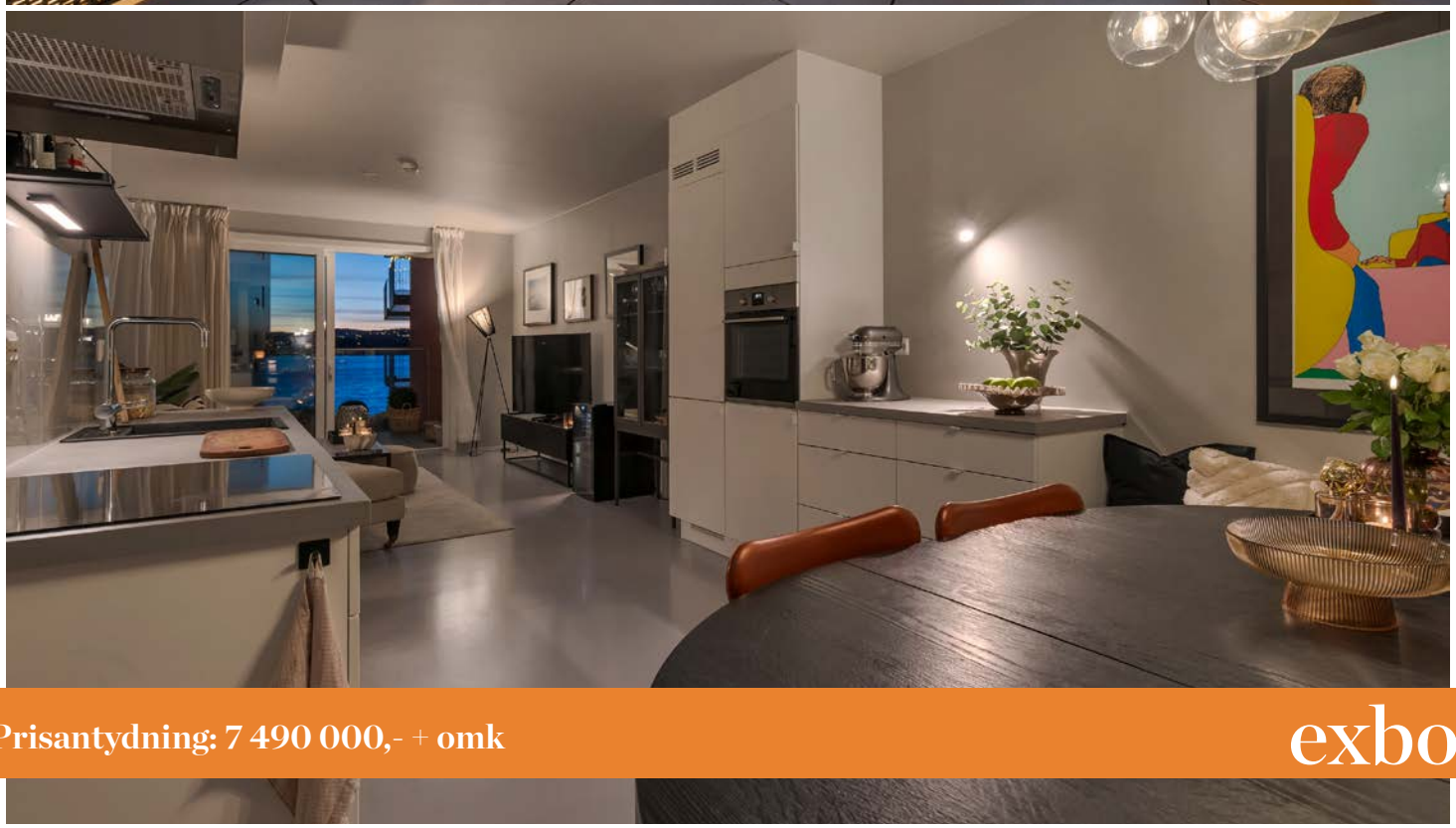
KANALBYEN

SJØLYSTVEIEN 82, 203, 4610 KRISTIANSAND S

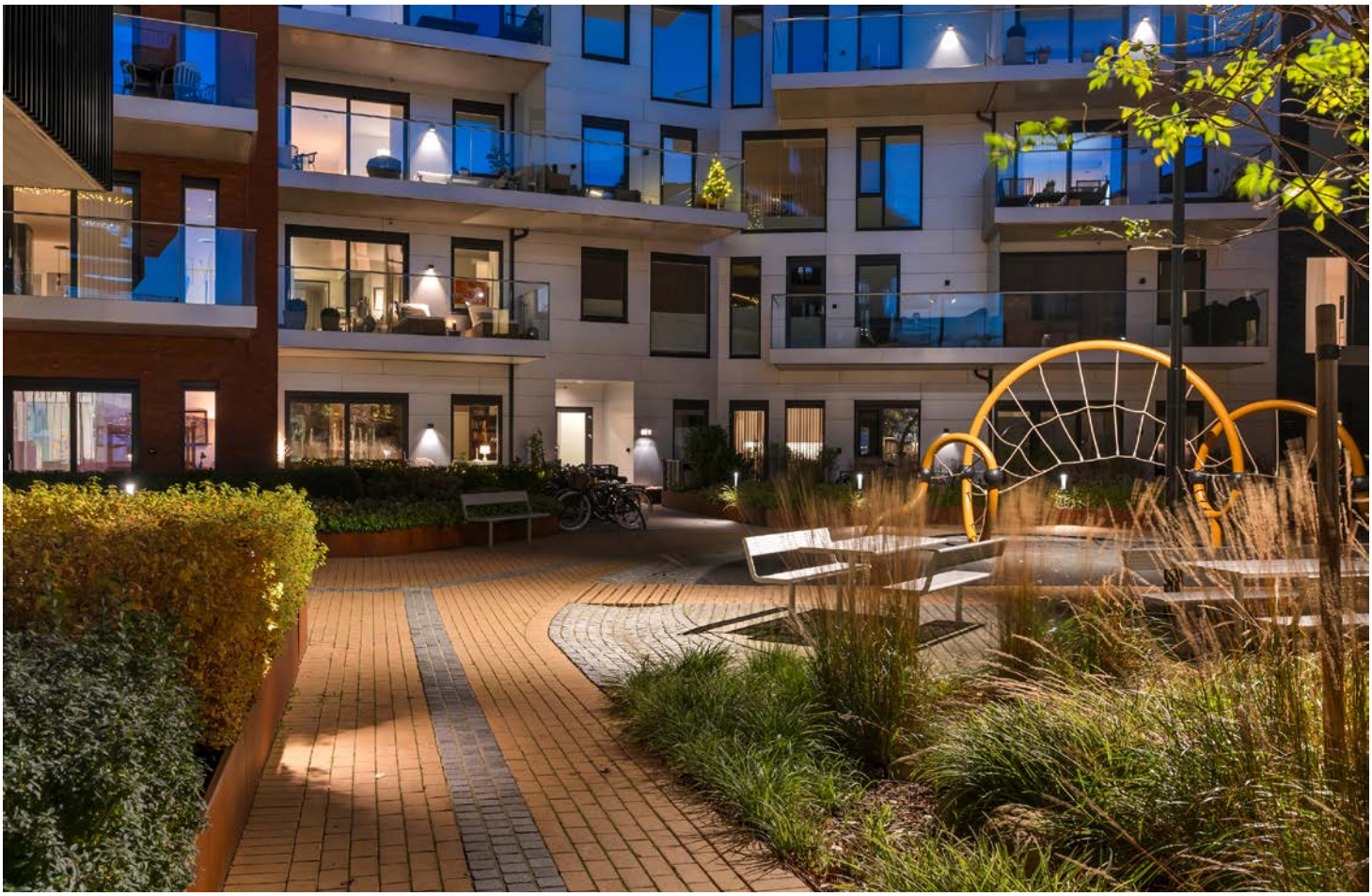
Lekker 4-roms leilighet | 2 (3) soverom | 2 bad | 2 balkonger | P-plass m/lader | Fin sjøutsikt





Prisantydning: 7 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne flotte leiligheten i Kanalbyen - Velkommen til Sjølystveien 82 presentert av Terje Kvelland Skaara.

Moderne og påkostet leilighet i 2. etasje, med god planløsning og luftig preg. Leiligheten har sjøen som nærmeste nabo og kort gangavstand til sentrum. Den består av entré, 2 soverom, kontor med glassvegg mot kjøkken (opprinnelig soverom), 2 bad og en åpen stue/kjøkkenløsning.

Leiligheten har to balkonger. Den ene med fin sjøutsikt og utsikt mot atriumet.
Balkong nr2 med utsikt mot Odderøya og morgensol.
Balkongene er lune og svært solrike (sol hele dagen fra tidlig til sent).

Bod i kjeller og p-plass m/lader i Fjellhallen medfølger.
Stor felles takterrasse med spektakulær utsikt mot innseilingen til byen.

Adresse	Sjølystveien 82, 203
Prisantydning	7 490 000,- + omk.
Omkostning	188 340,-
Totalpris	7 678 340,-
Felleskostnader	Kr 3 263,-
BRA-i/BRA Total	87/95 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Tomt	3639.7 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo



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

INNHOLD







4 Salgsoppgave

40 Egenerklæring

45 Tilstandsrapport

60 Energiattest

67 Nabolagsprofil

164 Boligkjøperforsikring

166 Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 87 kvm
BRA - e: 8 kvm
BRA totalt: 95 kvm
TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 8 kvm. 2. etasje
BRA-i: 87 kvm.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
21 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
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
Kommentar: Bygd i 2022-2023.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
3639.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Tomten til sameiet har opparbeidet med grøntområder, sandlekeplasser og rikt med beplantning, som gir gode muligheter for både lek og uteopphold. I tillegg har beboerne tilgang til en felles takterrasse i nabobygget. Robust belysning sørger for gode lysforhold i gårdsrommet, ved inngangene og langs gangveiene. Det er også et felles nedgravd avfallssystem like ved.

Beliggenhet
Kanalbyen er en av Kristiansands nyeste bydeler og ligger rett ved sjøen på Odderøya, vestvendt og en kort spasertur fra sentrum. Sameiet har pent opparbeidede fellesområder og en felles takterrasse.

Kilden, Kunstsiloen og Knuden er nærmeste naboer, og Fiskebrygga, Fabriken bakeri og Gevino vinbar ligger få minutter unna. Odderøya byr på turstier med utsikt mot innseilingen og fyrene, samt Peisestuen og Odderøya Amfi.
Kvadraturen med butikker, spisesteder og strender ligger en kort spasertur unna. Tog, buss og fergeterminal er også i gangavstand.

Leiligheten ligger i 2. etasje med utsikt over atriumet og flott sjøutsikt. Adkomsten er trappefri via heis fra bakkeplan og parkeringskjeller.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Maren Furuholt Frivold

Innhold
2. etasje: entré, 2 bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod
Kjeller: Bod (nr 85)

Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Selveierleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført i 2022- 2023. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet

UTVENDIG
Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og skyvedører.
Balkonger med betongdekke.

INNVENDIG
Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Gulv med Epoxy belegg. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM
Bad 1 har gulv/vegg med fliser og malt himling.
Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.
Bad 2 har gulv/vegg med fliser og malt himling.
Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.
Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast.
Balansert
ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap.
Sikringsskap med
automatsikringer.

Arealer
Forutsetninger og vedlegg
Lovlighet
Selveierleilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Parkering
Fast parkeringsplass i fjellhallen medfølger.
Det er ferdig installert el-bil lader på parkeringsplassen.

Fellesutgifter for p-plassen utgjør kr 300,-/mnd.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0004809311

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.

Årsmøtet 2026 ga styret fullmakt til å bygge opp et vedlikeholdsfond, noe som kan medføre økte felleskostnader. Styret har også fått fullmakt til å gjennomføre tiltak for bedre adgangskontroll, blant annet nye låssystemer, etter tilfeller av uvedkommende i boder og garasje. Styret arbeider med forslag til strengere regler for utleie, som ventes behandlet på et senere årsmøte. Seksjonseiere i bygg 82 kan søke styret om å montere glass-skiller i klart glass av samme type som allerede er montert i bygget.

Utleie er tillatt, men skal registreres og styret skal orienteres. Korttidsutleie er begrenset til 60 døgn per år, og korttidsutleie defineres som opptil 30 døgn sammenhengende. Utleier plikter å gjøre leietaker kjent

med husordensreglene.

ENERGI

Oppvarming
Oppvarmingskilder: balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, samt vannbåren gulvvarme i gang, bad, stue og kjøkken.
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.

Energikarakter
A

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Boligen er energimerket og har fått energimerke. Oppvarmingskarakter Grønn. Energikarakter A. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 490 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene (ikke eiendomsskatt).

Eiendomsskatt
Kr 6 936

Eiendomsskatt år
2025

Info eiendomsskatt
For denne leiligheten utgjør eiendomsskatten ca. kr 6 936,- per år. Beløpet fordeles på 4 terminer og faktureres direkte til eier.

Formuesverdi primær
Kr 1 241 252

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 965 008

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.

Andre utgifter
Felleskostnadene for p-plassen i Fjellhallen Kanalbyen er kr 300,- per måned og faktureres kvartalsvis, separat fra felleskostnadene til leiligheten. Plassen har installert elbillader, og strømforbruket til laderen betales av eier.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos 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
Driftskostnader: kr 2 740
Bod: kr 50
Heime-appen: kr 94
TV og bredbånd (Telia): kr 379

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3263

Andel fellesgjeld år
2024

Andel fellesformue
Kr 14 075

Andel fellesformue dato
31.12.2024

SAMEIET
Sameienavn
Sameiet Kanalbyen-Felt 2C

Organisasjonsnummer
931017659

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiets husordensregler. Styret skal orienteres før anskaffelse. Det er båndtvang innenfor sameiets eiendom, og utekatt er ikke tillatt. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er ingen dugnadsplikt i sameiet, men det arrangeres jevnlig frivillige dugnader.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 150, bruksnummer 1907, seksjonsnummer 40 i Kristiansand kommune.Gårdsnummer 150, bruksnummer 1909 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:

1964/1698-1/93 12.03.1964
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1907

2016/17608-1/200 08.01.2016
ERKLÆRING/AVTALE
Rett for allmennheten til fri ferdsel og opphold på eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1907

2018/322323-1/200 15.01.201821:00
BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS
ORG.NR: 982 974 011
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 1907

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest den 28.04.2023

Ferdigattest/brukstillatelse datert
28.04.2023.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.
Reguleringsplan: Detaljregulering for Silokaia felt f_1A m.fl. (planID 1400). Eiendommen ligger i felt f_2C, regulert til sentrumsformål.
Stadfestet/sist endret: Vedtatt av bystyret 16.09.2015. Sist endret ved mindre endring vedtatt av Areal- og miljøutvalget 26.09.2024.

Det foregår bygging av leilighetsbygg på andre siden av gaten fra denne leiligheten, inn mot heia.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Budgivning

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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen

«Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

188 340,00 (Omkostninger totalt)

---

7 678 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 340

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 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.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 67 410,- 0,90 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Opprykk finn annonse kr. 3 250,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 124 707,-

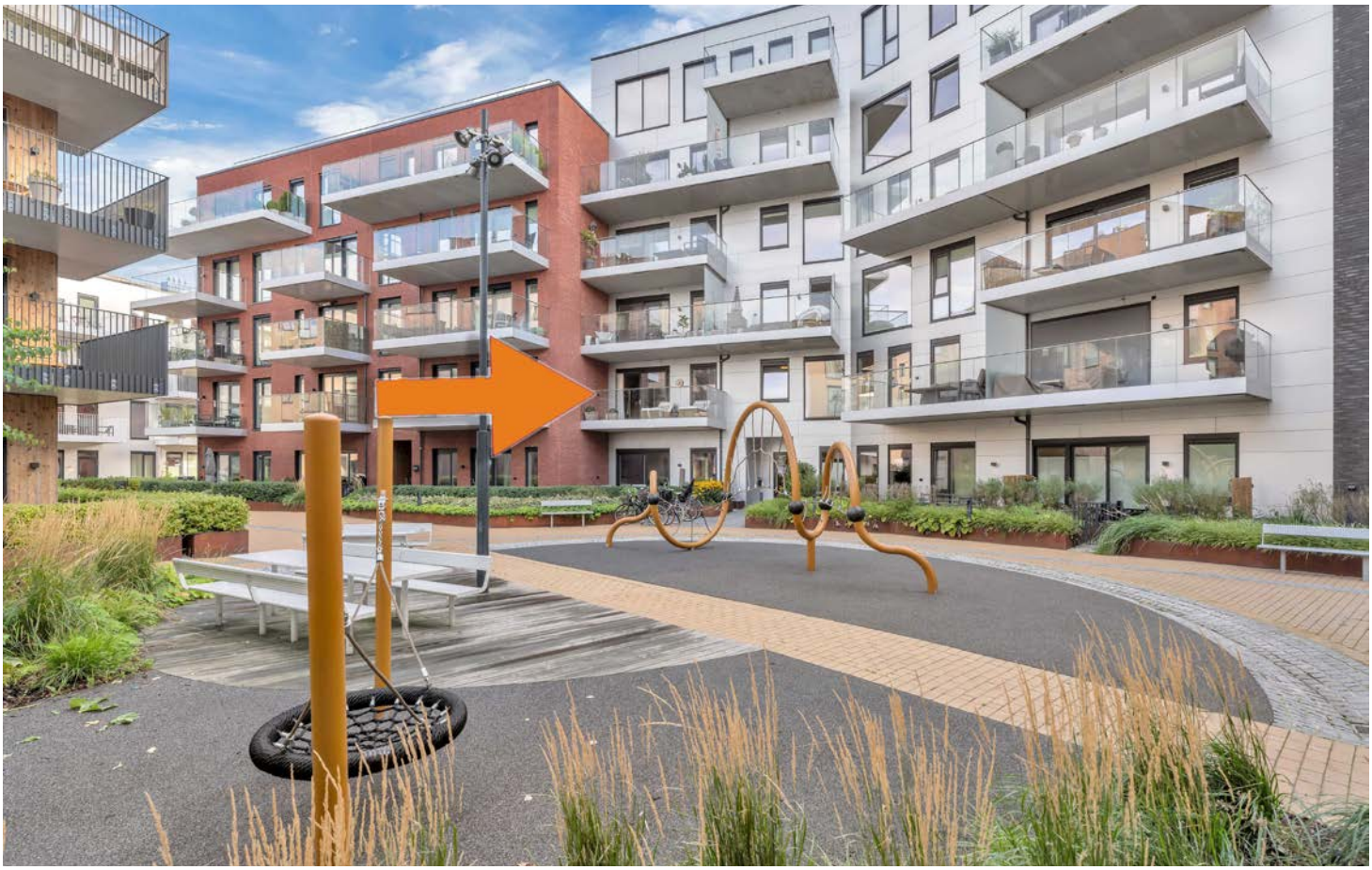
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

