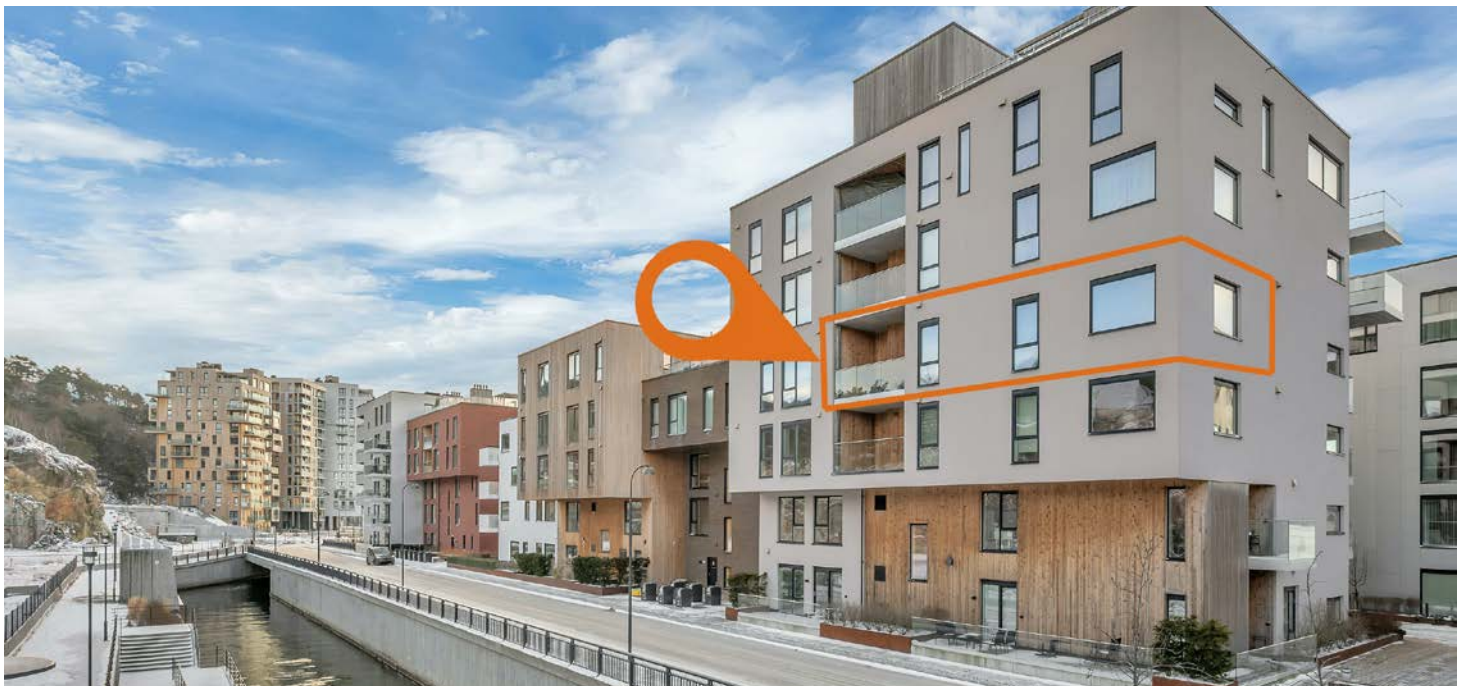


KANALBYEN

SJØLYSTVEIEN 100, 4610 KRISTIANSAND S

Lækker 2-roms endeleilighet fra 2020 | P-Plass* | Sjøen rundt hjørnet | Gangavstand til alle fasiliteter



Prisantydning: 3 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Sjølystveien 100!

En lekker 2-roms påkostet endeleilighet fra 2020 i Kanalbyen. Leiligheten har romslig balkong med flott utsyn mot kanalen. Med sjøen som nærmeste nabo og gangavstand til alle fasiliteter i byen er dette en attraktiv beliggenhet i Kristiansand. Med leiligheten for du tilgang til kjøp av fast parkeringsplass garasjeanlegg. Leiligheten fremtrer i svært god teknisk stand med ingen tg2/tg3 tilstandsgrader i rapporten.

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré og bod. Bod i kjeller på 5 kvm.

Like ved ligger Odderøya med fredelig natur, populære turområder, skogstier og fine utsiktspunkter. Denne passer for deg som ønsker en moderne, urban livsstil med naturen og sjøen som nærmeste nabo.

Velkommen ti visning, husk påmelding.

Adresse	Sjølystveien 100
Prisantydning	3 990 000,- + omk.
Omkostning	110 740,-
Totalpris	4 100 740,-
Felleskostnader	Kr 2 154,-
BRA-i/BRA Total	49/54 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Tomt	4167 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 24 Plantegning
- 26 Egenerklæring
- 31 Tilstandsrapport
- 49 Energiattest
- 116 Boligkjøperforsikring
- 118 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: 49 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm. 4. etasje

BRA-i: 49 kvm.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 kvm

Tomtetype

Felleseiet tomt

Tomtestørrelse

4167 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felleseiet-tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet ved sjøen i Kanalbyen, i et område som regnes som blant de mest attraktive i Kristiansand. Leilighetsbygget ligger ved en vakker promenade med direkte tilgang til brygger, badeplasser og solrike uteområder. Like ved ligger Odderøya med fredelig natur, populære turområder, skogstier og fine utsiktspunkter. Fra leiligheten er det gåavstand til Kristiansand sentrum med enkel tilgang til butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport. Dette er et sted for deg som ønsker en moderne, urban livsstil med naturen og sjøen som nærmeste nabo.

Adkomst

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

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Oddmund Åsmundson Haugen

Innhold

4 etasje: stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, entré og bod.

Kjeller: bod.

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

Standard**UTVENDIG**

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass.

Leiligheten har malt balkongdør i tre, inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal. Balkong/terrasse med dekke av fliser.

Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

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

VÅTROM

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår. Det er fliser på veggene og malte plater i tak. Det er fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme som varmekilde. Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone, det er målt ca 45mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon. Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til

gulvvarme og varmtvann. Leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

LOVLIGHET

Boligbygg med flere boenheter

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

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Vaskemaskin på bad følger med. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Mulighet for kjøp av parkeringsplass i fjellhallen til kr. 600 000. Dette kommer i tillegg til kjøpesum.

For øvrig parkering etter gjeldende bestemmelser i fjellhallen og Kilden P-Hus.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002630307

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte

boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt 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.

