til denne fjellhallen er i 1. etasje, og ligger ved siden av sameiets innkjøring til sin parkeringskjeller. Det er opprettet en gangvei ut av denne fjellhallen som har adkomstrett gjennom sameiets parkeringskjeller og gjennom egen inngang i S1, Sjølystveien 113. Adkomstrett er tinglyst 11.april 2025 med dagbok nr 417318-1/200. Denne adkomstretten gjelder også for senere byggetrinn, med at de har kjøreadkomst gjennom sameiets parkeringskjeller.

- De tre søstre (felt 3) har ansvar for å drifte adkomsten/dører i S1, Sjølystveien 113. Sameiet Fjellhallen 150/1909 vil dekke sin andel av kostnadene for denne adkomsten.

Fri ferdsel og opphold for allmenheten

Allmenheten har tinglyst rett fri ferdsel og opphold på alle eiendommer innfor planområdet Kanalbyen.

Denne avtalen er tinglyst 8. januar 2016 med dagbok nr 17608-1/200.

Adkomstrett gjennom garasjekjelleren til Felt 3 og Felt 4ABC

Rettigheter til adkomst gjennom garasjekjelleren for seksjonseiere i Planområdet Kanalbyen.

Seksjonseiere i planområdet Kanalbyen har adkomstrett til å gå/kjøre gjennom garasjekjelleren til Felt 3 (gnr. 150, bnr. 1929 og 1930 og felt 4ABC (gnr. 150, bnr. (del av 1727, 1833, 1121, 1693, 1121 og 1120).

Styre i sameiene organisere hvilke dører og porter den enkelte seksjonseier har tilgang til.

§ 22 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

Kristiansand den 22 / 4 - 2025

REFERAT FRA STIFTELSE FOR SAMEIET KANALBYEN De tre søstre

Eiendom: GNR 150, BNR 1929/1930, Kristiansand kommune
Sameiet: Sameiet Kanalbyen - De tre søstre
Sted: Kanalbyen Eiendom, Sjølystveien, 4610
Tid: Kristiansand 22. april 2025 kl 16.00
Referent / Møteleder: Gert Holgersen

Tilstede: Kanalbyen Eiendom AS representert ved daglig leder Sven Erik Knoph representerte alle 125 seksjonene.

Sak 1 – Konstituering

Gert Holgersen fra SØBO ble valgt til møteleder og referent.
Sven Erik Knoph ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2 – Vedtekter

Vedtekter for Sameiet Kanalbyen - De tre søstre var utsendt i forkant.

Vedtak:
Vedtektene ble enstemmig godkjent.

Sak 3 – Husordensregler

Forslag til husordensregler var sendt ut i forkant av møtet.

Vedtak:
Husordensreglene ble enstemmig godkjent.

Sak 4 – Valg av styret

Følgende styre ble valgt:

Styreleder

Sven Erik Knoph (Kanalbyen Eiendom 125 seksjoner)

Styremedlemmer

Magnus Høyem (Kanalbyen Eiendom 125 seksjoner)

Varamedlemmer og valgkomite vil bli valg på et senere tidspunkt.

Sak 5 – Forretningsfører – valg av revisor

Sørlandet Boligbyggelag (SØBO) er sameiets valgte forretningsfører.
PWC ble valgt til sameiets revisor.

Sak 6 – Budsjett for sameiet

Budsjettet ble fremlagt i møte.

Felleskostnader:

Felleskostnader basert på budsjettet er beregnet til kr 35,- pr kvm pr måned.

Felleskostnader dekker all drift av sameiet, bl.a.: renhold, vaktmester, stell av beplanting, drift av heis, tilsyn brannsystem (pålagt), filterskifte ventilasjon i hver leilighet, felles ventilasjonsanlegg, felles varmeanlegg, tilsyn sprinkelanlegg, strøm i fellesområdene, brannalarm, forsikring, forretningsfører, revisor og Heime.

Utover dette er også følgende inkludert i felleskostnader:

- Bidrag til Havnepromenaden. Det er kr 1,- pr kvm pr måned pr dato.
- Bidrag til fjellhallen, gjesteparkering (11 plasser). Det er kr 300,- pr plass pr mnd pr dato.

Utover felleskostnader vil følgende bli fakturert:

Det vil bli fakturert kr 200,- pr måned pr parkeringsplass under byggene. De som har p-plass i Fjellhallen får faktura direkte fra Sameiet Fjellhallen.

Telia vil være leverandør av TV- og Internett, pris pr seksjon ca kr 327,- pr måned. TV- og internett er inkl. i felleskostnader for fellesrommene.

Varme og vannforbruket vil være målerbasert og det vil bli fakturert hver mnd iht faktisk forbruk (egen faktura). Prosjektet har satt inn målere, slik at det er automatisk avlesning i hver leilighet. Avviket mellom inntekt og kostnad i budsjettet er i hovedsak oppvarming av fellesopp ganger og varmetap i anlegget.

Annet:

Startkapital settes til kr 75 pr kvm.

Eiendomsskatt og kostnad til renovasjon vil bli fakturert direkte til den enkelte seksjonseier fra hhv Kristiansand kommune og Avfall Sør.

Forsikring:

Sameiet vil i starten være forsikret hos IF. Den enkelte sameier har selv ansvar for å tegne innboforsikring.

Vedtak:

Beløpene til de nevnte felleskostnader ble enstemmig vedtatt.

Kristiansand, 22.april 2025:

Sign.:



Gert Holgersen
møteleder



Sven Erik Knoph

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

Tirsdag 29.04.2025 Kl: 17:00
Hotell Norge

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen fra Søbo foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Gert Holgersen fra Søbo velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Sven Erik Knoph foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Sven Erik Knoph velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Ny styreleder foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ny styreleder velges til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Magnus Høyem foreslås til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

Forslag til vedtak: Magnus Høyem velges til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Valg av styret

2.1 Valg av styreleder

2.2 Valg av styremedlemmer

2.3 Valg av varamedlemmer

2.4 Valg av valgkomite

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Hotell Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Gert Holgersen fra Søbo foreslås som møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen fra Søbo ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Sven Erik Knoph foreslås som protokollfører

Vedtak:

Sven Erik Knoph ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Ny styreleder foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Volker W. Malz ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Magnus Høyem foreslås til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

Vedtak:

Magnus Høyem ble til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Valg av styret

2.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Volker W. Malz (oppgang/leilighet 113-0402) ble valgt som styreleder for 2 år.

2.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Khalid Hakkam (oppgang/leilighet 117-0603) for 2 år

Jan Erik Madsen (oppgang/leilighet 115-0902) for 2 år

Asgjerd Benneche (oppgang/leilighet 117-0502) for 2 år

Solveig Jacobsen (oppgang/leilighet 117-0702) for 1 år

Inge Alfsvåg (oppgang/leilighet 113-0101) for 1 år

2.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Nina Hagen (oppgang/leilighet 115-0402) for 1 år

Geir Torvund (oppgang/leilighet 117-0801) for 1 år

2.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite frem til neste årsmøte.

Protokoll ekstraordinært møte for SAMEIET KANALBYEN - DE TRE SØSTRE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Gert Holgersen (sign.)
Volker Malz (sign.)

06.05.2025
07.05.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere 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 oppfordre 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara

T: 982 80 349

ts@exbo.no

Følg oss på 