18.11.2026






CHANEL




TABLE STORIES



















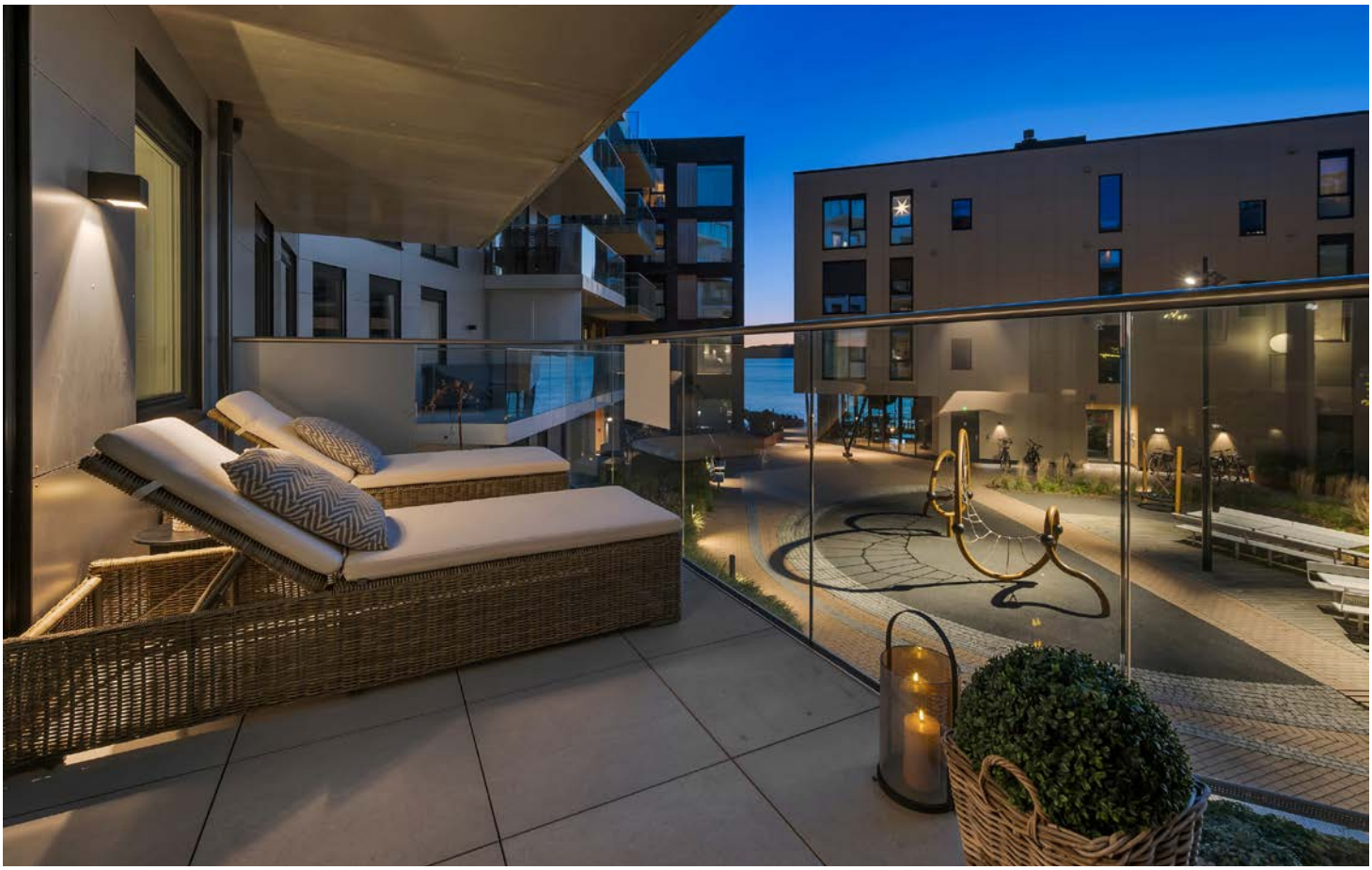






























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

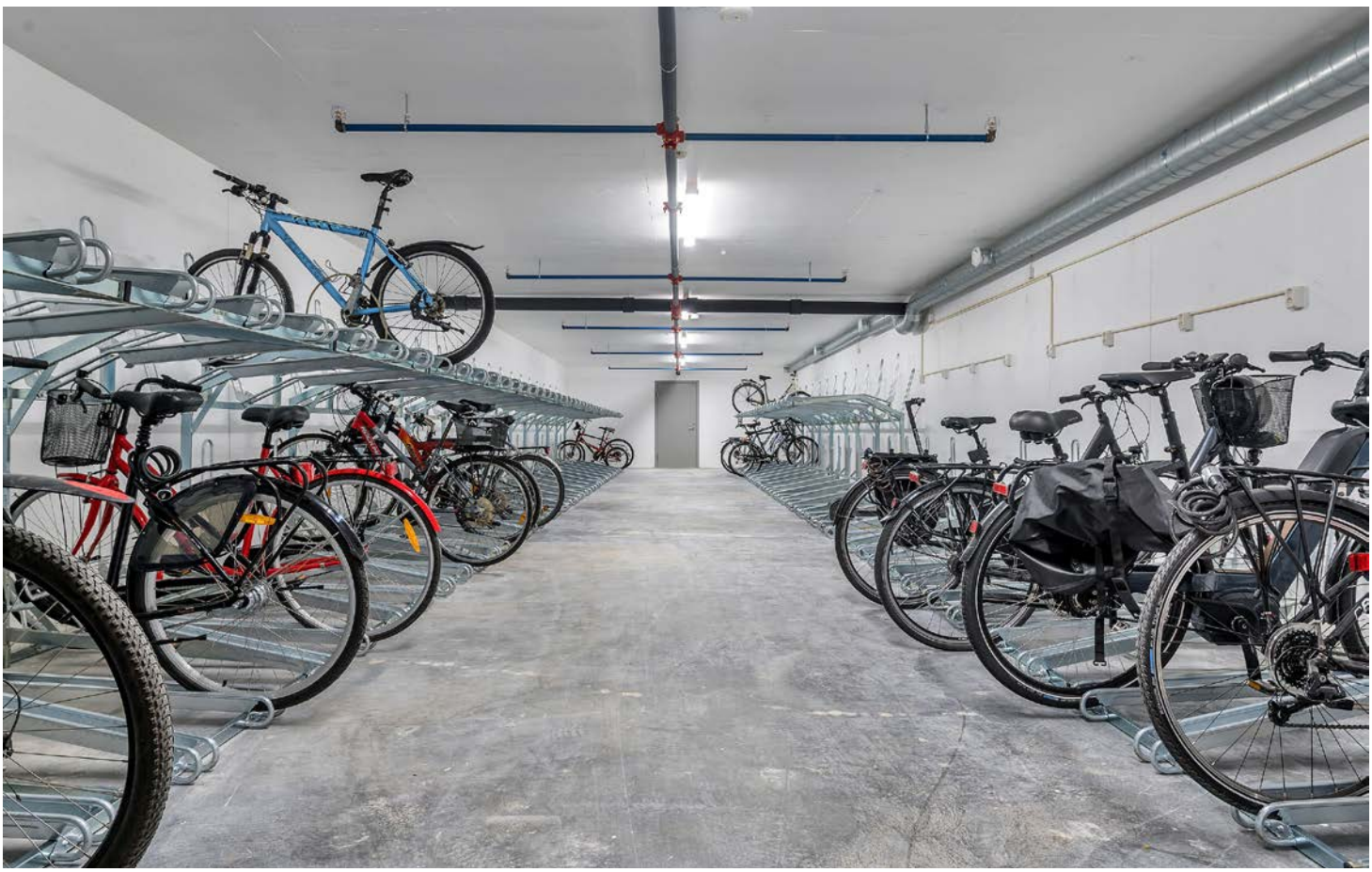






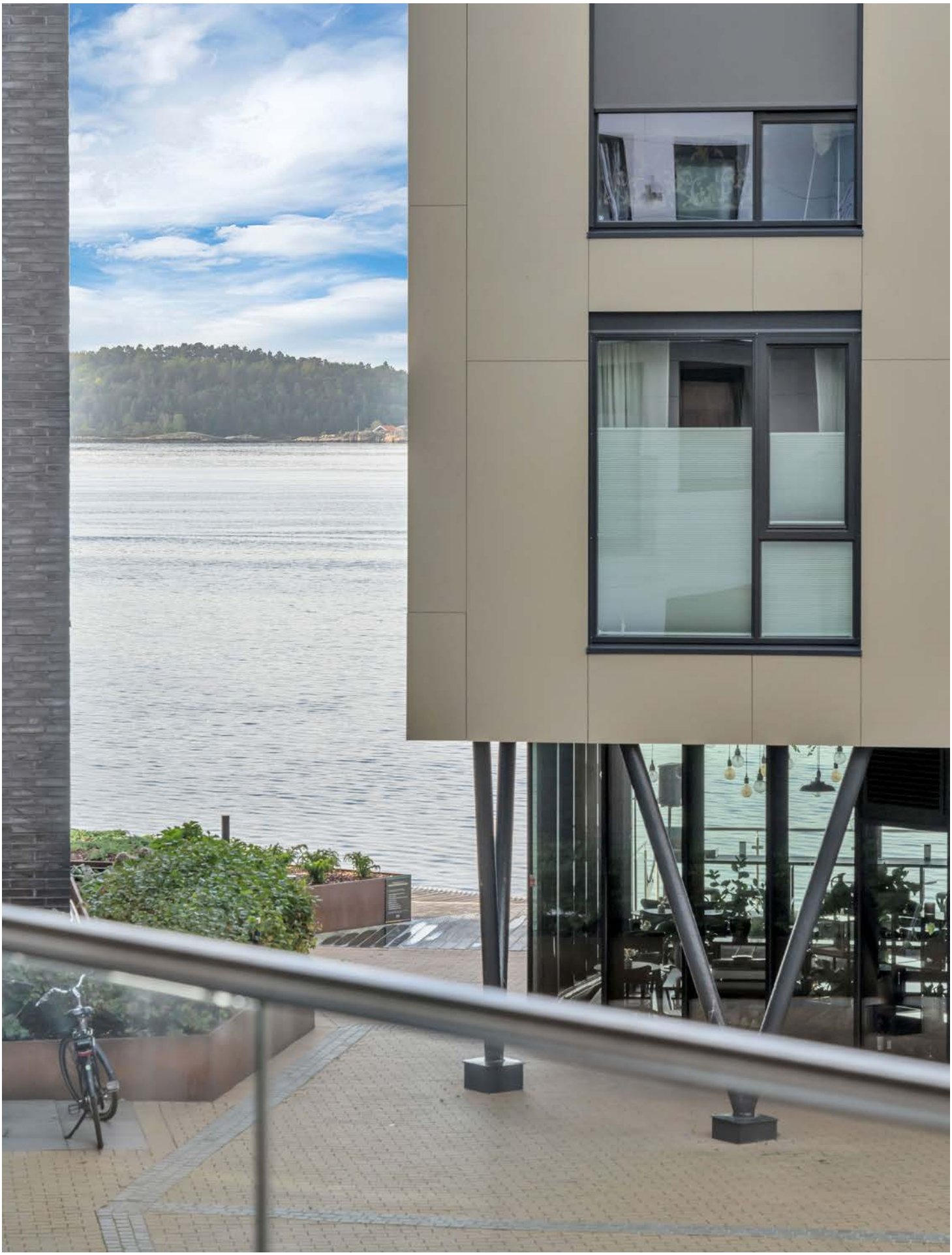






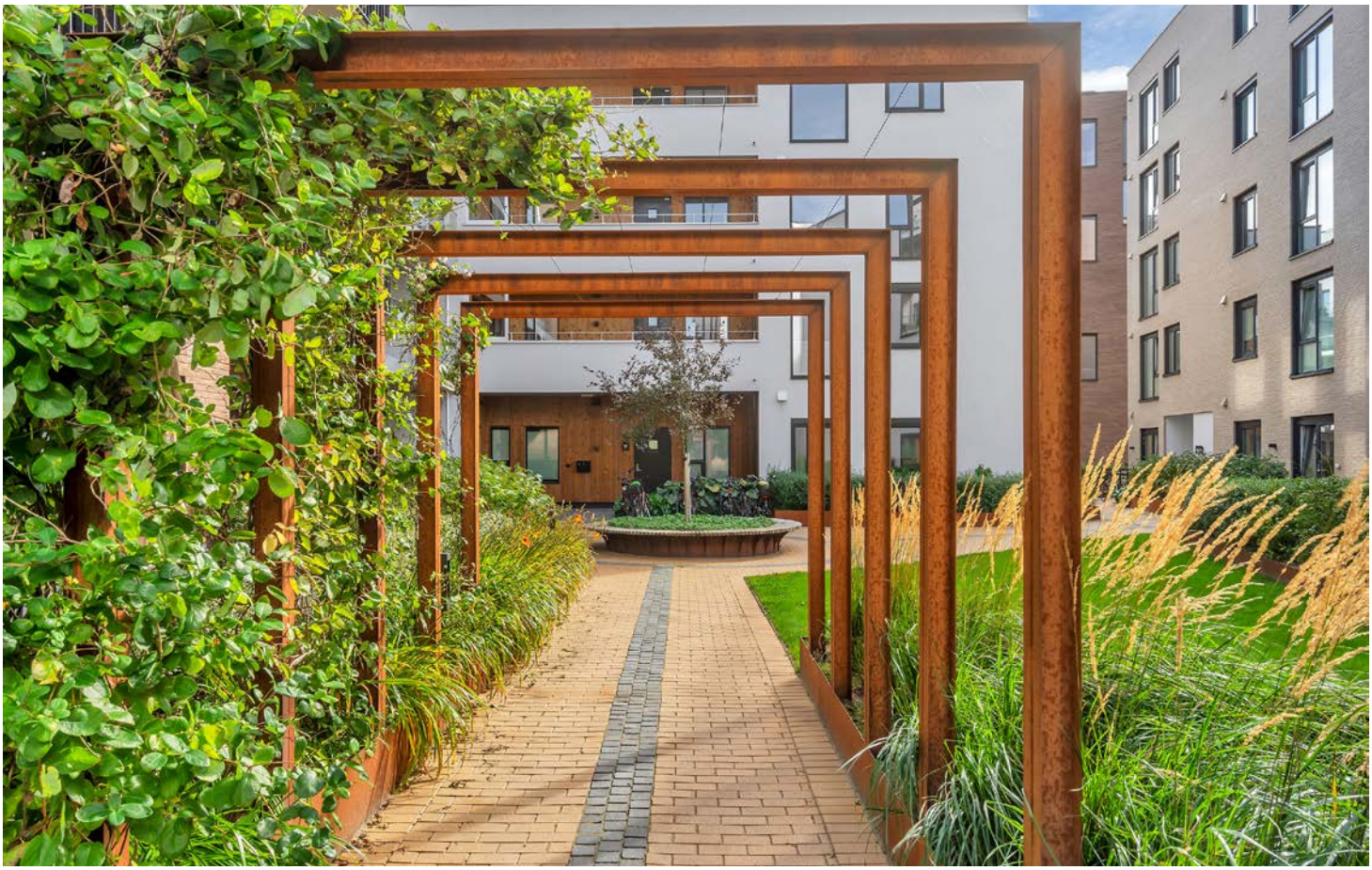


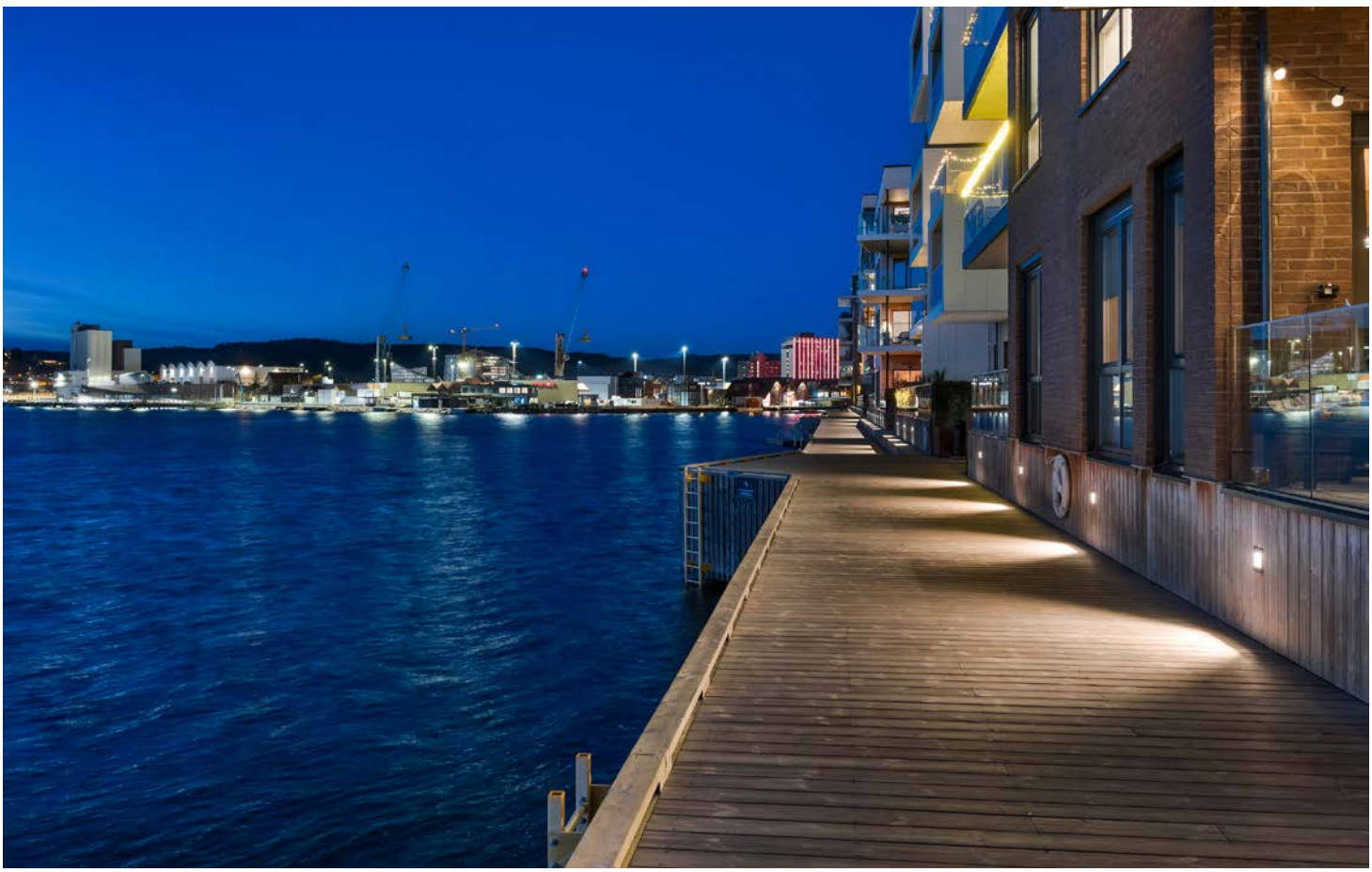










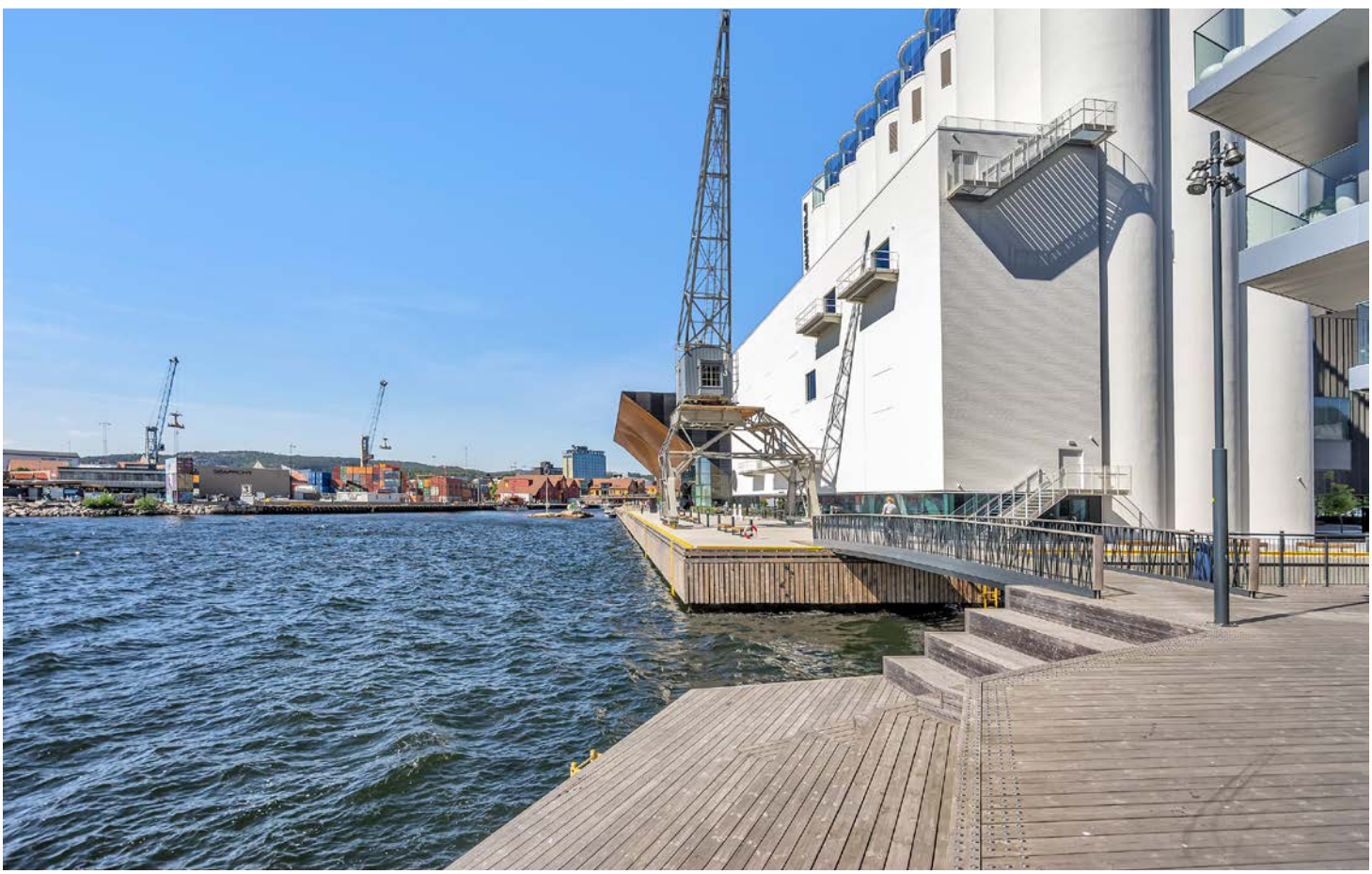





BØLGEN & MOI











Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.
1001260242

Selger 1 navn
Maren Furuholt Frivold

Gateadresse
Sjølystveien 82, 203

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 4244739-1.1

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

Document reference: 1001260242

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 skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: 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: Det gjøres årlig kontroll og rens av ventilasjonsanlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg har en wattif lader tilknyttet parkeringsplassen.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260242

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

28 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260242

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1001260242

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Frivold	c7e8f1a0e03aa258293c0 60436914e83f2964649	24.09.2026 07:09:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260242

- → 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

Selveierleilighet

Sjølystveien 82, 4610 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1907, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 27.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16579-6267 **Eiendomsverdi ref nr:** KH7810

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

NITO

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

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



Rapportansvarlig



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

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.

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 boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Selveierleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført i 2022-2023. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet

UTVENDIG Gå til side

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og skyvedører. Balkonger med betongdekke.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Gulv med Epoxy belegg. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.
Bad 2 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

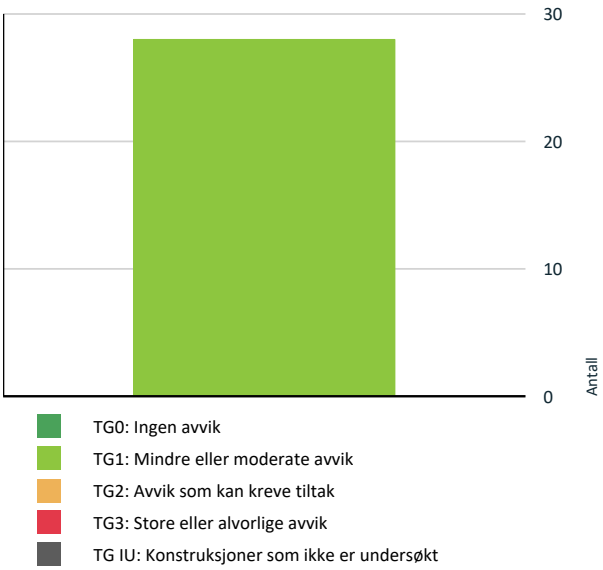
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Kommentar
Byggeår 2022-2023 i henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 3-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og skyvedører.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkonger med betongdekke.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Sameie har en vedlikeholdsplan som blant annet omfatter reklamasjon på fasadeplater og drypping/vann fra balkonger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med Epoxy belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Målt høydeforskjell på gulv opptil 3mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse
Alder tilsier at bygget er utført med radonsperre. Radonmåling er ikke utført.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige slette dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse
Bad produsert i 2021 og montert i 2022-2023.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Bad med dokumentert utførelse i form av bad er en baderomskabin (Boxen) med FDV datert 14.10.2021 og samsvarserklæring datert 23.03.2021.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vegger med fliser og malt himling.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv med fliser. Det er totalt 33mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne.



2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning og dusjvegg med dusjdør.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

2 ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da bad er en prefabrikkert konstruksjon/baderomskabin som man ikke skal ta hulltaking i.

2 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad produsert i 2021 og montert i 2022-2023.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad med dokumentert utførelse i form av bad er en baderomskabin (Boxen) med FDV datert 14.10.2021 og samsvarserklæring datert 23.03.2021.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er totalt 35mm høydeforskjell fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne.



2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og luftespalte i dør.

2 ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da bad er en prefabrikkert konstruksjon/baderomskabin som man ikke skal ta hulltaking i.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er et par merker/ujevn sparkel på sokkel langs gulv.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring.

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

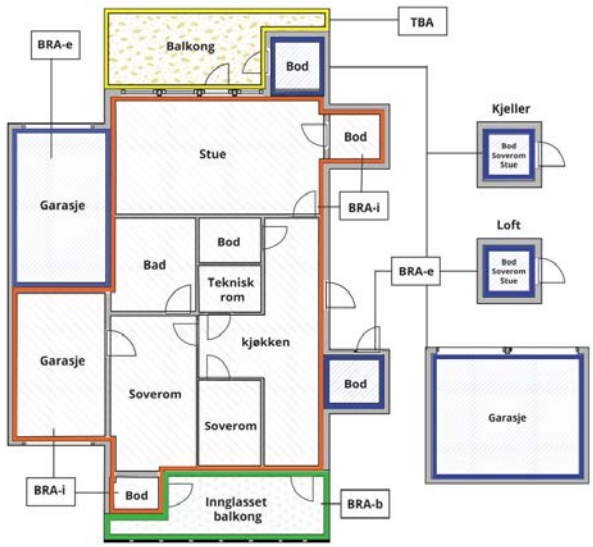
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	87			87	21