Sameiets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler. Dette burde gjennomgås før budgivning.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Husdyr er tillatt på følgende vilkår:

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

Utleie er tillatt, styret skal orienteres.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren varme, for øvrig elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger informerer om at det ikke er tegnet abonnement med norgespris.

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene (ikke eiendomsskatten).

For denne leiligheten utgjør eiendomsskatten kr. 4 092 pr. år. Det er 4 terminer i året og faktureres direkte til eier.

Renovasjon kommer i tillegg og utgjorde kr. 4 835 for 2025. Beløpet varierer av hyppighet for tømning. Se www.avfallsor.no for detaljer rundt priser.

Eiendomsskatt

Kr 4 092

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 773 563

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 094 253

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 1 553,-

Vedlikeholdsfond 78,-

Tilleggsytelser:

Telia TV/Bredbånd 379,-

Heime App 94,-

Bod: 50,-

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2154

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Kanalbyen Felt 2B

Organisasjonsnummer

925080101

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1901, seksjonsnummer 43 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/1901/43:

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

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2016 - Dokumentnr: 17608 - Erklæring/avtale
Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eiendommen

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

Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2018 - Dokumentnr: 322323 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

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

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375311 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1833

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:43

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

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375351 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 43

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 49/7127

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1930

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 03.05.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 1400, reguleringsbestemmelser for Silokaia felt f-1A m. fl, godkjent av bystyret 16.09.2015.

Formål: sentrumsformål.

Planer under arbeid i nærområdet: Lagmannsholmen.
Plankontakt: Jøran Syversen.

Det er også regulert inn flere leilighetsbygg mellom kanalen og Odderøya. Kontakt megler dersom du ønsker mer informasjon.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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 bygningssakkyndig 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

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

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

99 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

110 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))
4 100 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 110 740

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

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.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til 0,85 % inkl. mva (minimum kr. 39 000).

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ehc@exbo.no
Tlf: 954 49 265

Ansvarlig megler

Terje Kvelland Skaara
Eiendomsmegler / Partner
ts@exbo.no
Tlf: 982 80 349

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

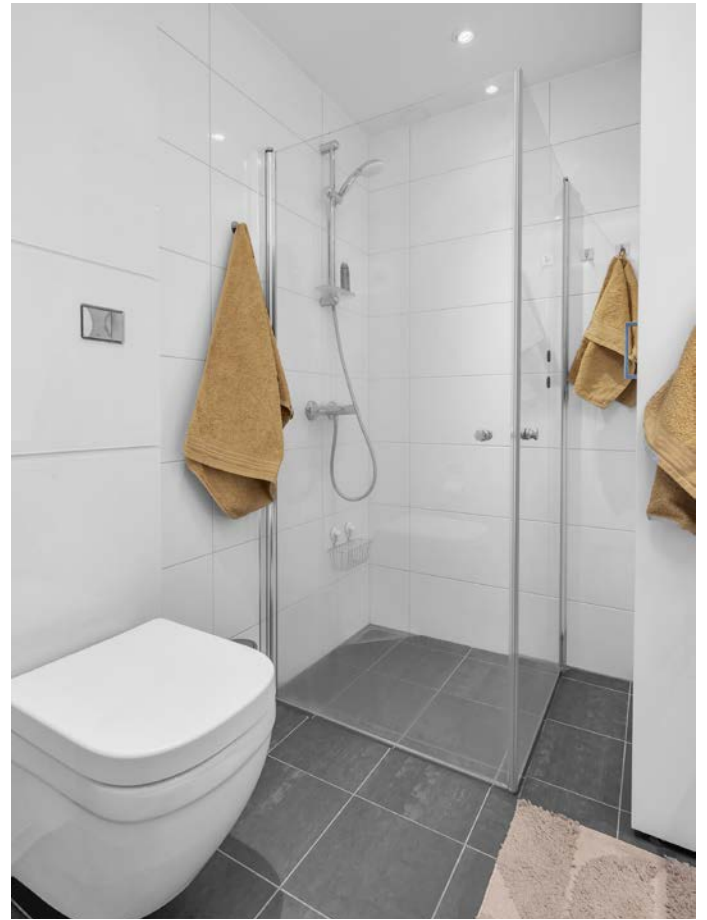
13.02.2026







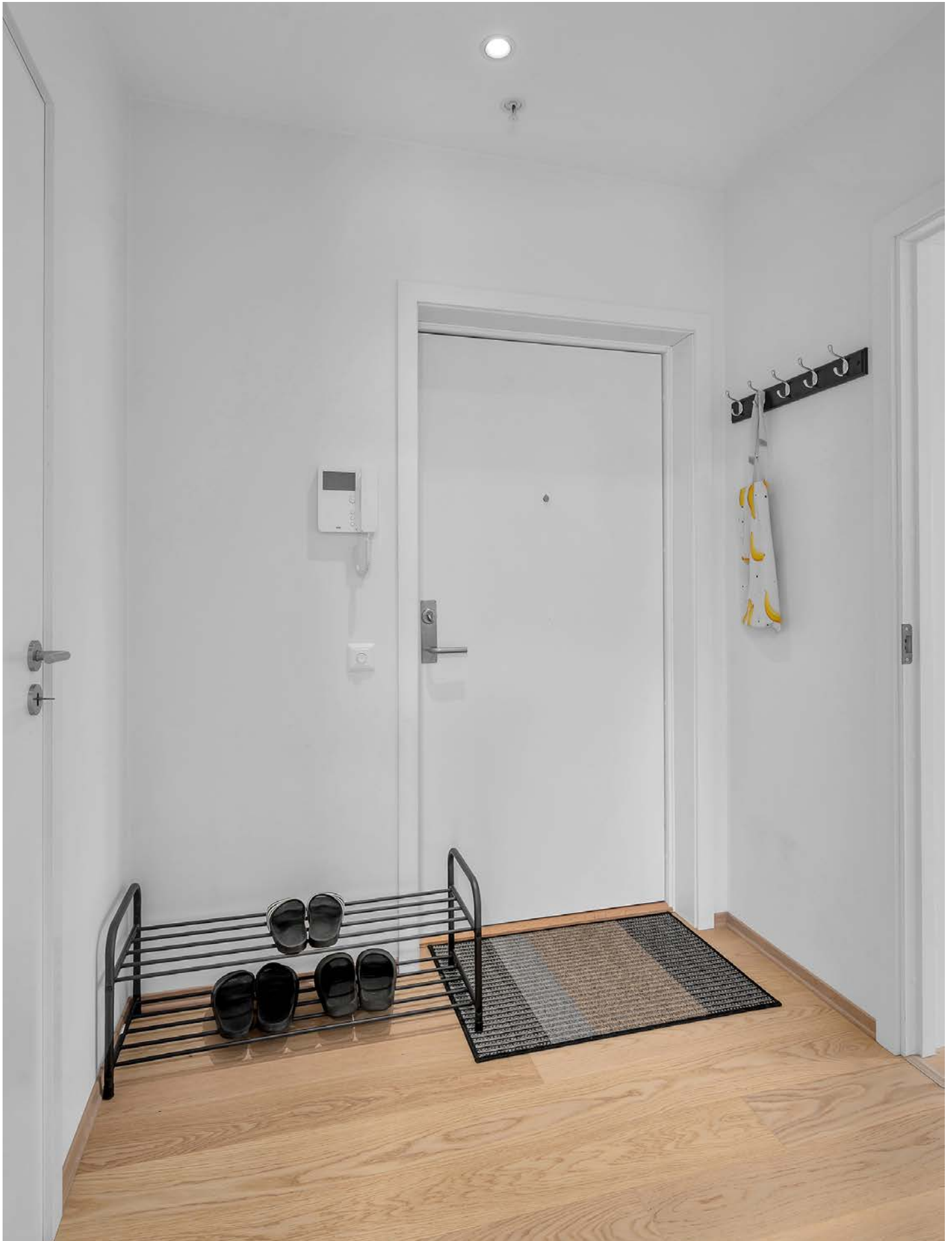






















exbo



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.	
1001260001	

Selger 1 navn
Oddmund Åsmundson Haugen

Gateadresse	
Sjølystveien 100	
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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001260001

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

Beskrivelse

Årlig kontroll av ventilasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260001

Tilleggskommentar

Boligen er oppgradert med spotter i tak og taklampe i stue og er utført av godkjent elektriker. Strai kjøkken er oppdatert med flere overskap og spotter og er montert av Strai snekker.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

Document reference: 1001260001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddmund Haugen	32d28b463601f796402db a0c208bf5d292d93c42	04.01.2026 11:27:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260001

- 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://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Sjølystveien 100, 4610 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 1901, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 22159-1221

Referansenummer: VQ1524

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester Lindekleiv



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv

Uavhengig Takstingeniør

anders@lindekleiv.no

993 73 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved leiligheten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no
Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass.
Leiligheten har malt balkongdør i tre, inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal.
Balkong/terrasse med dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone, det er målt ca 45mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann.
Leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme.
Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

Arealer

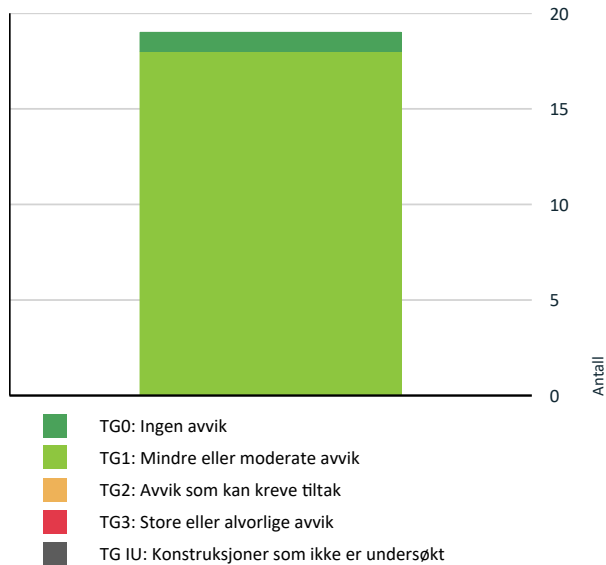
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 06.01.26 Klokka 10.00

Det var skyer/snø og -3 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3 Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

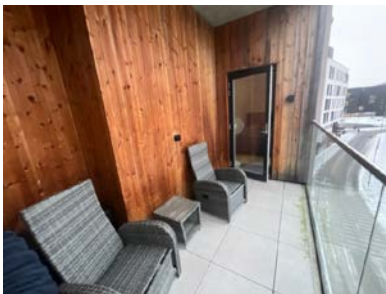
Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt balkongdør i tre, inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene er av malte plater.

Innvendige tak er av malte plater/betong.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i betong, vurdert ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Det er gjennomført stikkprøvemessige målinger av høydeforskjeller i tilgjengelige rom. Leiligheten var møblert på befaringstidspunktet, noe som begrenset muligheten for fullstendige målinger og visuell inspeksjon. Det er ikke foretatt undersøkelser av lyd- eller vibrasjonsisolasjon mellom etasjer.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår. Ferdigattest er fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll av våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med vannbåren gulvvarme som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone, det er målt ca 45mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, Skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Noe mindre flass av maling i nedre del av skap hvor vaskemaskin er plassert. lokal utbedring bør utføres.



Noe slitasje i nedre del av skap som vaskemaskin er plassert.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

I hht: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

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

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmesentral

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til gulvvarme og varmtvann. Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet. Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Kontroll er begrenset til visuell inspeksjon av synlige komponenter. Det er ikke gjennomført funksjonstesting av ventiler eller skjulte deler. Regelmessig kontroll og vedlikehold må påregnes i henhold til leverandørens anbefalinger.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

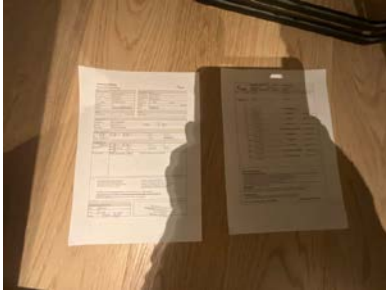
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Det er ikke foretatt kontroll eller testing av det elektriske anlegget. Beskrivelsen er basert på visuelle observasjoner, informasjon fra eier og tilgjengelig dokumentasjon, herunder kursfortegnelse og eventuelle samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