Kjeller		8		8	
SUM	**87**	**8**			**21**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, bad 1, bad 2, stue/kjøkken, 2 soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygd i 2022-2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Maren Furuholt Frivold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1907		40	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjølystveien 82

Hjemmelshaver
Frivold Maren Furuholt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i nytt boligområde nær sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	28.04.2023	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.09.2026	Ingen avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

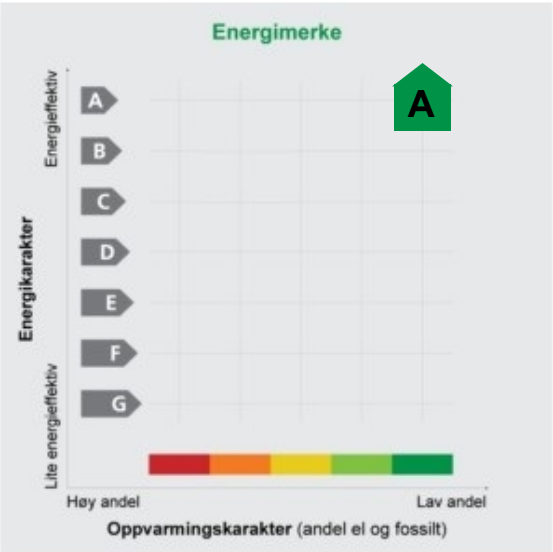
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sjølystveien 82
Postnr	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	1907
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300751026
Bolignr.	H0203
Merkenr.	345a7c58-4d26-40fe-b727-ea7c6d9d1edd
Dato.	03.03.2023
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ HÅKON SKOGHEIM



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	87
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjølystveien 82
Postnr/Sted: 4610 KRISTIANSAND S
Bolignr: H0203
Dato: 03.03.2023 8:52:36
Energimerkenr: 345a7c58-4d26-40fe-b727-ea7c6d9d1edd

Gårdsnr: 150
Bruksnr: 1907
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300751026

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
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	45 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0.19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21.0 %
Normalisert kuldebroverdi	0.09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	49.6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.28 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	16.11.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.34 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
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/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.82
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
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	0.18
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	0.00
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	0.88
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 varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
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	0.82
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det 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	28.2.2023
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	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Eirik Dobloug Haandlykken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15.2
Ventilasjonsvarme	3.3
Varmtvann	29.8
Vifter	4.9
Pumper	0.5
Belysning	11.4
Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	82.6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7,513 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86.76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4,541 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	79.20 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6,859 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3,296 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4,217 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7,513 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25.5 %

Nabolagsprofil

Sjølystveien 82 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter

Offentlig transport

Tollbodgata Totalt 26 ulike linjer	14 min 1.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 1.4 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	17 min 1.4 km
Kongshavn brygge Linje 91	18 min 14.2 km
Randøyane Linje 91	20 min 14.9 km

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	23 min 2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min 2.9 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	6 min 3 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min 2.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 3.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	20 min 1.7 km
Tangen videregående skole 850 elever	21 min 1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

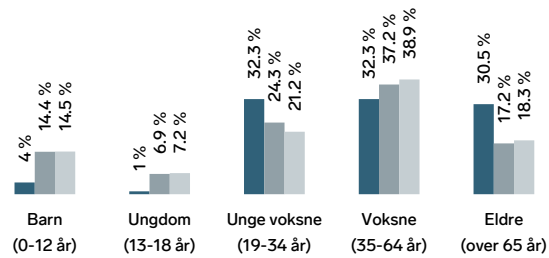
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.5 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 2.5 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	5 min 2.4 km

Dagligvare

Meny Torvet	14 min
Kiwi Torvet	16 min

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Buss
3. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

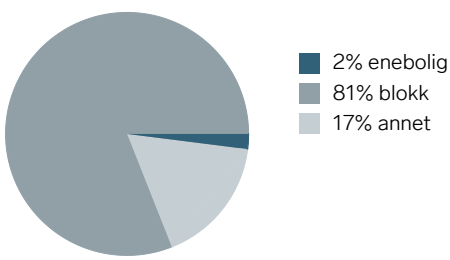
Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

Sport

Odderøya idrettshall Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Tresse treningsfelt grus festplass Ballspill	16 min 1.4 km
Sørlandets Fysikalske Institutt	18 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	19 min

Boligmasse



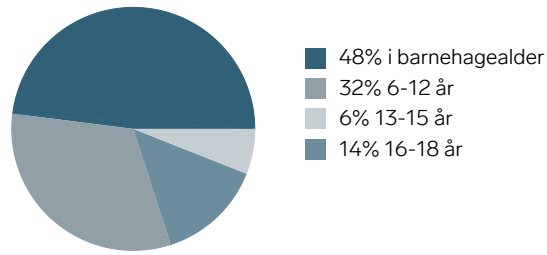
«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sandens Kjøpesenter	13 min
Boots apotek Kristiansand	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