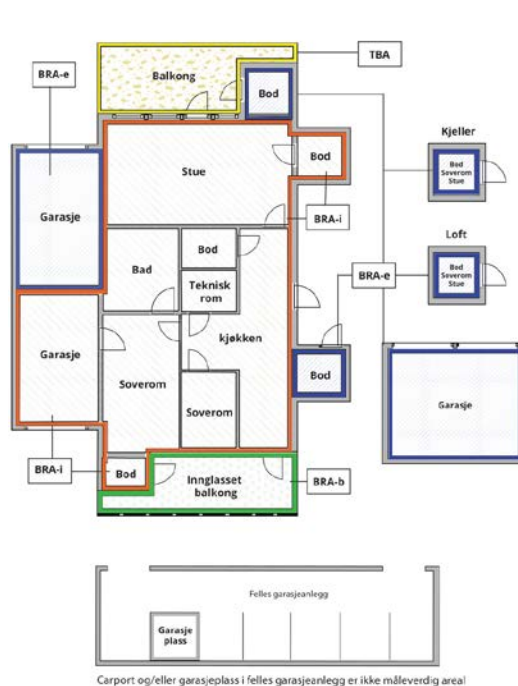
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Intern bruttbruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruttbruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	49	5		54	8
SUM	49	5			8
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom	Bod kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Anders Lindekleiv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		43	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Sjølystveien 100							
Hjemmelshaver							
Haugen Oddmund Åsmundson							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilstandsanalysen har ikke avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Byggesak			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRISISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

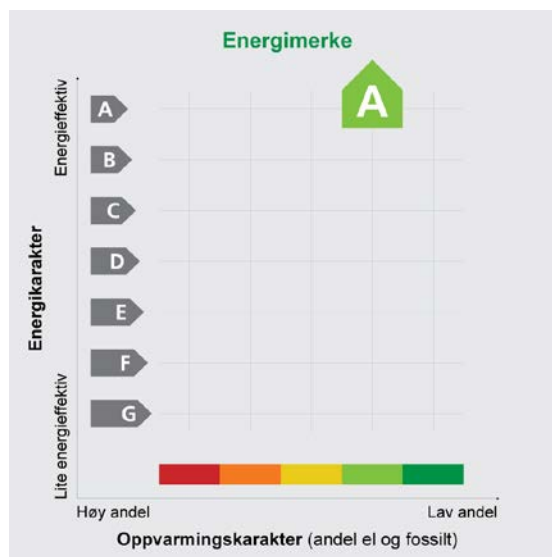
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VQ1524>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Adresse	Sjølystveien 100
Postnr	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	150
Bnr.	1833
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300660336
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2020-1103248
Dato	28.02.2020

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 49,0

Dato for lekkasjetallmåling: 30.10.2019

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjølystveien 100
Postnr/Sted: 4610 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0404
Dato: 28.02.2020 14:02:59
Energimerkenummer: A2020-1103248
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Håkon Skogheim

Gnr: 150
Bnr: 1833
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300660336

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	469463028
ByggId	606956887
BruksenhetsId	607055741
AdressId	607036660
VegAdressId	218938140

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	4204
Gnr.	150
Bnr.	1833
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Sjølystveien 100
Postnummer	4610
Poststed	KRISTIANSAND S
Bygningsnr.	300660336
Bolignr.	H0404
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.02.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	49 m ²
Totalt BRA	49 m ²
Oppvarmet luftvolum	132 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	31,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,33 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.10.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
-----------------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,33
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,670
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Håkon Skogheim

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	12,4
Ventilasjonsvarme	4,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,3
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	81,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4169 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2445 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	78,96 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3861 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2182 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1986 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4169 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	34,6 %
--------------------------------------	--------

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2B

(Revidert januar 2025)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

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

Parkering

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

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

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

Sykler plasseres i sykkelkjeller.

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

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

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

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Bruk av veranda.

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

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

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

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. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

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

Skilting

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

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

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

Synlige gjenstander

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

Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 Parkering og boder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjesteplassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

Sportsboder og sykkelparkering

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

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

§ 4 **Felleskostnader**

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

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

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

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

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

Ladesystem for el-biler

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

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

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

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

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

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

Sameiet har panterrett 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 besluttes gjennomført.

§ 5

Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

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

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

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

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

§ 6

Registrering av sameiere

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

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

§ 7

Styret

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

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

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

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

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

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

§ 8

Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 9

Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11

Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdslovens 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 parabolantennar mv., endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 18

Havnepromenaden

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – felt 2B, en tinglyst ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i reguleringsplan). Sameiet Kanalbyen – felt 2B forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven.

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

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

§ 19

Velforening

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

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

§ 20

Særskilte bestemmelser

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

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

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

For seksjon nr 89 og 91

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

Nøkkelhåndtering ved utleie

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

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

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

Kameraovervåkning

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

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

§ 22

Fjellhallen – Gjesteparkering mm. i naboeiendommen Fjellhallen Parkering.

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

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Kilden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra Søbo foreslås som leder av årsmøtet

Vedtak:

Stig Meberg velges som leder av årsmøtet.

1.2 Valg av protokollfører

Line Nordvik Pedersen foreslås som protokollfører

Vedtak:

Line Nordvik Pedersen velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Svein Bendvold foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder.

Vedtak:

Svein Bendvold velges til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Inger Kathrine Hjelleseth og Riina Upsal foreslås til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

Vedtak:

Inger Kathrine Hjelleseth og Riina Upsal velges til å foreta registrering av fremmøtte samt opptelling ved stemmegiving.

Totalt stemmeberettiget: 25 stk.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding er beretning om sameiets virksomhet siden sist årsmøte i 2024.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen saker er meldt inn fra eierne.

5. Saker fra styret

Vedtak:

Styret har ingen saker til årsmøtet.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 192 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Morten Hellenes har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer / vararepresentanter velges under ett og styret foretar selv konstituering:

Valgkomiteens innstilling er:

Styremedlem - Håkon Magne Omland, velges for 2 år

Styremedlem - Sophia Maria Wåland, velges for 2 år

Styremedlem - Sigbjørn Eiesland, velges for 2 år

Styremedlem - Kai Gunnar Hauge, ikke på valg

Styremedlem - Svein Bendvold, ikke på valg

Styremedlem - Line Nordvik Pedersen, ikke på valg

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem - Håkon Magne Omland, velges for 2 år

Styremedlem - Sophia Maria Wåland, velges for 2 år

Styremedlem - Sigbjørn Eiesland, velges for 2 år

Styremedlem - Kai Gunnar Hauge, ikke på valg 1 år igjen

Styremedlem - Svein Bendvold, ikke på valg 1 år igjen

Styremedlem - Line Nordvik Pedersen, ikke på valg 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling for varamedlemmer:

Varamedlem - Marianne Trollsås Fenger, velges for 1 år

Varamedlem - Emma Ranestad, velges for 1 år

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem - Marianne Trollsås Fenger, velges for 1 år

Varamedlem - Emma Ranestad, velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Carsten R. Carlsen

Lena Maria Vieira

Protokoll for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Line Nordvik Pedersen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Morten Hellenes (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Svein Bendvold (sign.)	09.04.2025

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B 2024

SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Morten Hellenes, Sjølystveien 98
Styremedlem, Grete Strømstad, Sjølystveien 64
Styremedlem, Line Nordvik Pedersen, Sjølystveien 62
Styremedlem, Kai Gunnar Hauge, Sjølystveien 94
Styremedlem, Terje Bach, Sjølystveien 64
Styremedlem, Svein Bendvold, Sjølystveien 100
Styremedlem, Håkon Magne Omland, Sjølystveien 80
Varamedlem, Riina Upsal, Sjølystveien 64
Varamedlem, Inger Kathrine Hjelleseth, Sjølystveien 98

Styrets arbeid i 2024

I styreperioden 24/25 er det avholdt:

- 11 styremøter
- 1 ekstraordinært årsmøte
- 1 sameiermøte samlet for alle tre sameierne på Holmen

Av saker som styret har jobbet med i perioden kan nevnes:

- Gjennomgang av bygningsmasse i forbindelse med 5 års frist for reklamasjon
- Lekkasje på tak / sjakt for overvann i Sjølystveien 94
- Bruk av "Heimemidler" til sosiale tiltak, som f.eks julegran, vinterlys, sommerfest m.m
- Unødvendig innkjøring i atriet
- Manglende vedlikehold av private markterrasser
- Gjentatte feilparkeringer i P kjeller
- Motorsykkelparkering, skal ikke være lagringsplass ei heller mekke plass for MC, vinterlagring av MC skal ikke skje på MC parkering.
- Rydding av sykkelstall , fjernet sykler som ikke er i bruk og som mangler eier
- Fasade-/ vindusvask, vurdert ny leverandør, også vurdert vasking med drone
- Gjentatt bråk / festing på felles takterrasse. Innført meldeplikt på arrangementer på mer enn 4 personer
- Gjennomgang med If forsikring om mulig regress mot utbygger i forbindelse med en rekke store forsikringsaker som styret mener er å anse som garantisaker
- Innført HMS plattform; Bevar HMS"
- Telia, inngått ny, bedre og rimeligere avtale
- Skjeggkre; sanering
- Sikring av sameiet i forbindelse med tyveriraid i boder sommeren 2024.
- Vurdering av elektroniske låser vrs dagens låssystem med nøkler
- Ny garasjeport på Holmen; stor og krevende anbudsprosess, enda større prosess med å få til enighet om finansiering sameierne i mellom
- Wattif; nytt selskap for forvaltning og drift av elbil lading
- Forsikring; møter avholdt med Søbo /If for å få gjennomslag for lavere forsikringspremie
- Strømleverandør / fellesareal; vurdert ny strømleverandør
- Vurdering rens av ventilasjonskanaler i hver leilighet
- Skal det være tillatt med utvendige nøkkelbokser til bruk for hjemmesykepleie?,
- Ny matrise for fordeling mellom 2A og 2B vedr strøm til El bil ladere i

Parkeringskjeller.

- Heisene må utstyres med 4G sender og mottaker for alarm.

I ekstraordinært årsmøte august-24 ble det vedtatt å innføre kameraovervåking i kjeller / P kjeller. Kameraovervåking driftes av Securitas.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Foruten reparasjon av lekkasje på tak i Sjølystveien 94 er det ikke foretatt ytterligere vedlikehold på bygningsmassen.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Sameiet passerer 5 år i mai 2025, og til nå har det ikke vært behov for større vedlikeholdsprosjekter ei heller oppgraderinger. Det har gjennom de 5 årene vært noen saker spesielt knyttet til vanninntrengning fra overvann på tak. Dette er reparasjoner som er dekket gjennom sameiets forsikring.

5 års klagefrist i henhold til "Bustadoppføringslova" utløper mai 2025.

Det er ikke registrert avvik som kan dekkes av "5-års garantien".

Teknisk sjef i SØBO har laget en tilstandsrapport hvor fokus har vært utvendig bygningsmasse.

Fra og med 2025 vil sameiet måtte dekke alt vedlikehold / reparasjoner / skader som ikke dekkes av forsikring.

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikeholdskostnader.

Det er derfor innført vedlikeholdsfond (ref regnskap / budsjett) til fremtidig vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Resultatrapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 604 576	2 511 651	2 604 576	2 604 576
Innbetalt kabel TV/Internett		426 905	416 328	450 000	336 864
Inntekt garasjer		101 200	51 500	52 800	105 600
Andre leieinntekter		31 800	13 100	31 800	31 800
Oppvarming		696 112	761 243	810 000	810 000
Vedlikeholdsfond	1	130 428	125 721	130 410	130 410
Andre driftsinntekter	2	168 991	178 304	199 264	169 264
Sum inntekter		4 160 012	4 057 847	4 278 850	4 188 514
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		10 875	10 125	10 600	11 400
Styrehonorar	3	192 000	192 000	192 000	192 000
Forretningsførerhonorar		119 149	118 612	121 000	125 000
Rådgivningstjenester		46 196	3 750	3 750	6 500
Vaktmestertjenester		77 058	95 611	150 000	100 000
Andre tjenester		82 176	73 803	82 000	82 176
Vakthold		67 683	12 683	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	27 072	27 072	27 072	27 072
Vedlikehold/serviceavtaler	5	769 567	671 793	716 618	795 572
Kabel-tv/Internett		416 487	426 360	450 000	336 864
Forsikring		209 346	225 977	240 000	240 000
Kommunale avgifter		575 586	495 487	580 000	600 000
Strøm		175 550	198 842	200 000	185 000
Oppvarming	6	761 370	832 372	900 000	900 000
Andre leiekostnader		37 920	37 800	32 400	36 720
Renhold, fellesareal		268 428	276 716	295 000	295 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		549	577	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 965	10 340	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	7	133 361	120 254	123 000	127 800
Sum driftskostnader		3 972 338	3 830 172	4 148 440	4 086 104
Driftsresultat		187 674	227 675	130 410	102 410
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		35 286	2 996	0	25 000
Annen finansinntekt		2 925	1 580	0	3 000
Rentekostnad		539	54	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		37 672	4 522	0	28 000
Årsresultat	8	225 346	232 198	130 410	130 410
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	-225 346	-232 198	130 410	130 410
Sum disponering av resultat		-225 346	-232 198	130 410	130 410