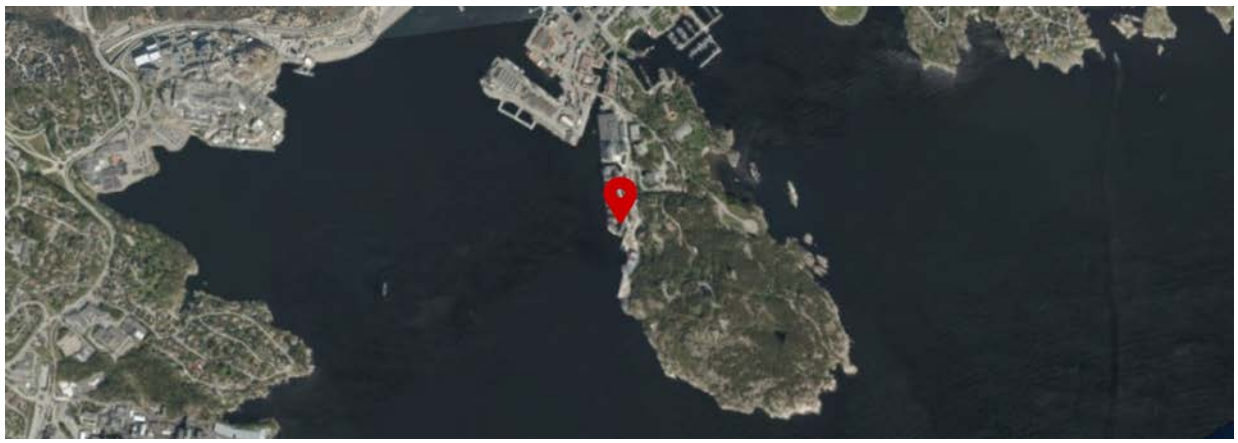
0% 55%

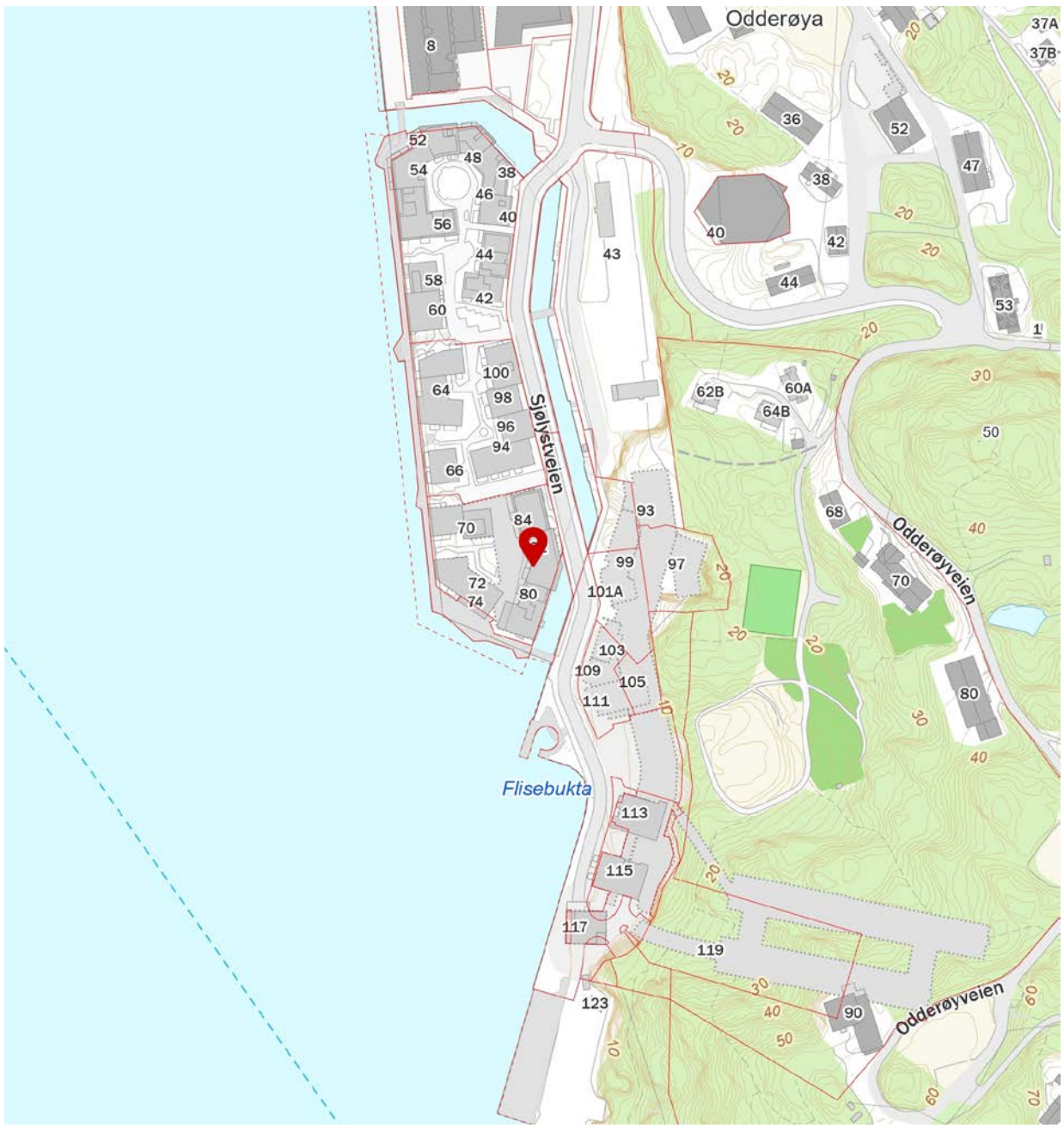
Kvadraturen sørvest
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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

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





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

Versjon, 16.09.2024

SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER
for
Sameiet Fjellhallen Kanalbyen

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sameiet Fjellhallen Kanalbyen. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av anleggseiendommen gnr. 150, bnr. 1909 i Kristiansand kommune. Sameiet består av en anleggseiendom med parkeringsplasser, hvor sameierne skal ha eksklusiv rett til bruk av en eller flere parkeringsplasser.

Eiendommen skal bestå av parkeringsplasser som skal være felles for følgende eiendommer eller eiendommer som senere enn 1. april 2022 blir fradelt/seksjonert fra disse: gnr. 150, bnr. 1120, 1121, 1693, 1694, 1727, 1833, 1870, 1891 og 1901 i Kristiansand kommune (det geografiske området omtales heretter **Kanalbyen**), med mindre kommunen gir dispensasjon fra dette kravet og formålet.

Sameiet skal sørge for at "konseptet Kanalbyen", slik det er regulert og markedsført av utbygger av Kanalbyen (pt. Kanalbyen Eiendom AS, heretter **Utbygger**), ivaretas og videreføres iht. § 18. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune**.**

§ 2
Nærmere om parkeringsplassene

2.1 Innledning
Sameiet består pt. av 331 parkeringsplasser og andeler. Hver andel gir rett til 1 konkret angitt parkeringsplass, iht. vedlegg 3. Vedlegg 3 oppdateres løpende av styret, eller den styret utpeker. Parkeringsplassene består av Gjesteparkeringsplassene, Næringsparkeringsplassene og Beboerparkeringsplassene.

Utbygger kan ensidig og på ethvert tidspunkt kreve at parkeringsplasser Utbygger eier omklassifiseres til å bli en del av Gjesteparkeringsplassene, Næringsparkeringsplassene eller Beboerparkeringsplassene (f.eks. fra Gjesteparkeringsplassene til Næringsparkeringsplassene eller Beboerparkeringsplassene eller fra Næringsparkeringsplassene til Gjesteparkeringsplassene eller til Beboerparkeringsplasser).

Styret i sameiet kan fastsette betingelser for bruk av parkeringsplassene, herunder, men ikke begrenset til, å inngå avtale med parkeringsselskap om adgangskontroll, innkreving av avgifter for bruk av Gjesteparkeringsplassene, gebyrer mv.

2.2. Gjesteparkeringsplassene
Gjesteparkeringsplassene består av et antall plasser iht. vedlegg 3 (heretter **Gjesteparkeringsplassene**). Gjesteparkeringsplassene skal være iht. reguleringsbestemmelsene for Kanalbyen.

Gjesteparkeringsplassene skal være til bruk for gjester til Kanalbyen. En andel av plassene iht. kommunale krav skal oppfylle krav til HC-plasser.

Eventuelle inntekter fra Gjesteparkeringsplassene benyttes til dekning av sameiets samlede kostnader.

2.3. Næringsparkeringsplassene
Næringsparkeringsplassene består av et antall plasser iht. vedlegg 3. (heretter **Næringsparkeringsplassene**).

Tildelingen av p-plassene kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Interne bytter av p-plasser skjer ved at det sendes likelydende melding fra begge parter til styret eller den styret utpeker.

2.4 Beboerparkeringsplassene
Beboerparkeringsplassene består av et antall plasser iht. vedlegg 3 (heretter **Beboerparkeringsplassene**).

Tildelingen av p-plassene kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Interne bytter av p-plasser skjer ved at det sendes likelydende melding fra begge parter til styret eller den styret utpeker, se dog reglene om HC-plasser samt rett for Utbygger til å omklassifisere plasser.

2.5. HC-plasser
Sameier, eller hustandsmedlem til sameier, som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass (heretter **HC-plass**), kan kreve å bytte til en av de plasser som iht. kommunale krav er avsatt til HC-plass.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC-plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha den plassen som har vært disponert lengst av en sameier uten dokumentert behov for HC-plass, eventuelt ved loddtrekning ved flere aktuelle. Den som overtar HC-plass er ansvarlig for å besørge flytting av elbil-lader o.l. for den som må bytte plass.

Dersom behovet for HC-plass bortfaller, beholdes plassen frem til vilkårene for bytte i avsnittet over er oppfylt.

Retten til å kreve HC-plass ved dokumentert behov kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige, med mindre endringen er foranlediget av endringer i eierseksjonsloven. For øvrig kan bestemmelsene om fordeling, rekkefølgebestemmelser mv. endres med alminnelig flertall av årsmøtet.

Ved omsetning av sameieandel 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.

§ 3
Organisering av sameiet og råderett

Sameieandelene til Beboerparkeringsplassene og Næringsparkeringsplassene skal realtilknyttes som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4, 2. ledd d) til de eiendommer som skal ha den juridiske råderett over andelen innenfor Kanalbyen. Unntak gjelder for de andeler som Utbygger eier eller blir eier av.

Andeler i sameiet kan bare overdras sammen med den realtilknyttede eiendom eller til andre eiere av eiendommer i Kanalbyen, mot at andelen samtidig realtilknyttes vedkommende eiendom. Det samme gjelder Utbyggers salg av andeler eller dersom andelene overdras sammen med retten til å forestå utbygging av Kanalbyen, slik at ny eier overtar posisjonen som Utbygger.

Sameieandelene til Gjesteparkeringsplasser kan kun eies av eierseksjonssameier i Kanalbyen.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Parkeringsplassene kan bare nyttes til parkering av registrerte motorkjøretøy. Annen bruk er ikke tillatt. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for sameiernes bruk av sine parkeringsplassen og eiendommen for øvrig. Endringer av ordensreglene kan bare vedtas av årsmøtet.

Utleie av parkeringsplassene skal kun skje til personer som bor i Kanalbyen. Fremleie er ikke tillatt. Ved utleie skal styret orienteres. Dette gjelder ikke for parkeringsplassene eid av Utbygger, dog slik at Utbyggers utleie skal begrenses til beboere eller ansatte som jobber i planområdet (herunder byggearbeidere).

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameieren skal gi adgang til parkeringsplassen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 4
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold. 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 sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiere kan etablere og selv bekoste el-bil lader på sin parkeringsplass. Sameieren betaler for eget strømforbruk. Drift og vedlikehold av den etablerte infrastruktur for el-bil lading, tilligger sameiet.

Dersom en sameier/bruker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende sameier 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.

§ 5
Drifts- og vedlikeholdsansvar

Ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av driftsutstyr mm av eiendommen, tilligger sameiet.

§ 6
Registrering av sameiere

Erverv av sameieandel, bytte av parkeringsplass og utleie av parkeringsplass må meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering i vedlegg 3. Den enkelte sameier kan kun kreve innsyn i den del av vedlegg 3 som viser vedkommendes p-plass.

Styret kan bestemme at det skal betales et gebyr for registrering og innsyn.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av et styremedlem fra hvert av de til enhver tid etablerte eierseksjonssameiene i Kanalbyen (heretter i felleskap **Eierseksjonssameiene**) og ett styremedlem fra Utbygger (så lenge Utbygger er eier av en ideell andel i sameiet), med personlig varamedlem. Etter hvert og på det tidspunkt som Eierseksjonssameiene blir etablert, skal vedkommende av Eierseksjonssameiene få tildelt sin styreplass i sameiet.

Hvert styremedlem har en stemme i styret.

Styremedlemmene velges av de enkelte Eierseksjonssameiene. Styremedlemmene skal velges for inntil to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år. Styret i sameiet velger selv styrelederen for 2 år av gangen.

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. Utbyggers representant i styret kan kreve at enhver beslutning skal forelegges sameierne.

§ 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 kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder, men ikke begrenset til, bestemmelser som krever mer enn alminnelig flertall i årsmøtet iht. § 11.

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 50 % av medlemmene 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. Årsmøtet skal søkes gjennomført i etterkant av de ordinære årsmøtene til Eierseksjonssameiene.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene eller Utbygger 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 sameier.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Dersom sameieren er innkalt iht. foregående avsnitt, men ikke møter, skal styrelederen i det eierseksjonssameiet sameieren eventuelt er seksjonseier i anses for å ha fullmakt fra vedkommende sameier. I andre tilfeller skal fullmektigen legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets (eventuelle) årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Orientering om budsjett for inneværende år.

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

§ 11
Årsmøtets beslutningsmyndighet

I årsmøtet har alle sameierne én stemme per andel. Dette gjelder også Eierseksjonssameiene som stemmer ihht antall andeler etter antall gjesteparkeringsplasser.

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

a) endringer av denne sameieavtale og vedtekter
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
c) omgjøring av fellesarealer til nye parkeringsplasser eller utvidelse av eksisterende parkeringsplasser
d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom (dette gjelder ikke egen p-plass)
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
f) samtykke til at formålet til parkeringsplasser/arealer endres fra parkeringsformål 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 sameiere 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 sameiernes 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 sameierne.
e) forhold i strid med § 18 som Utbygger ikke har samtykket til

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 kan etter årsmøtetets nærmere beslutning 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 ordensregler, 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 andelen. Misligholdt betaling av felleskostnader i lenger enn 6 måneder vil alltid utgjøre vesentlig mislighold, dersom det er gitt skriftlig advarsel med frist til å betale innen 14 dager.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve sameieandelen 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.

Ved salg etter denne bestemmelsen skal sameieandelen gjelder § 3 tilsvarende.

Bestemmelsene i eierseksjonslovens § 38 gjelder tilsvarende så langt den passer.

§ 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 parkeringsplassen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39 gjelder tilsvarende så langt den passer.

§ 15
Erstatning

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

Når skader er en følge av at sameieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at sameieren 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

Endringer av parkeringsplassen kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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
Særskilte bestemmelser

Inntil utbyggingsprosjektet i Kanalbyen er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige sameiere forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at Utbygger, evt. den Utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer med de endringer som evt. blir gjort underveis, samt realisasjon av Utbyggers rettigheter i Kanalbyen. Sameiet er herunder forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av eiendommen midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer og til å avgi nødvendig grunn/samtykke til grensejustering/arealoverføring i rimelig omfang mot tilgrensende eiendom (felt 3 i reguleringsområdet).

Sameierne er forpliktet til å yte nødvendige medvirkning, herunder ved vedtektsendringer, til at Utbygger skal kunne bruke sine andeler i sameiet til å ivareta eventuelle krav til parkering for eksisterende og nye eierseksjonssameier i Kanalbyen, som måtte følge av lov eller vedtak fra offentlige myndigheter. For vedtak som er i samsvar med denne § 18 gjelder ikke de særskilte flertallskrav i § 11.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Utbygger eller Utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøte når utbyggingsprosjektet i Kanalbyen er ferdig utbygd.

For å sikre verdier i Fjellhallen samt opprettholde ro og orden er det installert kameraovervåkning. Sikkerhetstiltaket driftes av ekstern profesjonell aktør som ivaretar regler og rutiner for oppbevaring / sletting av opptaksdata i tråd med personvernloven.

§ 19
Forholdet til lov om eierseksjoner

Vedtektene er søkt tilpasset eierseksjonslovens bestemmelser så langt de passer, dog slik at det er foretatt bevisste avvik fra bestemmelser som ville vært preseptoriske i et eierseksjonssameie.

Senere endringer av preseptoriske bestemmelser i eierseksjonsloven skal komme til anvendelse så langt de passer, med mindre årsmøtet med alminnelig flertall vedtar at endringen ikke skal gjelde.

§ 20
Tiltredelse og tinglysning

Den som overtar en sameieandel (direkte, eller indirekte via kjøp av en realtilknyttet eiendom) trer inn i de rettigheter og forpliktelser som følger av de til enhver tid gjeldende ordensregler, vedtektene, herunder avhenders eventuelle forfalte forpliktelser knyttet til f.eks. felleskostnader. Avhender er ikke fri for sine forpliktelser, med mindre erverver oppfyller eller bekrefter oppfyllelse av disse.

Vedtektene, eller sentrale deler av disse, skal kunne tinglyses. Sameiet besørger og dekker kostnadene til dette.

§ 21 Vedlegg

1. Reguleringsbestemmelser som omhandler parkering
2. Plantegning over Fjellhallen
3. Vedlegg som viser oversikt over sameierne

Endret etter ekstraordinært årsmøte 16.september 2024.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2C

(Vedtatt i stiftelsesmøte 01.03.2023, revidert mars 2025)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå - Beboere

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

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

Aktiviteter og støynivå – Næringslokal

Unntak ift punktet ovenfor:

- Faste åpningstider skal gjøres kjent for beboerne i sameiet ved oppslag i lokalet eller på annen måte. Spesielle arrangement utover dette skal varsles dersom det vil medføre støy utover det normale.
- Uteservering stenger kl 23.00. Siste servering er senest kl 22.30. Deretter må gjester trekke inn. Inngangsdør holdes stengt fra kl 23.00.
- Åpningstider for lokalet er frem til kl 23.00 på hverdager og i helger (fredag / lørdag) frem til kl 24.00
- Næringslokalet skal ta hensyn til at det er beboere rundt på alle sider.
- Næringslokalet kan tidligst åpne kl 12.00 alle dager.
- Etter stengetid skal det ikke utføres aktivitet som medfører støy ovenfor beboerne.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

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

Parkering

Parkering av biler skal skje på avmerkede plasser innenfor det planlagte system. De som har kjøpt parkeringsplass i kjeller under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i 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.

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

Det er gjesteparkeringsplasser i fjellhallen.

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

Sameiet har lagt til rette for lading av El – biler. Infrastrukturen for utstyr og avregning av forbruk skal leveres av Mer. 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 kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom. Utekatt er dermed ikke tillatt. (Gjelder fra 2025 og har ikke tilbakevirkende kraft).
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

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

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang, felles takterrasser eller annet fellesareal.

Bruk av veranda.

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

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

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

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

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

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

Synlige gjenstander

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

Balkongflagg er tillatt. Retningslinjer for innfesting i fasaden fastsettes av styret i Sameiet.