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	280 726	144 592
Sum anleggsmidler		280 726	144 592
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		107 254	129 958
Andre fordringer	11	291 273	267 210
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		829 973	861 402
Sum omløpsmidler	8	1 228 500	1 258 570
SUM EIENDELER		1 509 226	1 403 161

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		868 786	868 786
Årets resultat		225 346	0
Sum egenkapital	9	1 094 132	868 786
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 981	36 090
Leverandørgjeld		340 421	354 213
Annen kortsiktig gjeld	12	55 692	144 073
Sum kortsiktig gjeld	8	415 094	534 375
Sum gjeld		415 094	534 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 509 226	1 403 161

SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Kristiansand, 05.03.2025

(Signert elektronisk)

Morten Hellenes
Styreleder

Line Nordvik Pedersen
Styremedlem

Håkon Magne Omland
Styremedlem

Terje Bach
Styremedlem

Svein Bendvold
Styremedlem

Grete Strømstad
Styremedlem

Kai Gunnar Hauge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen.

Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital.

Note 2 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:

Ladestrøm El kjøretøy kr 67 227

Innkrevning til Heime APP kr 99 264

Forsikring sykkel Heime kr 2 500

Totalt andre inntekter kr 168 991

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	192 000	192 000
Sum	192 000	192 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	27 072	27 072
Sum	27 072	27 072

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	49 790	27 884
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	27 123	44 680
6603 VEDLIKEHOLD VVS	174 693	170 322
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	7 696	5 156
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	96 811	85 856
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	159 647	102 722
6614 EGENANDEL SKADER	12 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	88 036	88 456
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	23 436	22 362
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	103 938	95 543
6630 BRØYTING	26 399	28 812
Sum	769 567	671 793

Note 6 - Oppvarming

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	99 264	99 000
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	3 100	2 208
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	4 700	0
7720 GENERALFORSAMLING	16 971	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 102	5 133
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	4 349	12 413
Sum	133 361	120 254

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	724 194	618 608
Årets resultat	225 346	232 198
Endringer i andre langsiktige poster	-136 134	-126 612
B. Årets endringer i disponible midler	89 212	105 586
C. Disponible midler UB	813 407	724 194
Omløpsmidler	1 228 500	1 258 570
- Kortsiktig gjeld	415 094	534 375
Disponible midler 31.12	813 407	724 194

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	868 786	636 588
Årets resultat	225 346	232 198
Sum egenkapital 31.12	1 094 132	868 786

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

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 Periodiserte kostnader kr 214 601,-
 Klare AS: kr 76 671
 Totalt på andre fordringer kr 291 272,-

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
 Gjeld til 2C kr 29 964,- Heime/sosialt
 Tilbakebetaling Heime kr 19 376 - skadeoppgjør mottatt fra IF, tilbakebetalt Heime
 Kanalbyen Felt 2A, kr 1 652
 Annen gjeld kr 4 700,-
 Totalt annen kortsiktig gjeld kr 55 692