Styrets retningslinjer vedtatt juni 2023:

Det er risiko for skader forbundet med innfesting på utvendig fasade og styret vedtok i juni 2023 følgende retningslinje. (Utvendig fasade vil si alle utvendige flater på utsiden av leiligheten, terrasser og balkonger inklusivskillevegger og rekkverk)

- Eier må ved alle former for innfesting kontakte styret/ utbygger for å få faglig veiledning på hvor og hvordan man kan innfeste uten risiko for å påføre skade på eller bak fasaden.
- Eier står for alle kostnader knyttet til konsultasjon og bistand fra ansvarlig fagperson.
- Eier kan ikke feste /henge opp noe som kan være til sjenanse for naboer eller ta utsyn fra en annen.
- Dersom det oppstår skade som kan spores tilbake til tiltak gjort på leilighetens ytterfasade, følger ansvaret eier, uavhengig av evt eierskifter, og denne blir holdt ansvarlig for utbedringer/reparasjoner. Det skal derfor søkes styret om alle innfestinger (se egen veiledning på Heime om hva en slik søknad skal inneholde).

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal det registres og styret skal orienteres. Dette gjelder også ulike former for korttidsutleie. 60 døgn er øvre grense for korttidsutleie. Utleier er forpliktet å gjøre leietaker kjent med husordensreglene.

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Kameraovervåkning

Privat kameraovervåkning av eget uteområde kan kun gjøres på en slik måte at kamera ikke filmer eller kan filme utenfor egen terrasse eller platting.

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

VEDTEKTER
for
Sameiet Kanalbyen – Felt 2C i Kristiansand kommune

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2C, Sjølystveien 70-84 ("Sameiet Kanalbyen 2C"). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1907 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 6 bygg som har 5 oppganger med til sammen 86 selveierleiligheter og 1 næringsseksjoner i 1. etasje for næringsdrift, til sammen 87 seksjoner fordelt på Bygg T til Y. Boligene har et ca. bruksareal på ca 7090,3 m².

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterrasse og/eller takterrasse, samt sportsbod som tilleggsdel. I tillegg har boligene tilgang til en felles takterrasser på taket til oppgang 80. Felles gårdsrom er allment tilgjengelig.

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

Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr	Tildeling av bod	Leilighet BRA m²	Sameie-brøk
Næring	1	1. etg.	Sjølystveien 74	Næring	H0101	27-28-2B	135,9	136
T102	2	1. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0101	3	78,3	78
T101	3	1. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0102	12-2B	77,5	78
U101	4	1. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0103	22-2B	85,7	86
U102	5	1. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0104	4-2B	49,3	49
T202	6	2. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0203	30-2B	78,3	78
T201	7	2. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0204	29-2B	77,5	78
U201	8	2. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0201	9-2B	85,2	85
U202	9	2. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0202	14-2B	67,6	68
T302	10	3. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0303	32-2B	78,3	78
T301	11	3. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0304	31-2B	77,5	78
U301	12	3. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0301	11-2B	85,2	85
U302	13	3. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0302	5-2B	67,6	68
T402	14	4. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0403	1	78,3	78
T401	15	4. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0404	2 10-	77,5	78
U401	16	4. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0401	2B* 13-	85,2	85
U402	17	4. etg	Sjølystveien 7(	Bolig	H0402	2B 34-	67,6	68
T501	18	5. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0501	2B	168,3	168
T601	19	6. etg.	Sjølystveien 70	Bolig	H0601	33-2B*	168,3	168
V102	20	1. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0102	6-2B	69,5	70

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

V103	**21**	1. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0101	7-2B	30,4	**30**
V104	**22**	1. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0103	8-2B	74,9	**75**
V202	**23**	2. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0203	16-2B	43,7	**44**
V201	**24**	2. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0204	15-2B	31,8	**32**
V203	**25**	2. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0202	17-2B	47,7	**48**
V204	**26**	2. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0201	18-2B	74,9	**75**
V302	**27**	3. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0303	20-2B	43,7	**44**
V301	**28**	3. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0304	19-2B	31,8	**32**
V303	**29**	3. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0302	21-2B	47,7	**48**
V304	**30**	3. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0301	71-2B	74,9	**75**
V402	**31**	4. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0403	24-2B	48,2	**48**
V401	**32**	4. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0404	23-2B	48,9	**49**
V403	**33**	4. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0402	25-2B	47,7	**48**
V404	**34**	4. etg	Sjølystveien 84	Bolig	H0401	75	87,1	**87**
V501	**35**	5. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0502	76	136,6	**137**
V504	**36**	5. etg.	Sjølystveien 84	Bolig	H0501	77	106,7	**107**
W101	**37**	1. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0101	74	86,5	**87**
W102	**38**	1. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0103	78 81-	62,3	**62**
W103	**39**	1. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0102	2B 85-	96,6	**97**
W201	**40**	2. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0203	2B 84-	86,5	**87**
W202	**41**	2. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0202	2B 89-	81,4	**81**
W203	**42**	2. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0201	2B 83-	96,6	**97**
W301	**43**	3. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0303	2B 82-	86,5	**87**
W302	**44**	3. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0302	2B 88-	81,4	**81**
W303	**45**	3. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0301	2B 87-	111,5	**112**
W401	**46**	4. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0403	2B 86-	86,7	**87**
W402	**47**	4. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0402	2B 73	81,4	**81**
W403	**48**	4. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0401	80-2B	111,5	**112**
W501	**49**	5. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0503	79-2B	86,6	**87**
W502	**50**	5. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0502	72	81,8	**82**
W503	**51**	5. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0501	68	111,5	**112**
W601	**52**	6. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0602	66	155,2	**155**
W603	**53**	6. etg.	Sjølystveien 82	Bolig	H0601	62	132,5	**133**
X101	**54**	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0101	70	33,1	**33**
X102	**55**	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0102	53	67,1	**67**
X103	**56**	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0103	63	95,1	**95**
X104	**57**	1. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0104	58	89,3	**89**
X201	**58**	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0203	57	64,5	**65**
X202	**59**	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0204	50	47,6	**48**
X203	**60**	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0201	49	91,5	**92**
X204	**61**	2. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0202	61	89,3	**89**
X301	**62**	3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0303	59	64,5	**65**
X302	**63**	3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig	H0304	69	47,6	**48**
X303		3. etg.	Sjølystveien 80	Bolig				**92**

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

X304	**65**	3. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0302	67	89,3	**89**
X401	**66**	4. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0403	41	64,5	**65**
X402	**67**	4. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0404	43	47,6	**48**
X403	**68**	4. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0401	65	91,5	**92**
X404	**69**	4. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0402	56	89,3	**89**
X501	**70**	5. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0503	55	64,5	**65**
X502	**71**	5. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0504	64	47,6	**48**
X503	**72**	5. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0501	54	91,5	**92**
X504	**73**	5. etg	Sjølystveien 8	Bolig	H0502	60	89,3	**89**
Y103	**74**	1. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0101	52	83,0	**83**
Y104	**75**	1. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0102	51	109,6	**110**
Y201	**76**	2. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0201	46	107,7	**108**
Y202	**77**	2. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0202	40	53,5	**54**
Y203	**78**	2. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0203	44	83,0	**83**
Y204	**79**	2. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0204	45	109,6	**110**
Y301	**80**	3. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0301	47	107,7	**108**
Y302	**81**	3. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0302	37	53,5	**54**
Y303	**82**	3. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0303	42	73,2	**73**
Y304	**83**	3. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0304	38	123,5	**124**
Y401	**84**	4. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0401	48	107,7	**108**
Y402	**85**	4. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0402	35	53,5	**54**
Y403	**86**	4. etg	Sjølystveien 7	Bolig	H0403	39	73,2	**73**
Y404	**87**	4. etg.	Sjølystveien 72	Bolig	H0404	36 og 26-2B	123,5	**124**
SUM								**7105**

*tekniske installasjoner i tak, som Sameiet Kanalbyen 2B skal ha tilgang til for vedlikehold mv.

§ 2
Parkering og boder

I samsvar med detaljreguleringsplan er det avsatt maks 1 biloppstillingsplass pr boenhet. Det er adkomst til parkeringskjelleren via innkjøring til og garasjekjellerne i Sameiet Kanalbyen – felt 2A ("Sameiet Kanalbyen 2A") og Sameiet Kanalbyen – felt 2B ("Sameiet Kanalbyen 2B").

Det er anlagt i alt 33 p-plasser i kjelleretasjen under Sameiet Kanalbyen 2C, herav 2 stk. HC plasser. P-plass blir seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner.

I tillegg er det 7 stk. p-plasser i nabosameiet, Sameiet Kanalbyen 2B, se nærmere nedenfor under § 21. Eierne av disse plassene skal ha tilsvarende rett til omplassering som øvrige parkeringsplasser i Sameiet Kanalbyen 2C.

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. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

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

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

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

Fremleie av p-plass ikke er tillatt – kun eier av seksjonen/p-plassen kan leie ut, enten sammen med leiligheten eller kun p-plassen. Eventuelle overskuddsplasser i kjeller tilhører utbygger og kan fritt omsettes eller leies ut.

Eiere/brukere av parkeringsplasser i kjeller felles for Kanalbyen 2A, 2B og 2C skal ha gjennomkjørings-/atkomstrett gjennom parkeringskjelleren.

Gjesteplassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i kjeller. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 1 sportsbod (ca. 5 m2). Utbygger tildeler fritt disse bodene før overtakelse. Fordeling av boder kan ikke endres uten samtykke fra de berørte.

Bodene er seksjonert som fellesareal som del av gnr. 150 bnr. 1907 eller snr. 89 i Sameiet Kanalbyen 2B, jf § 21.

Det er etablert to sykkelboder i kjeller i sameiets fellesarealer med 164 sykkelparkeringsplasser.

§ 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.

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

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

Sameiet Kanalbyen 2C er regulert til boligformål. Ved utleie skal styret orienteres. Sameiet har iht eierseksjonsloven satt maks utleiedøgn ved kortidsutleie til 60 døgn årlig. Korttidsleie 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 installasjonene, jf. eierseksjonsloven § 33. Det presiseres at de leilighetene 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. Tilsvarende gjelder for de bodene som har tekniske anlegg i taket for inspeksjon og/eller vedlikehold av dette. For boder i seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B gjelder tilsvarende rettighet for styret i Sameiet Kanalbyen 2B.

Kameraovervåkning tillates i sameiet. Organisering, drift og valg av leverandør/avtalepart tilligger styret.

§ 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.

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

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

- Havnepromenaden, jf. § 18.
- Fjellhallen Kanalbyen, jf. § 19.
- Bodarealer i seksjon nr. 89 i Sameiet Kanalbyen 2B, jf. § 20

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

§ 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.

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

§ 6
Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder erverver av sameieandel i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B.

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

§ 7
Styret

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

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

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 førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

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.

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

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

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.

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

§ 12
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

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

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

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

§ 14
Fravikelse

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

§ 15
Erstatning

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

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming parabolantenner mv., endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger, endringer på balkonger, markterrasser etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret. 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 2C, en ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i reguleringsplan) iht. sameieavtalen for Sameiet Havnepromenaden. Sameiet Kanalbyen 2C forvalter sameiernes 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 Havnepromenaden, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden.

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

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

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen 2C 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 2C 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.

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

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

§ 20
Bodarealer i seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen 2C eierskap til seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B (gnr. 150, bnr. 1901, snr. 89 i Kristiansand kommune). Seksjonen består av boder til bruk for sameierne i Sameiet Kanalbyen 2C. Sameierne tildeles eksklusive bruksretter til disse bodene på lik linje med øvrige boder i Sameiet Kanalbyen 2C.

Den enkelte sameier skal gjennom felleskostnadene til Sameiet Kanalbyen 2C bidra til dekning av felleskostnader for seksjon 89 i Sameiet Kanalbyen 2B, iht. vedtektene i Sameiet Kanalbyen 2B. Seksjon 89 vil måtte benytte seg av Sameiet Kanalbyen 2Bs ventilasjon, men for øvrig er det søkt lagt til rette for at strøm mv. betjenes fra Sameiet Kanalbyen 2C og dekkes av Sameiet Kanalbyen 2C direkte.

§ 21
Parkeringsplasser i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B

Seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B (gnr. 150, bnr. 1901, snr. 91 i Kristiansand kommune) består av 7 parkeringsplasser og 7 ideelle andeler. Hver andel gir rett til 1 parkeringsplass. Parkeringsplassene og andelen tildeles av Utbygger og realkobles til den seksjon i Sameiet Kanalbyen 2C som får tildelt parkeringsplassen, slik at dette blir et realsameie blant eierne av disse seksjonene ("Parkeringssameierne"). Denne § 21 skal gjelde som sameieavtale mellom Parkeringssameierne, samt som avtale mellom Parkeringssameierne og de som til enhver tid er sameiere i Sameiet Kanalbyen 2C. Avtalen tiltres ved overtagelse av seksjon i Sameiet Kanalbyen 2C og/eller sameieandel i seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B.

Parkeringssameierne skal så langt det passer ha samme rettigheter og forpliktelser til parkeringsplassene som de som har parkeringsplasser som tilleggsdeler i Sameiet Kanalbyen 2C, herunder knyttet til omplassering av HC-plass. De felleskostnader som pålegges seksjon 91 av Sameiet Kanalbyen 2B, skal faktureres Sameiet Kanalbyen 2C som viderefakturerer disse kostnadene til Parkeringssameierne. Sameiet Kanalbyen 2C kan kreve dekket av Parkeringssameierne de kostnader bruken av parkeringsplassene belaster Sameiet Kanalbyen 2C med.

Parkeringssameiernes rettigheter og forpliktelser som eier av seksjon 91 i Sameiet Kanalbyen 2B, forvaltes av styret i Sameiet Kanalbyen 2C, med mindre et flertall av Parkeringssameierne bestemmer annet.

Andelen kan kun selges sammen med den seksjon den er realkoblet til, eller til andre seksjonseiere i Kanalbyen under forutsetning av at andelen samtidig realkobles til vedkommendes seksjon i Kanalbyen (planområdet Silokaia). En eller flere av Parkeringssameierne kan kreve fradeling/reseksjonering av sin parkeringsplass og samtidig uttreden av denne avtalen, under forutsetning av (1) at kravene til eierskap i forrige setning ivaretas (ved realkobling, tilleggsdel el.l.) og (2) at de øvrige Parkeringssameierne og Sameiet Kanalbyen 2C holdes skadesløs.

Med mindre annet fremgår, kan ikke denne § 21 endres uten samtykke fra den/de som er berørt.

§ 22
Velforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

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

§ 23
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 2C, Sjølystveien 70-84 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 § 23, vedr. utbygger kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når ovennevnte byggetrinn er ferdig utbygd og utomhusanlegg med fellesarealer er overtatt.

§ 24
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

Penneo Dokumentnøkkel: VYNZ5-H4DXL-CHOLN-I7VLF-G5H2B-ENOXX

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00
Sted: Kilden

Hilsen styret i
Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

Tidspunkt: Tirsdag 24.03.2026, kl. 18:00
Sted: Kilden.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Hilde Møller-Hansen fra Bosør som møteleder.

Forslag til vedtak: Hilde Møller-Hansen velges til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Elin Krumm.

Forslag til vedtak: Elin Krumm velges til sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

Styret foreslår Martin Olsen og Jorun Thortveit som protokollvitner.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Elin Krumm

Forslag til vedtak: Elin Krumm

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Årsmøte godkjenner innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Vedlikeholdskonto - fremtidig vedlikehold

Styret foreslår for årsmøte at det avsettes NOK 1 mill. på en vedlikeholdskonto - fremtidig vedlikehold. Beløpet belastes fra innestående beløp pr 14.1.2025 NOK 1.629 786,-. Styret ønsker å øke vedlikeholdskontoen til NOK 3 millioner innen 2030.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å finne dekning for å nå målet på NOK 3 mill i 2030.

4.2 Sikring av adkomst til Sameiet felt 2C / låssystemer.

Siden innflytting i felt 2C har vi opplevd at uønskede personer har fått tilgang til boder og garasje, tyverier, narkoomsetning, bruk av nødutganger som ordinære utganger. Vi har til og med klart å leie ut til en og samme person som ble kastet ut fra en leilighet og ble ny leietaker i sameiet. Vedkommende måtte igjen kastes ut. Det er vår oppgave å etablere kontroll, og det er utbyggers ansvar å ha levert et bygg med forsvarlig og gjennomførbar sikring.

Det vi har opplevd hos oss her på Holmen og som i særdeleshet har gått ut over oss i FeltC, er ikke uvanlig i sameier. Det er nok å nevne Tangen og Idda Park som har slitt med det samme.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å iverksette tiltak for å ha kontroll på adkomst til sameiet. Dette kan innebære låssystemer, alternativ for nøkkel, oversikter over utleverte nøkler og annet som berører sikkerheten til beboerne.

4.3 Husordensreglene - nytt punkt bruksoverlating / utleie

Siden innflytting i sameiet har vi opplevd at uønskede personer har fått tilgang til boder og garasje, tyverier, narkoomsetning, bruk av nødutganger som ordinære utganger.

Det vi har opplevd hos oss her på Holmen og som i særdeleshet har gått ut over oss i FeltC, er ikke uvanlig i sameier.

Styret har jobbet mye med saken om å få begrensninger i utleievirksomheten i FeltC.

Blant annet har vi diskutert følgende innskjerpinger i husordensreglene

1. Registreringsplikt for alle leietakere

Alle utleiere skal registrere navn, telefonnummer og fødselsdato på samtlige leietakere før innflytting.

Registrering skal skje senest 7 dager før overtakelse.

Manglende registrering medfører umiddelbar sperring av nøkler/brikker.

2. Personlig ansvar for nøkler og adgangsbrikker

Utleier er ansvarlig for at kun registrerte leietakere får nøkler/brikker.