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

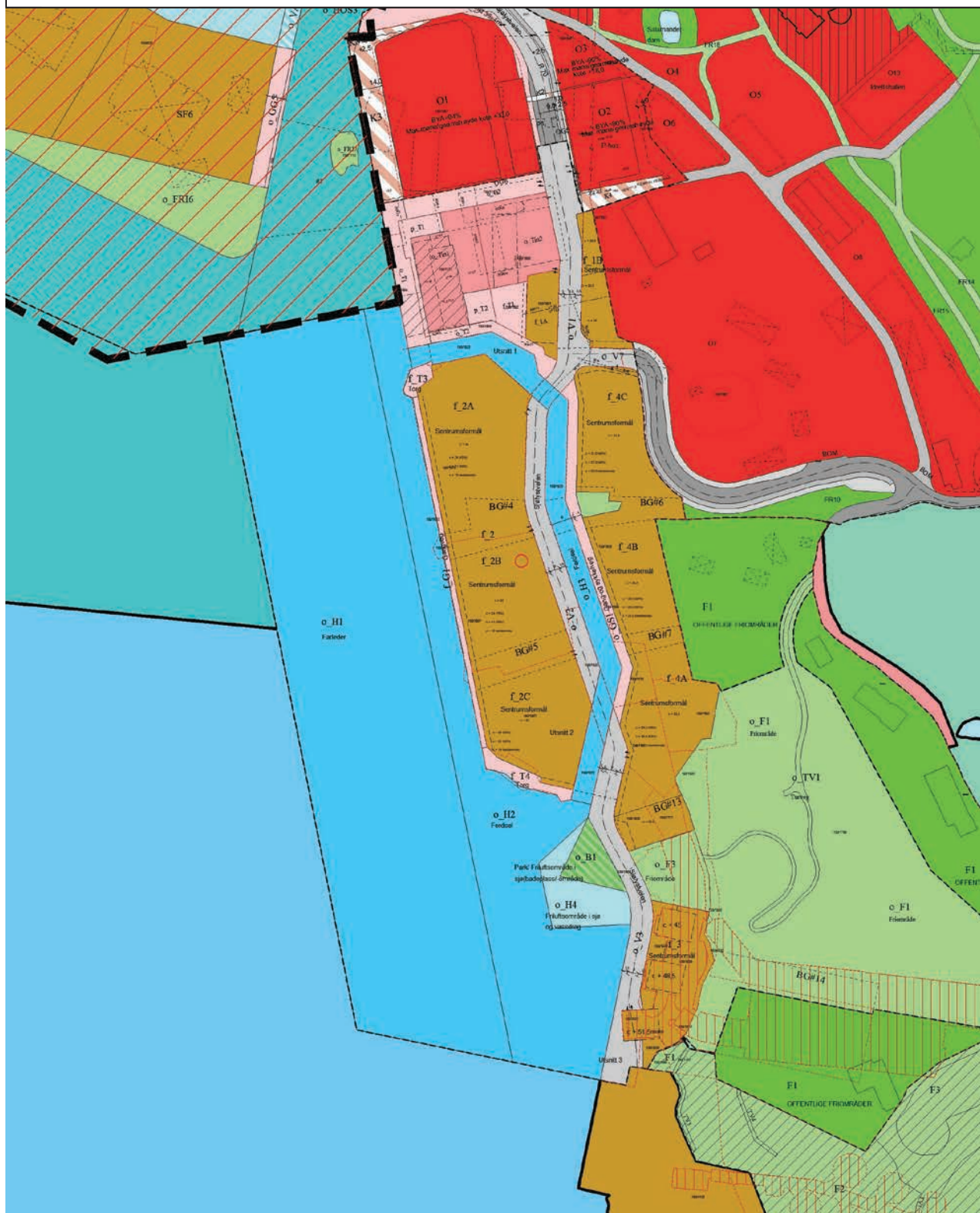
Område: Sjølystveien 100

Dato: 05.01.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.: 1400

Reguleringsbestemmelser for SILOKAIA felt f_1A m.fl. - detaljregulering

Mindre endring E4; 05.09.24

1 Arealformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under terreng

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Vertikalnivå 2 - på terreng:

Områder for bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål f_1A - f_4C
- Offentlig tjenesteyting o_Tin1 – o_Tin2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

Grønnstruktur

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

Område for bruk og vern av sjø og vassdrag

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

2 Fellesbestemmelser

2.1 Utforming

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

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

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

2.2 Bruk

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

2.3 Utforming – offentlige arealer

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

2.4 Utomhusplan og teknisk plan for offentlige arealer

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

Teknisk plan skal vise løsninger for

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

Overordnet utomhusplan skal vise:

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

2.5 Utomhusplan for delfeltene f_1A-f_4C og o_Tin1 – o_Tin2

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

Utomhusplanen skal bl.a. vise:

- Nøyaktig høydeplan.

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

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

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

2.6 Teknisk infrastruktur.

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

2.7 Midlertidig bruk av arealer

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

3 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

3.1 Dokumentasjonskrav

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

3.2 Beregning av utnyttelse

3.2.1 Følgende regnes ikke inn i BRA:

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

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

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

3.3 Arealbruk

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

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

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

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

3.4 Plassering, høyder og utforming

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

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

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

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

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

3.5 Terrengtilpasning

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

3.6 Leilighetsfordeling

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

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

3.7 Krav til uteoppholdsareal (MUA)

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

3.8 Krav til sandlek

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

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

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

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

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

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

5.1 Uteareal

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

5.2 Utnyttelse

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

5.3 Høyder

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

For felt f_2A:

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

For felt f_2B:

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

For felt f_2C:

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

5.4 Avgrensning

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

5.5 Forbindelser

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

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

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

6.1 Uteareal

Uteareal i f_3 er felles for alle delfelt.

6.2 Høyder

Innenfor f_3 skal bebyggelsen etableres med maks byggehøyde som angitt på plankartet.

6.3 Utnyttelse

Samlet bruksareal for f_3 skal ikke overstige 11.240 m² BRA.

6.4 Forbindelser

- 6.4.1 Innenfor f_3 skal det etableres en allment tilgjengelig trapp/ gangforbindelse i syd mellom byromsnivå og gårdsrom/uteareal på terrenglokk på kote c+10 +/- 1 m. Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse fra uteareal på terrenglokk til BG#6. Gangforbindelsen skal være universelt utformet. Innenfor felt f_3 tillates branninnsatstrapp opp til gårdsromsnivå utenfor byggegrenser mellom midtre og søndre tårn. Trappen skal ha arkitektonisk kvalitet.

6.5 Utkraginger

- 6.5.1 I f_3 tillates fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot sør og 2 m ut over regulert byggegrense mot øst og 2,5 m ut over regulert byggegrense mot vest. For nordre og søndre tårn tillates i tillegg punktvis fritt utkragede balkonger 1,5 m ut over regulert byggegrense mot nord. For søndre tårn tillates fritt utkragede balkonger ut over o_V3 begrenset i dybder iht ovennevnte angivelse for ulike himmelretninger. Min. fri høyde skal være 2,5 m fra terreng/terrenglokk til underkant balkong. Min. fri høyde skal være 6,0 m fra o_V3 til underkant balkong.
- 6.5.2 Ved balkonger ut over byggegrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 6.5.3 For felt f_3 midtre tårn kan bygningskroppen tillates punktvis ut over byggegrenser innenfor tillatt balkongsone på inntil 37 m² BYA av balkongsonearealet. Plassering og utforming av arealet for de utvidede klimatiserte romsonene skal fordeles mellom leilighetene og skape dynamikk både inne og ute for å gi utsyn fra leilighetene til områdets kvaliteter.
- 6.6 Forhager
Innenfor felt f_3 skal alle boliger i 1. etasje mot o_V3 ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom på c + 10 +/- 1 m tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

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

7.1 Uteareal

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

7.2 Utnyttelse

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

7.3 Høyder

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

For felt f_4A:

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

For felt f_4B:

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

For felt f_4C:

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

7.4 Avgrensing

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

7.5 Forbindelser

7.5.1 Det skal etableres en tverrgående gangforbindelser med min. bredde 3 m innenfor BG#6 og 2 m innenfor BG#7. I BG#7 er det tilstrekkelig med trappeforbindelse fra bygulv opp til gårdsrom. Disse skal ligge i tilknytning til BG#4 og BG#5. Avstand mellom bygg i f_4A og f_4B skal være min. 7 m, og mellom bygg i f_4B og f_4C min. 7 m. Siktlinje til sjø skal ivaretas.

7.5.2 Det skal etableres en langsgående allment tilgjengelig gangforbindelse gjennom delfeltenes gårdsrom på terrenglokk fra f_4C til felt f_3, via o_F3 og BG#6. Ved felt f_4C anlegges forbindelsen på kote c+ 7 +/- 1 m, i resten av feltet anlegges den på kote c+10 +/- 1 m. Gangforbindelsen mellom BG#6 og f_3 skal være universelt utformet.

7.5.3 Forbindelsen skal være allment tilgjengelig og skal forbinde gårdsrommene i delfeltene. Åpningene i bebyggelsen i felt f_4A, f_4B og f_4C kan overbygges med min. 3 m fri høyde.