Det er forbudt å kopiere nøkler eller låne ut brikker til uvedkommende.

Ved mistanke om misbruk kan styret sperre brikker uten varsel.

Utleier er økonomisk ansvarlig for kostnader ved omkoding, utskifting eller sikringstiltak som følge av misbruk.

3. Styret ønsker å fatte et vedtak om forbud mot korttidsutleie, men flere vil hevde at dette er i strid med gjeldende lovverk. Fra før har årsmøtet bestemt at det kan drives utleie i inntil 60 dager.

"I sameier vil utleier ha ansvaret for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensyntar øvrige eiere og beboere. Kortidsutleie som påfører andre i Sameiet skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte,

vil ikke være lovlig".

Vi kan ha regler for nøkkelutlevering, vi kan vedta bøter for bråk, forsøpling og annet. Å drive "hotellvirksomhet" i et Sameie er ikke lovlig, fordi det defineres som næringsvirksomhet.

Styret ønsker tilbakemelding fra årsmøtet om man ønsker en innstramming i dagens praksis. Når alle brikkene er på plass, blant annet jobber vi med å få til en bedre nøkkelordning som vil begrense tilgang til bodarealer og garasje, organisere kontroll med nøkkelutlevering osv, vil vi innkalle til et ekstraordinært årsmøte om vi må vedta nye husordensregler eller vedtekter.

Styret er samlet i sin vurdering at det skal innføres gebyrer i forhold til brudd på regler, men har ikke vedtatt noen størrelse på gebyrene. Imidlertid ønsker styret årsmøtets tilbakemelding på hva årsmøtet mener bør være størrelsen på gebyene.

Styret mener at Eierseksjonsloven § 25 gir sameiet adgang til å regulere bruk av seksjonene gjennom husordensregler.

Vi har tidligere vedtatt at alle skal føle seg trygge når de bor i Kanalbyen FeltC. Ovenforstående er derfor et innspill i å følge opp dette vedtaket, da vi har sett at utleie medfører ekstraarbeid for styret og skaper utrygghet for flere i noen tifeller.

Forslag til vedtak:	Årsmøte er enig i saken og vedtar det nye punktet i Husordensreglene. Husordensreglene vil bli oppdatert tilsvarende.
Styrets innstilling:	Årsmøtet inviteres til å gi uttrykk for hva man mener om utleie i Sameiet. De føringer som fremkommer på årsmøtet, vil danne grunnlaget for styrets videre arbeid for eventuelt å innføre nye husordensregler/vedtekter. Når dette er gjort, og om det er nødvendig med innskjerpinger eller endringer, er styrets forslag til vedtak overfor årsmøtet: Når nøkkelsystem og andre forhold er nærmere klargjort i forbindelse med å skape et godt, trygt og hyggelig bomiljø, innkalles det til ekstraordinært årsmøte for å vedta nye husordensregler eller vedtekter. Årsmøtet ønsker at dette skjer innen mai måned er omme.

5. Saker fra eierne

5.1 Opprettelse av et lite beredskapslager for sameiet

Bakgrunn for saken:

Per i dag er det ikke et lovpålagt krav om at styret i sameier eller borettslag må etablere et beredskapslager. Likevel har styret ansvar for å ivareta beboernes sikkerhet og sørge for forsvarlig drift. Å opprette et beredskapslager betraktes som et godt tiltak for å styrke beredskapen og tryggheten, og det kan være anbefalt i risikoutsatte områder eller der mange mennesker bor tett. Det er opp til styret å vurdere behovet og ta initiativ, gjerne i samråd med beboerne.

I første omgang kunne man hatt et lager av drikkevann. Dette er plasskrevende og ikke alle har plass til den anbefalte mengden i egen leilighet/bod.

Etterhvert kunne man utvide til andre nødvendige varer og utstyr som kan hjelpe beboerne ved strømbrudd eller andre akutte situasjoner.

Innholdet tilpasses etter lokale forhold, beboernes behov og årstid. Ved å involvere beboerne i diskusjonen om lagerets innhold, sikrer man at beredskapen blir relevant og praktisk for alle.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret vurdere/utrede mulighetene for et beredskapslager i fellesrom garasjekjelleren.

Det er begrenset med plass i kjellerens fellesarealer. Kommunen er i gang med å utrede muligheten for et vannberedsskapslager i det gamle fjellanlegget til Shell. Styret gjør en henvendelse til kommunen for å se på muligheten for å koble seg til dette anlegget eller få til et samarbeid.

Styrets innstilling: Styret mener at dette er en god sak, og vil arbeide videre med en "beredskapsplan" for sameiet, hvor dette vil bli vurdert. Til orientering er det flere borettslag / sameier som har en slik plan. Styret vil likevel anmode hver sameier om å følge de råd som er gitt fra sentrale myndigheter.

5.2 Bruk av brannslanger i parkeringskjelleren

Vet flere anledninger er brannslangen som er montert i parkeringskjelleren blitt brukt til vask av bil, sykler etc.

Dette er opplyst ved flere anledninger at ikke er greit. Disse er kun ment for brannslukking.

Dette skaper mye gris på parkeringsplasser og biler rundt slangen.

Forslag til vedtak: Foreslås at om ikke folk kan la dette være at vi låser disse inn i slike skap der man må knuse glass for å komme til. Lik kjøpesenter etc.

Ved siden av slangestativ – vi har to i FeltC – settes det opp skilt. Brannslange – annen bruk er ulovlig.

Styrets innstilling: Dette er ikke en årsmøtesak, men styret ønsker å informere om saken;

"Det er ikke uttak til vann i kjelleren annet sted enn fra brannslangene. Når garasjen skal rengjøres må vi bruke brannslangene. Derfor egner de seg til mer enn å bare slukke brann. Det å bruke slangene i forbindelse med spyling er også smart for å se at utstyret er i orden.

Slangene skal selvfølgelig ikke brukes til å vaske biler eller annet renhold.

Det vi kan jobbe for på sikt, er å få en spylestasjon for sykkel inne i sykkelboden hvis mulig."

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Styrene i Kanalbyen vil ved årsmøte foreslå å innføre ny modell for fastsettelse av styrehonorar.

Vi ønsker å bruke grunnbeløpet i Folketrygden som basis, og vi kommer til å foreslå at totalt styrehonorar til enhver tid skal tilsvare 2G.

I dag utgjør 2G ca kr. 260.000,-

Med denne modellen vil man i fremtiden slippe å diskutere størrelse på styrehonorar. Det vil regulere seg selv.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til 2G pr dagen som årsmøtet avholdes som utgjør NOK 260.320,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Svein Olaf Olsen
Styremedlem, Vidar Ose
Styremedlem, Kjell Omland
Styremedlem, Elin Krumm
Styremedlem, Lars Norheim
Styremedlem, Vegard Løge
Styremedlem, Yvonne Hansen
Varamedlem, Hildegunn L. Kjelland
Varamedlem, Martin August Olsen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Svein Olaf Olsen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstillinger:

Styremedlemmer ikke på valg, etter år igjen:

Yvonne Hansen

Kjell Omland

Vidar Ose

Ny styremedlemmer for 2 år:

Elin Krumm 2 år

Kjell-Ivar Vigebo 2 år

Stein Knutsen 2 år

Forslag til vedtak: Som nye styremedlem foreslås:

Elin Krumm 2 år

Kjell-Ivar Vigebo 2 år

Stein Knutsen 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstillinger:

Martin Olsen

Mathilde Temmerud

Hildegunn Kjelland

Even Hagen

Det skal velges to varamedlemmer til styret.

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomiteen har i år bestått av:

Ole-Petter Sunde

Jorunn Thortveit

Jannike Arnesen

Nåværende valgkomite er villige til å ta en ny periode dersom årsmøte ønsker dette.

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Ole-Petter Sunde

Jorunn Thortveit

Jannike Arnesen

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C tirsdag 24.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C 2025

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C (org. nr: 931017659) 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 rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Svein Olaf Olsen, Sjølystveien 80
Styremedlem, Vidar Ose, Sjølystveien 72
Styremedlem, Kjell Omland, Sjølystveien 80
Styremedlem, Elin Krumm, Sjølystveien 84
Styremedlem, Lars Norheim, Sjølystveien 84
Styremedlem, Yvonne Hansen, Sjølystveien 80
Styremedlem, Vegard Løge, Voieåsen 24
Varamedlem, Hildegunn L. Kjelland, Sjølystveien 72
Varamedlem, Martin August Olsen, Sjølystveien 72

Styrets arbeid i 2025

1. Innledning

Styret i Sameiet Felt C har gjennom 2025 arbeidet målrettet for å styrke bomiljøet, sikre god økonomistyring og ivareta sameiets langsiktige vedlikeholdsbehov. Året har vært preget av flere større prosesser, både innenfor fysisk tilrettelegging, sikkerhet, forsikring, økonomi og drift. Samtidig har beboerne bidratt positivt til et godt og rolig bomiljø gjennom hele året.

2. Arbeidet med glassing, baldakiner og pergolaer

Styret har brukt betydelig tid på å utrede muligheten for glassing, baldakiner og pergolaer for å forbedre utemiljøet og øke bokvaliteten. Totalt 18 beboere har meldt interesse for tiltakene.

Sameiet har bevilget NOK 75.000 til å utarbeide en profesjonell og formelt korrekt søknad til Kristiansand kommune.
Lars Norheim har hatt hovedansvaret for prosessen.
Søknad er per dags dato ikke sendt, da arbeidet er blitt vesentlig forsinket av Kanalbyen Eiendom’s manglende vilje til å utlevere nødvendige underlag.
Plan og bygg hevder videre at dette må sees i sammenheng med eventuelle tiltak i 2A, 2B og 2C kombinert. Det er innledet et samarbeid med 2A og 2B, men dette medvirker og til forsinkelse og vanskelig gjørelse
Prosessen fortsetter inn i 2026 og forventes å kreve betydelig styreoppfølging også fremover.

3. Forsikring

Sameiet har inngått ny forsikringsavtale med et annet selskap.
Resultatet er:

Betydelig kostnadsbesparelse

Bedre vilkår og utvidet dekning
Prosessen ble gjennomført i samarbeid med Felt A og Felt B, noe som ga økt forhandlingskraft

4. Energi og oppvarming

Norgespris er gjort gjeldende fra og med oktober 2025 og ut 2026. For 2025 får det kun effekt på tre måneder

Fastprisavtale på varme
Dette vil gi sameiet forutsigbare og gunstige energikostnader gjennom 2026.

5. Bomiljø og ro i sameiet

Beboerne har gjennom hele sommeren vist stor respekt for reglene om ro etter kl. 23.00. Dette har ført til:

Minimalt med nabokonflikter
Et rolig og godt bomiljø

6. Økonomi

6.1 Resultat

Sameiet har god økonomistyring og går ut av 2025 med:

Akkumulert overskudd: NOK 335.000
– Styret foreslår at dette overføres til 2026
Likviditet ved inngangen til året: ca. NOK 1,4 millioner
Gjeldsreduksjon: fra ca. NOK 880.000 til NOK 280.000
Sameiet har dermed tilnærmet ingen gjeld ved utgangen av 2025.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

7. Vedlikehold og drift

7.1 Vedlikeholdsavtale med MOI Rør

Sameiet har hatt en vedlikeholdsavtale med MOI Rør, som i løpet av perioden har fakturert nær NOK 100.000 for enkle kontroller som å sjekke vann i kraner, sluk på bad og enkelte mindre oppgaver.
Etter at avtalen ble sagt opp, har sameiet spart betydelige midler.

7.2 Klage på malerarbeid – Sjølystveien 70

Det har vært klage på utført malerarbeid i Sjølystveien 70.
Saken nærmer seg avslutning, og Malermestrenes Laug vil gi sin faglige vurdering før endelig konklusjon.

7.3 Behov for vedlikeholdsfond

Styret har gjennom året jobbet mye med vedlikehold og konkludert med at sameiet må etablere et vedlikeholdsfond.
Bakgrunnen er:

Sameiet ligger i et værutsatt område tett på havet
Enkelte bygg har sjøen helt inn mot husveggen
Det må forventes økte vedlikeholdskostnader over tid
Et vedlikeholdsfond vil sikre forutsigbarhet og ansvarlig økonomisk planlegging. Styret planla allerede i 2025 at dette skulle legges frem for årsmøtet 2026.

7.4 Garantiarbeid

Styret har jobbet med garantiarbeid, og hatt fortløpende kontakt med utbygger. Vannlekkasje i rom innenfor sykkelbod vest er fremdeles ikke løst, men monitoreres fortløpende. Likeså monitoreres eventuelle lekkasjer i kjellergulv, og fuktnivå garasje. Andre saker er lukket / behandlet i samarbeid med utbygger.

8. Uteområder og vanningsløsninger

Sommeren 2025 ble preget av varmt vær, og sameiet sparte betydelige midler ved at beboerne vannet uteområdene selv.
Det ble avdekket at det var for få vannposter, og styret besluttet å etablere to nye vannuttak.

Kostnad: NOK 50.000

9. Brannsikkerhet

Det er installert brannavmeldere i hver etasje, og det er gjennomført opplæring for beboerne.

Kostnad: NOK 100.000
Systemet fungerer godt etter at melderne ble montert i gangene
Beboerne kan enkelt deaktivere alarm ved ordinær matlaging
Branndører / rømningsveier er brukt som tilkomstdører. Det henstilles om å respektere at disse er beregnet for tilkomst ved brannslukking, samt rømning. Dører skal IKKE brukes for tilkomst.

Brannslanger er å regne som beredskapsutstyr, og skal primært brukes til brannslukking. Evt annet bruk skal avklares med styret.

10. Avslutning

2025 har vært et år med store prosesser, krevende saker og betydelig innsats fra styret. Samtidig har beboerne bidratt til et godt og trygt bomiljø. Styret vil takke alle som har engasjert seg, vist tålmodighet og bidratt til fellesskapet.

Arbeidet med glassing, pergolaer og baldakiner vil fortsette inn i 2026, sammen med etableringen av et vedlikeholdsfond og videre styrking av sameiets økonomiske og fysiske robusthet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.03.2026

Resultatrapport klient 237 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 685 024	2 557 080	2 684 934	2 684 934
Innbetalt kabel TV/Internett		336 776	370 230	329 208	383 418
Inntekt garasjer		96 000	96 000	96 000	96 000
Andre leieinntekter		29 400	29 400	29 400	29 400
Oppvarming		708 896	749 220	890 000	624 800
Andre driftsinntekter	1	180 568	179 770	172 008	177 008
Sum inntekter		**4 036 664**	**3 981 700**	**4 201 550**	**3 995 560**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 375	10 875	11 500	9 000
Styrehonorar	3	50 000	199 998	200 000	200 000
Forretningsførerhonorar		123 868	120 781	126 000	120 000
Rådgivningstjenester		7 500	0	0	0
Vaktmestertjenester		103 368	109 153	100 000	150 000
Andre tjenester	4	85 260	85 260	85 260	85 260
Vakthold		16 241	62 337	20 000	15 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	7 050	28 200	28 200	28 200
Vedlikehold/serviceavtaler	6	761 802	543 538	778 354	766 052
Kabel-tv/Internett		334 949	363 365	329 208	383 148
Forsikring		224 558	224 558	256 000	180 000
Kommunale avgifter		584 675	493 478	580 000	547 000
Strøm		219 560	201 518	200 000	160 000
Oppvarming	7	808 859	835 664	990 000	710 000
Andre leiekostnader		63 521	58 820	71 520	52 000
Renhold, fellesareal		311 141	305 108	340 000	314 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 812	4 985	0	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		2 438	0	0	0
Andre driftsutgifter	8	134 697	133 259	128 008	131 000
Sum driftskostnader		**3 855 672**	**3 780 894**	**4 244 050**	**3 855 660**
Driftsresultat		**180 992**	**200 806**	**-42 500**	**139 900**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		53 897	49 980	40 000	40 000
Annen finansinntekt		4 532	1 989	2 500	4 000
Rentekostnad		5 096	1 114	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**53 333**	**50 855**	**42 500**	**44 000**
Årsresultat	**9**	**234 326**	**251 661**	**0**	**183 900**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-234 326	-251 661	0	183 900
Sum disponering av resultat		**-234 326**	**-251 661**	**0**	**183 900**

Balanserapport klient 237 Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		121 805	115 222
Andre fordringer	11	41 339	289 055
Opptjente renter		27 281	28 524
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 442 695	1 563 666
Skattetrekkskonto, bundne midler		0	389
Sum omløpsmidler	**9**	**1 633 120**	**1 996 856**
SUM EIENDELER		**1 633 120**	**1 996 856**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 150 726	1 150 726
Årets resultat		234 326	0
Sum egenkapital	**10**	**1 385 052**	**1 150 726**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		54 284	72 241
Leverandørgjeld		134 130	484 220
Annen kortsiktig gjeld	12	59 654	289 669
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**248 068**	**846 130**
Sum gjeld		**248 068**	**846 130**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 633 120**	**1 996 856**

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

04.03.2026

(Signert elektronisk)

Svein Olaf Olsen Styreleder	Kjell Omland Styremedlem	Elin Krumm Styremedlem
Yvonne Hansen Styremedlem	Lars Norheim Styremedlem	Vegard Løge Styremedlem
Vidar Ose Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:
Ladestrøm El kjøretøy kr 89 837
Innkrevning til Heime APP kr 90 731

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 375	10 875
Sum	**11 375**	**10 875**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	50 000	199 998
Sum	**50 000**	**199 998**

Kostnaden er redusert med tidligere avsatt styrehonorar. Utbetaling i 2025 var 200.000,-, tilsvarende årsmøtevedtak.

Note 4 - Andre tjenester

Andre tjenester består av bidrag Havnepromenaden for 2025.

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	28 200
Sum	**7 050**	**28 200**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Beløpet utgjør 14,1 % av posten styrehonorar, se note 2

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	168 331	55 577
6601 Garasje Vedlikehold	106 624	25 635
6603 Vedlikehold vvs	119 246	140 250
6604 Vedlikehold elektro	27 403	77 179
6605 Vedlikehold utv. anlegg	7 619	17 121
6608 Service/V edlikehold heis	133 697	62 680
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	45 226	11 063
6618 Vedlikehold fyring	26 419	25 800
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	100 764	92 141
6630 Brøyting	26 474	36 091
Sum	**761 802**	**543 538**

Note 7 - 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 mot den enkelte beboer.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	93 900	97 009
6390 HEIME-AKIVITETER	1 750	0
7710 Kostnader vedr.styret	0	8 899
7720 Årsmøte	17 118	17 451
7770 Bankomkostninger	3 288	3 146
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	16 767	4 879
Sum	**134 697**	**133 259**

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**1 150 726**	**899 065**
Årets resultat	234 326	251 661
B. Årets endringer i disponible midler	**234 326**	**251 661**
C. Disponible midler UB	**1 385 052**	**1 150 726**

	2025	2024

Note 9 - Disponible midler

Omløpsmidler	1 633 120	1 996 856
- Kortsiktig gjeld	248 068	846 130
Disponible midler 31.12	**1 385 052**	**1 150 726**

Note 10 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	1 150 726	899 065
Årets resultat	234 326	251 661
Sum egenkapital 31.12	**1 385 052**	**1 150 726**

Kr 532 875,- av egenkapitalen består av annen innskudd EK som er fakturert startkapital til den enkelte beboer ved innflytting.

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
24 463,- Periodiserte kostnader
16 876,- Klare
27 281,- Påløpte renter

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
Heime: kr 56 02,-
Utlegg: kr 3652,-

Heimemidler er gjort opp mellom 2A, 2B og 2C.
Fordringer vedr. Heime som foreligger pr 31.12.25 er sameiets egne.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

Styreleder	Svein Olaf Olsen (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Lars Norheim (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Vegard Løge (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Kjell Omland (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Elin Krumm (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Vidar Ose (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Yvonne Hansen (sign.)	05.03.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 9. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-09 15:35:41 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 7fecf632-324c-49f2-b51d-fe60735f82cb

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Kilden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Hilde Møller-Hansen fra Bosør som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Hilde Møller-Hanen

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Elin Krumm.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Elin Krumm

1.3 Valg av protokollvitne

Styret foreslår Martin Olsen og Jorun Thortveit som protokollvitner.

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:

Jorun Thortveit

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Elin Krumm og Yvonne Hansen

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 36

Antall fullmakter: 7

Totalt: 43

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Årsmøte godkjenner innkalling og saksliste.

Kommentar: Innmeldt sak til årsmøte 22.02 fra Elin og Morten Kittelsen ble ikke tatt med i sakslisten til årsmøte. Morten redegjorde for saken som handlet om vedlikehold av blomsterbed og hekkplanter. Det var et ønske om igjen sette dette bort til profesjonelle aktører.

Dette er ikke nødvendigvis en årsmøtesak og styret vil håndtere saken i neste styremøte.

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Kommentarer til årsmeldingen: Årsmøte etterlyste en status rundt sammenslåing med styrene i 2A og 2B etter vedtak fra forrige årsmøte. Styreleder informert om at dette pt ikke er aktuelt da det er flere juridiske utfordringer, i tillegg til aldersforskjellene på feltene og garanti.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vidar Ose gikk gjennom regnskap og budsjett.

Styreleder redegjorde for kr 75.000 som er avsatt til utarbeidelse av en søknad til kommunen vedrørende glassing, baldakiner og pergolaer. Informasjon om disponering av summen fremkommer i årsmelding og muntlig i møtet. Saken er ikke fremlagt for behandling på årsmøtet

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Vedlikeholdskonto - fremtidig vedlikehold

Styret foreslår for årsmøte at det avsettes NOK 1 mill. på en vedlikeholds konto - fremtidig vedlikehold. Beløpet belastes fra innestående beløp pr 14.1.2025 NOK 1.629 786,-. Styret ønsker å øke vedlikeholds kontoen til NOK 3 millioner innen 2030.

Vidar Ose orienterte. Styret ønsker en økonomiplan frem til 2030.

Vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å finne dekning for å nå målet på NOK 3 mill i 2030.

4.2 Sikring av adkomst til Sameiet felt 2C / låssystemer.

Siden innflytting i felt 2C har vi opplevd at uønskede personer har fått tilgang til boder og garasje, tyverier, narkoomsetning, bruk av nødutganger som ordinære utganger. Vi har til og med klart å leie ut til en og samme person som ble kastet ut fra en leilighet og ble ny leietaker i sameiet. Vedkommende måtte igjen kastes ut. Det er vår oppgave å etablere kontroll, og det er utbyggers ansvar å ha levert et bygg med forsvarlig og gjennomførbar sikring.

Det vi har opplevd hos oss her på Holmen og som i særdeleshet har gått ut over oss i FeltC, er ikke uvanlig i sameier. Det er nok å nevne Tangen og Idda Park som har slitt med det samme.

Kommentarer: Viktig å sjekke ut erfaringer andre sameier/borettslag har. Tangen har bl.a hatt dårlig erfaring med låssystemer. Bør dette koordineres med felt A og B?

Vidar Ose orienterte, og det er dialog med flere leverandører på dette for å finne den beste løsningen. Det vil ikke være aktuelt å samarbeide med felt A og B på dette.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å iverksette tiltak for å ha kontroll på adkomst til sameiet. Dette kan innebære låssystemer, alternativ for nøkkel, oversikter over utleverte nøkler og annet som berører sikkerheten til beboerne.

4.3 Husordensreglene - nytt punkt bruksoverlating / utleie

Siden innflytting i sameiet har vi opplevd at uønskede personer har fått tilgang til boder og garasje, tyverier, narkoomsetning, bruk av nødutganger som ordinære utganger.

Det vi har opplevd hos oss her på Holmen og som i særdeleshet har gått ut over oss i FeltC, er ikke uvanlig i sameier.

Styret har jobbet mye med saken om å få begrensninger i utleievirksomheten i FeltC.

Blant annet har vi diskutert følgende innskjerpinger i husordensreglene

1. Registreringsplikt for alle leietakere

Alle utleiere skal registrere navn, telefonnummer og fødselsdato på samtlige leietakere før innflytting.

Registrering skal skje senest 7 dager før overtakelse.

Manglende registrering medfører umiddelbar sperring av nøkler/brikker.

2. Personlig ansvar for nøkler og adgangsbrikker

Utleier er ansvarlig for at kun registrerte leietakere får nøkler/brikker.

Det er forbudt å kopiere nøkler eller låne ut brikker til uvedkommende.

Ved mistanke om misbruk kan styret sperre brikker uten varsel.

Utleier er økonomisk ansvarlig for kostnader ved omkoding, utskifting eller sikringstiltak som følge av misbruk.

3. Styret ønsker å fatte et vedtak om forbud mot korttidsutleie, men flere vil hevde at dette er i strid med gjeldende lovverk. Fra før har årsmøtet bestemt at det kan drives utleie i inntil 60 dager.

"I sameier vil utleier ha ansvaret for at leietaker overholder lov, vedtekter og husordensregler og på den måten hensyntar øvrige eiere og beboere. Kortidsutleie som påfører andre i Sameiet skade eller ulempe på urimelig eller unødvendig måte, vil ikke være lovlig".

Vi kan ha regler for nøkkelutlevering, vi kan vedta bøter for bråk, forsøpling og annet. Å drive "hotellvirksomhet" i et Sameie er ikke lovlig, fordi det defineres som næringsvirksomhet.

Styret ønsker tilbakemelding fra årsmøtet om man ønsker en innstramming i dagens praksis. Når alle brikkene er på plass, blant annet jobber vi med å få til en bedre nøkkelordning som vil begrense tilgang til bodarealer og garasje, organisere kontroll med nøkkelutlevering osv, vil vi innkalle til et ekstraordinært årsmøte om vi må vedta nye husordensregler eller vedtekter.

Styret er samlet i sin vurdering at det skal innføres gebyrer i forhold til brudd på regler, men har ikke vedtatt noen størrelse på gebyrene. Imidlertid ønsker styret årsmøtets tilbakemelding på hva årsmøtet mener bør være størrelsen på gebyene.

Styret mener at Eierseksjonsloven § 25 gir sameiet adgang til å regulere bruk av seksjonene gjennom husordensregler.

Vi har tidligere vedtatt at alle skal føle seg trygge når de bor i Kanalbyen FeltC. Ovenforstående er derfor et innspill i å følge opp dette vedtaket, da vi har sett at utleie medfører ekstraarbeid for styret og skaper utrygghet for flere i noen tifeller.

Kommentarer: Utleie via Airbnb har flere god erfaring med. Inneholder bl.a referanse

sjekk av leietaker og forsikring.

Årsmøte gjør oppmerksom på at det er strenge GDPR regler for innhenting av personalia.

Det bør få konsekvenser for utleier som gjentatt ganger har leietakere som bryter vedtektene - og ikke en felles innstramming.

Vedtak:
Styrets innstilling er å gi årsmøte muligheter for innspill for nye husordensregler og vedteker.

Styret vil utarbeidet et forslag som vil bli lagt frem på ekstraordinært årsmøte - innen mai.

5. Saker fra eierne

5.1 Opprettelse av et lite beredskapslager for sameiet

Bakgrunn for saken:

Per i dag er det ikke et lovpålagt krav om at styret i sameier eller borettslag må etablere et beredskapslager. Likevel har styret ansvar for å ivareta beboernes sikkerhet og sørge for forsvarlig drift. Å opprette et beredskapslager betraktes som et godt tiltak for å styrke beredskapen og tryggheten, og det kan være anbefalt i risikoutsatte områder eller der mange mennesker bor tett. Det er opp til styret å vurdere behovet og ta initiativ, gjerne i samråd med beboerne.

I første omgang kunne man hatt et lager av drikkevann. Dette er plasskrevende og ikke alle har plass til den anbefalte mengden i egen leilighet/bod.

Etterhvert kunne man utvide til andre nødvendige varer og utstyr som kan hjelpe beboerne ved strømbrudd eller andre akutte situasjoner.

Innholdet tilpasses etter lokale forhold, beboernes behov og årstid. Ved å involvere beboerne i diskusjonen om lagerets innhold, sikrer man at beredskapen blir relevant og praktisk for alle.

Vedtak:
Årsmøte ber styret utbedre muligheten for et beredskapslager.

5.2 Bruk av brannslanger i parkeringskjelleren

Vet flere anledninger er brannslangen som er montert i parkeringskjelleren blitt brukt til vask av bil, sykler etc.

Dette er opplyst ved flere anledninger at ikke er greit. Disse er kun ment for brannslukking.

Dette skaper mye gris på parkeringsplasser og biler rundt slangen.

Vedtak:
Det henges opp skilt ved begge brannslangene at annen bruk en ved brann er ulovlig.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Styrene i Kanalbyen vil ved årsmøte foreslå å innføre ny modell for fastsettelse av styrehonorar.

Vi ønsker å bruke grunnbeløpet i Folketrygden som basis, og vi kommer til å foreslå at totalt styrehonorar til enhver tid skal tilsvare 2G.

I dag utgjør 2G ca kr. 260.000,-

Med denne modellen vil man i fremtiden slippe å diskutere størrelse på styrehonorar. Det vil regulere seg selv.

Svein Olaf orienterte.

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 260.320

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

Styret får fullmakt til å sjekke styreforsikring.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder ikke på valg.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Svein Olaf Olsen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstillinger:

Styremedlemmer ikke på valg, etter år igjen:

Yvonne Hansen

Kjell Omland

Vidar Ose

Ny styremedlemmer for 2 år:

Elin Krumm 2 år

Kjell-Ivar Vigebo 2 år

Stein Knutsen 2 år

Benkeforslag: Lars Norheim ønskes for 1 år til.

Kjell-Ivar Vigebo stiller sin plass til posisjon for Lars Norheim.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Yvonne Hansen 1 år

Kjell Omland 1 år

Vidar Ose 1 år

Elin Krumm 2 år

Stein Knutsen 2 år

Lars Norheim 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstillinger:

Martin Olsen 35 stemmer

Mathilde Temmerud 28 stemmer

Hildegunn Kjelland

Even Hagen

Det skal velges to varamedlemmer til styret.

Valgkomiteen oppfordrer styret til å invitere vara på styremøtene.

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Martin Olsen 1 år

Mathilde Temmerud 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomiteen har i år bestått av:

Ole-Petter Sunde

Jorunn Thortveit

Jannike Arnesen

Nåværende valgkomite er villige til å ta en ny periode dersom årsmøte ønsker dette.

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt

Ole-Petter Sunde

Jorunn Thortveit

Jannike Arnesen

Protokoll for Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Møller-Hansen (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Elin Krumm (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Hilde Møller-Hansen (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Jorunn Thortveit (sign.)	27.03.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

Torsdag 20.03.2025 Kl: 19:00
Kilden

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra SØBO velges som møteleder

Forslag til vedtak: Stig Meberg (SØBO) velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Elin Krumm

Forslag til vedtak: Elin Krumm velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Tillatelse til å lade bobil

Kjartan Myklebust (nr 84 H303) søker om å få lade bobilbatterier via skjøteledning fra egen veranda. Bilen må da parkeres i atriet ca 2 ganger pr måned (en natt eller 1/2 døgn).

Forslag til vedtak: Søknaden avslås

Styrets innstilling: Saken er tidligere avslått av styret. Vi ønsker ikke biler i atriet.

4.2 Anmodning til styret om å arbeide for sammenslåing av de tre sameiene.

Innmeldt sak fra Olav Tore Breilid om å arbeide for fremtidig sammenslåing av de tre sameiene 2A, 2B og 2C.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Sameiet 2C foreslår overfor sameiene 2A og 2B om de vil være med på å utrede en sammenslåing av de 3 sameiene på Holmen, for deretter å legge frem saken for de tre sameienes generalforsamlinger innen utgangen av september 2025.

Styrets innstilling: Spørsmål om evt. sammenslåing har vært på agendaen helt siden vi flyttet inn i 2023. Det har vært dialogmøter med de andre styrene. Ulike forhold har vært diskutert, men vi har ikke kommet til enighet foreløpig. Det kommende styret bør kunne ta opp tråden igjen.

Styrets alternative forslag til vedtak: Det kommende styre bør vurdere om det skal arbeides videre med utvidet samarbeid eller eventuell sammenslåing av de tre sameiene.

4.3 Presisering av regler for privat kameraovervåkning

Innmeldt sak fra Carsten Rune Carlsen ang plassering av private overvåkningskamera.

Forslag til vedtak: Det foreslås at årsmøtet vedtar at følgende tekst tilføres et passende sted i husordensreglene for sameiet 2C: Privat kameraovervåkning av eget uteområde kan kun gjøres på en slik måte at kamera ikke filmer eller kan filme utenfor egen terrasse eller platting.

Styrets innstilling: Dette vedtaket er i tråd med norsk lov på området. Styret anbefaler likevel at bestemmelsen legges inn i husordensreglene som en påminnelse til beboere.

5. Saker fra styret

5.1 Bom i innkjørsel

Det er dessverre fremdeles en del ulovlig parkering i atriet. Ulike løsninger har vært diskutert i styret og blant beboerne. Er løsningen å sette opp en bom?

Forslag til vedtak: Styret legger frem saken uten forslag til vedtak og ber om årsmøtes mening hvorvidt det skal arbeides videre med å sette opp en bom eller ikke.

Styrets innstilling: Styret er delt i denne saken. Styret ønsker årsmøtets mening om bomløsning.

5.2 Vedtektsendring korttidsutleie

Styret skal orienteres ved alle typer utleieforhold. For alles sikkerhet og trivsel er det nødvendig å kjenne til hvem som er leieboere. Styret ønsker å be årsmøtet om å bruke muligheten vi har i Eierseksjonsloven §24-7 om nedregulering av antall døgn for kortidsutleie.

Forslag til vedtak: Antall tillatte døgn for kortidsutleie settes til 60.

5.3 Endringer i husordensregler

Mindre endringer i husordensregler:

Styrets retningslinjer fra juni 2023 om innfesting i utvendig fasade er innarbeidet.

Presiseringer:

- Dyrehold, ikke tillatt med utekatter i fremtiden , jfr båndtvang for hunder og andre dyr som luftes ute. Endringen gjelder fra 2025 og har ikke tilbakevirkende kraft.
- Regler for privat kameraovervåkning innarbeides.
- Røyking under luftinntak til andres leilighet er ikke tillatt.

Forslag til vedtak: Årsrmøtet tar endringene til etteretning

5.4 Presisering av regler for parkering ved av- og pålessing utenfor oppgang 84

orientering ved Lars Norheim

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar presiseringen til orientering.

5.5 Trafikk foran Knuden

Brev sendt til Knuden med kopi til kommunen. Styret har arbeidet med denne saken.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Svein Olaf Olsen
Styremedlem, Kjell Omland
Styremedlem, Jorunn Thortveit
Styremedlem, Elin Krumm
Styremedlem, Stein Knutsen
Styremedlem, Lars Norheim
Styremedlem, Vegard Løge
Varamedlem, Lars Andreas G. Aglen
Varamedlem, Åsa Barkved Olsen

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Vegard Løge er valgt til styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Følger valgkomitéenes innstilling

7.2 Valg av styremedlemmer

Instilling fra valgkomiteen

Styremedlemmer ikke på valg, ett år igjen:

Elin Krumm

Lars Norheim

Gjenvalg for 2 år:

Kjell Omland

Jorunn Thortveit

Nye styremedlemmer for 2 år:

Yvonne Hansen

Vidar Ose

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Lars Norheim 1 år

Elin Krumm 1 år

Yvonne Hansen 2 år

Vidar Ose 2 år

Kjell Omland 2 år

Jorunn Thortveit 2 år

Styrets innstilling: Følger valgkomitéenes innstilling

7.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Ole Petter Sunde (70/401)

Styrets innstilling: Vi bør hvis vi skal ha valgkomite velge 2 medlemmer pluss ett varamedlem.