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

7.6 Utkraginger

- 7.6.1 Innenfor felt f_4A-f_4C tillates samlet maksimalt 55 % av bebyggelsens fasadelengde utkraget inntil formålsgrense mot o_GS1 og o_V3 fra 2.etasje og opp. Maks. sammenhengende utkraget fasadelengde er 24 m. Av dette tillates ett bygg innenfor f_4B å være utkraget inntil 2 meter ut over formålsgrense mot o_GS1. Maks utkraget fasadelengde er 16 m. Dette skal gjøres i tråd med intensjonene i oppdatert illustrasjonsplan datert 25.06.24. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Innenfor BG#13 tillates søyler under utkraging utenfor byggegrense, som en integrert del av det arkitektoniske fasadeuttrykket.
- 7.6.2 Kun bygninger som har flere etasjer enn terrengbasen tillates utkraget.
- 7.6.3 Innenfor 4A-4C tillates fritt utkragede balkonger på 2,5 meter ut over regulert byggegrenser og punktvis inntil 2 meter utover formålsgrense. Min. fri høyde skal være 4,5 m. Dette gjelder utover o_GS1 og o_V3.
- 7.6.4 Ved balkonger ut over formålsgrenser, skal balkongposisjoner og design gi spill og variasjon i fasaden.
- 7.6.5 Innenfor felt f_4A-f_4C skal alle boliger i 1. etasje mot o_GS1 og o_V3, ha forhage på min. 3 m dybde i hele boligens lengde. I gårdsrom tillates private forhager å ha maks. 3 m dybde. Forhager/markterrasser skal avgrenses mot felles eller offentlige arealer med hekk, gjerde eller lignende.

7.7 Terrengtilpasninger

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

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

- 8.1 o_V1 – o_V7 skal være offentlig.
- 8.2 Felt o_V1- o_V7 skal utformes med kjørebredde og fortausbredder som anvist på plankartet.
- 8.3 Innenfor o_V6 skal det etableres offentlig veiforbindelse til eiendom i syd, renseanlegg, parkering i ny fjellhall, adkomst til parkeringsanlegg under bebyggelse/terrenglokk. Fri høyde skal være min. 4,7 m.
- 8.4 Atkomst til renseanlegget skal være åpen gjennom hele byggeperioden.
- 8.5 Området innenfor BG#8 skal opparbeides med et tydelig og sikkert krysningspunkt mellom o_F3 og o_B1.

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

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

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

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

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

11 Samferdsel og teknisk infrastruktur – Parkeringshus/-anlegg, Felt p_PTin1, f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f_P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 (sosi 2083)

- 11.1 Felt p_PTin1- f_PTin-2, f_P1A, f_P2A- f_P2C, f_P3, f_P4A- f_P4C, f_P5 er felles for tilhørende delfelt. Ev. manglende parkeringsdekning innenfor felt f_P2, f_P1A og f_P3 kan dekkes innenfor f_P4 og/eller P5. Parkeringsdekningen for felt o_Tin1, o_Tin2, f_1A, og f_1B tillates løst innenfor andre felt/ delfelt og/eller i etablerte parkeringsanlegg utenfor planområdet.
- 11.2 Det tillates etablert sykkelparkering, boder, lager og tekniske rom i parkeringskjeller.

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

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

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

13 Felles bestemmelser for grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20 Støy

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

Avvik tillates under følgende forutsetninger:

Krav knyttet alle felt samlet:

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

Minimum ett soverom skal ha vindu mot stille side.

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

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

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

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

21 Rekkefølgebestemmelser

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

21.1 Før det kan gis rammetillatelse

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

- 21.1.7 til bebyggelse innenfor f_4C skal det foreligge godkjent teknisk plan for etablering av vei opp til Odderøya og godkjent utomhusplan for o_F2.
- 21.1.8 til det enkelte delfelt, skal det fremlegges en vurdering av støyforhold og dokumentasjon på vindforhold.
- 21.1.9 til bebyggelse innenfor området skal allmennhetens ferdsel være sikret med tinglyste rettigheter.

21.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse:

- 21.2.1 til det enkelte delfelt skal eventuell tiltaksplan etter forurensningsforskriften kap. 2 være godkjent.
- 21.2.2 til bebyggelse i f_2A, skal midlertidig atkomst fra Silokaia til o_F1 og turvei o_TV1 være opparbeidet.
- 21.2.3 til bebyggelse i f_2B skal 5'er bane innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.4 til bebyggelse i felt f_2C skal kvartalslekeplass innenfor felt o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.5 til bebyggelse i f_3 eller f_4A, skal sandleketilbud og parkmessige tiltak i o_F1 være ferdig opparbeidet.
- 21.2.6 til tiltak i o_T1 skal det være avklart om lastekran skal plasseres i hensynsone H_570-1 i tråd med pkt. 22.7.5 og 22.7.6.
- 21.2.7 til tiltak i f_P5 skal løsning rundt tilstøtende eksisterende betongvegg i anleggstunnel til renseanlegget være godkjent av Kristiansand kommune v/ ingeniørvesenet.

21.3 Før det kan gis brukstillatelse:

- 21.3.1 til bebyggelse innenfor området skal midlertidige tiltak for gående og syklende fra planområdet fram til Rådhusgata, via Havnegata ihht. tegninger datert 17.01.2012 og 20.03.2012 med påførte endringer være gjennomført.
- 21.3.2 til bebyggelse innenfor området skal følgende kryss være utbedret, eller sikret utbedret, for å sikre skolevei til Tordenskjolds gate skole:
- Gravane - kryss Vestre/Østre Strandgate ihht tegning datert 17.01.2012.
 - Kryss Holbergs gate/Kongens gate ihht tegning datert 19.03.2012.
 - Kryss Holbergs gate/Tollbodgata ihht tegning datert 24.11.2014. Teknisk plan for utbedring av krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.
- 21.3.3 til første byggetrinn i hvert delfelt, skal sandlekeplass, tilstøtende uteoppholdsareal, fellesareal og offentlig areal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, jf. § 2.5.

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

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

22.1 Utnyttelse

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

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

22.2 Høyder

Maks byggehøyde for delfeltene fremgår av plankartet.

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

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

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

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

22.5 Utkrager og forbindelser

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

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

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

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

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

22.6 Nabovarslingsfritak

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

22.7 Hensynssone H-570 - Bevaring av kulturhistoriske verdier

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

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

Dato: 16.06.2015

Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015

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

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2, vedtak 18.02.2016

Reguleringsendring av Silokaia felt F_1A m.fl., vedtatt i bystyret den 23.01.2019 (bestemmelser rettet ihht. bystyrets vedtak av 23.01.2019).

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde 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!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