7.4 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Martin Olsen 1 år

Hildegunn Kielland 1 år

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C 2024

Styrets årsmelding 2024

SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C 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 rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Når det gjelder styrets fokus på å skape et trygt bomiljø har styret hatt et krevende år med å få avsluttet tre leieforhold samt fokusert på å få stoppet et tyveriraid som pågikk i sommer.

Styrets arbeid med å skape et godt bomiljø har vært å være aktive i etablerte aktiviteter og skape nye for hele Holmen og Sameiet Kanalbyen Felt 2C har påtatt seg jobben med å være pådriver.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Svein Olaf Olsen, Sjølystveien 80
Styremedlem, Kjell Omland, Sjølystveien 80
Styremedlem, Jorunn Thortveit, Sjølystveien 84
Styremedlem, Elin Krumm, Sjølystveien 84
Styremedlem, Stein Knutsen, Sjølystveien 84
Styremedlem, Lars Norheim, Sjølystveien 84
Styremedlem, Vegard Løge, Sjølystveien 82
Varamedlem, Lars Andreas G. Aglen, Sjølystveien 70
Varamedlem, Åsa Barkved Olsen, Sjølystveien 72

Styrets arbeid i 2024

Styret har arbeidet med en rekke ulike oppgaver, dels planlagt - dels uplanlagt. Hovedfokus har vært å utføre de oppgaver som tjener sameiernes beste. Av saker som styret har arbeidet med er bl.a. følgende:

* Styrets arbeid har i det vesentligste vært å videreutvikle og bli enda bedre kjent med bygningsmassen, tekniske installasjoner, overtakelse av sameiets bygninger osv. Styret har avholdt en rekke møter, og en rekke oppgaver har vært fordelt på styrets medlemmer.

* Styret har også vært aktive i forhold til en varslet endring av reguleringsplanen for feltene som skal bygges ut etter at Søstrene står ferdige. Reguleringsplanen fikk en lunken mottakelse spesielt fra de beboerne som bor langs vegen/Kanalen. Reguleringsplanen betyr en fortetting og ikke minst endring av antall etasjer mot Kanalen. Flere får forringet sine solforhold i forhold til morgensola og også mer innsyn. Endringen i reguleringsplanen ble fremlagt som en mindre endring og det ble satt et voldsomt trykk på å «kjøre saken gjennom». Styret har vært uenige i den fremlagte endringen og har anket kommunens behandling av saken inn for Statsforvalteren. Det samme har en beboer gjort.

* Den største utfordringen har vært adgang til parkeringskjeller og låssystemet fra kjeller og inn til oppganger og bod-områder. I forbindelse med et tyveriraid som pågikk sommeren 2024, ble det avdekket svakheter i nøkkelsystemet samt i låsesystemene. Disse er nå sikret på en bedre måte ved at nøkkelbokser har en sikrere utførelse samt at kabelføringer er lagt i metallrør. «Rot» i nøkkelsystemet er ordnet opp i. Styret har i samarbeid med Felt A og B også fått på plass kameraovervåkning i parkeringskjeller som administreres av Securitas.

* Styret har videre jobbet med avtaler som er inngått tidligere, og ha hatt fokus på sammenheng mellom tjenester som sameiet kjøper inn, og hva som faktisk er betalt. (Value for money). En avtale som er avsluttet/ikke kom i gang var avtalen om vanning og luking av blomsterbed. Det ble, for å unngå å inngå en kostbar vedlikeholdsavtale, gjennomført en dugnad og barking av alle bedd for at Sameiet selv kan forestå luking osv samt redusere vanningsbehovet.

* Kjøreport til Parkeringskjeller

I forbindelse med tyveriraid sommeren 2024 ble det avdekket betydelige svakheter ved porten inn til bil og sykkelparkeringen på Holmen. Det har vært flere møter for å komme frem til en enighet om kostnadsfordeling knyttet til å kjøpe ny port. Det har vært avholdt mange møter på flere nivåer, og var en "tung sak", og til slutt kom man frem til enighet etter lange og vanskelige forhandlinger.

* Ettårsbefaring er gjennomført hos hver enkelt sameier, samt gjennomgang av bygninger, tekniske installasjoner, overflatebehandling osv. Meldte forhold er utbedret løpende av utbygger. Vi har også gått nøye gjennom sikring av bygg for med hensyn tlil å hindre utenforstående adgang til bygningsmassen enten det gjelder fellesarealer eller oppganger/boder.

* Det er gj.gått de ulike kontrakter som er inngått før vi flyttet inn, og det er nettopp inngått bedre og rimeligere avtale hva gjelder "utvendig renhold". Vi har også byttet strømleverandør.

* Vi har hatt kontakt med utbygger ift forsøpling fra byggeplass.

* Inntil 2024 har motorsykler vært parkert på parkeringsplasser for tohjulinger i garasjen for Felt A og B. Dette kunne ikke fortsette, og derfor har Sameiet fått etablert fem parkeringsplasser for tohjulinger i kjellerboden under Sjølystveien 72/74. Det er forventet at arbeidet med merking og leieavtaler vil være ferdig våren 2025.

* Korttidsparkering/av- og pålessing

Det er etablert slik temporær parkeringsplass ved oppgang 84 i kjeller. Plassen skal utelukkende benyttes til kort av- og pålessing, og med velvilje fra eier av plassen.

***** AirBnB

Styret har hatt flere diskusjoner om utleie. AirBnB ønsker det sittende styret å begrense og jobber ved årets slutt på en sak som skal fremlegges for årsmøtet. Videre ønsker styret, ut i fra et sikkerhetsaspekt, å skjerpe inn gjennomføringen av eksisterende regler for utleiere som driver med korttidsutleie.

***** Butikk

Mange ønsker å få etablert en matbutikk i Kanalbyområdet. Stryet har engasjert seg og sett en mulighet for å få etablert en matbutikk i Kilden Parkeringshus. Det har vært avholdt møte med eier og vært ført en løpende dialog som styret vil fortsette i 2025.

***** Sol og vindskydd

Styret har diskutert forholdet knyttet til at flere ønsker å etablere vindskydd og redusere solpåvirkning på terrassen. Det ble i den forbindelse gitt tillatelse til at man i X-bygget gav tillatelse til oppsetting av glassvegg mot Y-blokka. Styret har aldri gått inn for innglassing av verandaer/balkonger. Imidlertid ser styret det som viktig at balkonger og verandaer kan brukes på flest mulig dager i året og jobber derfor med å utarbeid et system/regelverk som vil kunne ivareta hele Sameiets behov ved at alle får økt verdiskapning gjennom økt trivsel for flest mulig – eller for alle. Styret har bestemt at dette vil man jobbe med i 2025.

*** Et trygt og godt sted å bo!**

Sameiet Kanalbyen Felt C har vært aktive i forhold til aktiviteter og har spilt en ledende rolle i forbindelse med julegrantenning og sommerfest som har vært en fellesaktivitet for hele Holmen. Videre har man vært drivende i strikkegruppe, litteraturgruppe og badegruppe.

Krabbe og Hummerlaget ble også stiftet etter initiativ fra Kanalbyen Felt C. Laget drives med «kraft» fra Felt C og har betydelig oppslutning fra hele Holmen hvor svært mange engasjerer seg i å utbedre sti – Peisestustien - og ikke minst har gruppa fått på plass en avtale om å disponere Odderøya Fyr. Gruppa er robust.

Det ble også forsøkt å få til pynting av gårdsrommet i forbindelse med julefeiringen. De som dreiv prosjektet frem har flere ideer for jula 2025.

Den første dugnaden er gjennomført med vaffelservering og god deltakelse fra beboerne i Sameiet. Ny dugnad/er er planlagt våren 2025.

For at Sameiet skal fremstå som trygt og godt, har styret hatt et særskilt fokus på å forsøke å få alle beboere til å respektere at det skal være ro i området kl 23.00. Styret har sett dette som viktig da både barn, voksne og «godt voksne» skal ha et miljø hvor fokus er at man tar hensyn til hverandre.

Delerommet har fungert godt, og vært drevet med godt bidrag fra FeltC. Styret har også vært representert i bryggekomiteen samt i Styret for Fjellhallen.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Ingen særlige, utover normalt vedlikehold. Utskiftninger av dørlåser i inngangsdører, kjellere, sikring så langt mulig er er gjort. Noe er bekostet av utbygger, og en del utbedringer/sikringstiltak er er kostet av sameiet.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne noe økning i vedlikeholdsbudsjettet. Videre har styret diskutert framtidig vedlikehold etter 5-årsfristen/reklamasjonsfrist. Det vil måtte påregnes fremtidige kostnader og vedlikehold på tekniske anlegg, heis, brannvarsling osv., såvel pga slitasje, endrede krav, regler osv, og løpende sikkerhetsvurderinger.

Det må alle Sameier regne med. Styret har derfor diskutert at det i forbindelse med regnskapsåret 2024, som viser et overskudd på ca NOK 238.000,- som vil bli etablert som et vedlikeholdsfond/eller som "bundet egenkapital" som fjorårets overskudd vil bli overført til.

Styret har hatt punktet på dagsorden, og vil arbeide videre med dette temaet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Resultatrapport klient 237 SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 557 080	1 599 160	2 684 934	2 684 934
Innbetalt kabel TV/Internett		370 230	257 401	380 000	329 208
Inntekt garasjer		96 000	46 400	96 000	96 000
Andre leieinntekter		29 400	7 677	29 400	29 400
Oppvarming		749 220	423 663	840 000	890 000
Andre driftsinntekter	1	179 770	100 186	197 008	172 008
Sum inntekter		**3 981 700**	**2 434 487**	**4 227 342**	**4 201 550**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	10 875	0	11 000	11 500
Styrehonorar	3	199 998	150 000	200 000	200 000
Forretningsførerhonorar		120 781	68 516	120 000	126 000
Vaktmestertjenester		109 153	102 551	150 000	100 000
Andre tjenester	4	85 260	49 735	85 260	85 260
Vakthold		62 337	1 625	0	20 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	28 200	21 150	28 200	28 200
Vedlikehold/serviceavtaler	6	543 538	134 393	695 074	778 354
Kabel-tv/Internett		363 365	180 084	380 000	329 208
Forsikring		224 558	140 621	224 000	256 000
Kommunale avgifter		493 478	369 467	610 000	580 000
Strøm		201 518	114 149	220 000	200 000
Oppvarming	7	835 664	484 706	1 050 000	990 000
Andre leiekostnader		58 820	29 986	40 800	71 520
Renhold, fellesareal		305 108	145 313	300 000	340 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 985	649	0	0
Andre driftsutgifter	8	133 259	75 183	113 008	128 008
Sum driftskostnader		**3 780 894**	**2 068 127**	**4 227 342**	**4 244 050**
Driftsresultat		**200 806**	**366 360**	**0**	**-42 500**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		49 980	1 179	0	40 000
Annen finansinntekt		1 989	0	0	2 500
Rentekostnad		1 114	1 350	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**50 855**	**-171**	**0**	**42 500**
Årsresultat	**9**	**251 661**	**366 190**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	10	-251 661	-366 190	0	0
Sum disponering av resultat		**-251 661**	**-366 190**	**0**	**0**

Balanserapport klient 237 SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		115 222	136 858
Andre fordringer	11	289 055	243 881
Opptjente renter		28 524	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 563 666	1 143 079
Skattetrekkskonto, bundne midler		389	0
Sum omløpsmidler	**9**	**1 996 856**	**1 523 818**
SUM EIENDELER		**1 996 856**	**1 523 818**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		899 065	899 065
Årets resultat		251 661	0
Sum egenkapital	**10**	**1 150 726**	**899 065**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		72 241	50 440
Gjeld til forretningsfører		0	2 250
Leverandørgjeld		484 220	318 255
Annen kortsiktig gjeld	12	289 669	253 808
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**846 130**	**624 753**
Sum gjeld		**846 130**	**624 753**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 996 856**	**1 523 818**

SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

Kristiansand, 18.02.25

Svein Olaf Olsen Styreleder	Jorunn Thortveit Styremedlem	Elin Krumm Styremedlem
Vegard Løge Styremedlem	Lars Norheim Styremedlem	Kjell Omland Styremedlem
Stein Knutsen 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.

Regnskapet for 2023 gjelder fra stiftelsesdato 14.02.2023 - 31.12.2023. Regnskapet for 2024 gjelder fra 01.01.2024 - 31.12.2024

Note 1 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av:
Ladestrøm El kjøretøy kr 82 762
Innkrevning til Heime APP kr 97 008
Totalt andre inntekter kr 179 770,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	10 875	0
Sum	**10 875**	**0**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	199 998	150 000
Sum	**199 998**	**150 000**

Styrehonorar er avsatt i perioden fra forrige årsmøte til 31.12.2024. Utbetaling av styrehonorar vil skje etter vedtak på årsmøte i 2025

Note 4 - Andre tjenester

Andre tjenester består av bidrag Havnepromenaden for 2024.

Note 5 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	28 200	21 150
Sum	**28 200**	**21 150**

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Beløpet utgjør 14,1 % av posten styrehonorar, se note 2

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	55 577	9 350
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	25 635	11 303
6603 VEDLIKEHOLD VVS	140 250	42 500
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	77 179	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	17 121	9 538
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	62 680	15 015
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	11 063	15 745
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	25 800	8 600
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	92 141	0
6630 BRØYTING	36 091	22 344
Sum	**543 538**	**134 393**

Note 7 - 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 mot den enkelte beboer.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	97 009	66 154
6390 HEIME-AKIVITETER	0	1 990
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	8 899	0
7720 GENERALFORSAMLING	17 451	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 146	3 126
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	4 879	3 912
Sum	**133 259**	**75 183**

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**899 065**	**0**
Årets resultat	251 661	366 190
B. Årets endringer i disponible midler	**251 661**	**366 190**
C. Disponible midler UB	**1 150 726**	**899 065**
Omløpsmidler	1 996 856	1 523 818
- Kortsiktig gjeld	846 130	624 753
Disponible midler 31.12	**1 150 726**	**899 065**

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	899 065	0
Årets resultat	251 661	366 190
Sum egenkapital 31.12	**1 150 726**	**899 065**

Kr 532 875,- av egenkapitalen består av annen innskudd EK som er fakturert startkapital til den enkelte beboer ved innflytting.

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
Periodiserte kostnader kr 121 958
Fordring på 2A og 2B knyttet til Heime aktiviter kr 72 867
Klare AS: kr 94 230
Totalt på andre fordringer kr 289 055

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
Styrehonorar inkl AGA: kr 171 150,-
Heime: kr 111 519,-
Utlegg: 7 000,-
Totalt annen kortsiktig gjeld kr 289 669,-

Det er Sameiet Kanalbyen Felt 2C som adminsterer overskytende fra Heime. Totalt i 2024 er det innhentet kr 100 971,-
Kostnad på heimeaktiviteter kr 15 452,- i 2024.
Rest som kan brukes på heimeaktiviter er kr 111 519,-
Dette gjelder for både 2A, 2B og 2 C.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

Styreleder	Svein Olaf Olsen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Kjell Omland (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Lars Norheim (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Stein Knutsen (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Vegard Løge (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Jorunn Thortveit (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Elin Krumm (sign.)	05.03.2025

Til årsmøtet i SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Robert Arvid Andersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Andersen, Robert Arvid	BANKID	2025-03-11 08:17

This document package contains:

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

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

Til

Sameiet Kanalbyen 2C

Årsmøtesak: Løyve til å lade bobilbatteri

Eg har ein Volkswagen California, ein s.k. “bybobil”. Det er ein kort Transporter og min einaste bil, altså også til dagleg bruk. Bilen har to ekstrabatteri til bo-delen. Det er ikkje ein elbil, men ein vanleg diesel med to ekstra 12 V batteri kopla i serie med startbatteriet. Desse to batteria stel frå startbatteriet, når dei ved bruk blir tappa av, og dei sjølvutladar over tid når eg ikkje køyrer lange turar. Eg risikerer å kome til flatt startbatteri, særleg på vinterstid. Batteria / straumkretsen skal ihht. manualen koplast til nettstraum (utv. stikkontakt med innebygd ladar) ideelt sett ein gong per månad, for å halde seg “sunne” og tape seg minst mulig, det same som også skjer ved tilkopling på campingplass. Det er s.k. AGM-batteri, og svært kostbare.

Eg har søkt styret om å få lov å rygge bilen rett inn forbi blomsterkassene på hjul, nokre gonger i året og kople til skøyteleidning frå min balkong i 3. etasje same stad. Men eg får ikkje lov av styret, fordi, som dei seier: “Får éin lov, så skal alle!” Det er altså strengt prinsipielt, ikkje basert på skjøn og behov. Det er eit svar eg har vondt for å godta. Det finst ÉIN slik bobil på heile Holmen. Min! Kva er då faren for presedens? Skal vi ha så lite tillit til våre naboar, at vi ikkje trur at dei vil forstå at dette, med ei god grunngjeving, vil vere eit reint unntak, utan fare for for at gardsroma skal fyllast med bobilar? Eg har nettopp måtte skifta alle tre batteria til over kr 15.000 fordi eg ikkje greier å ta vare på dei her eg bor, altså i heimen min. Dei er vanskeleg plasserte, tunge og ueigna til å frakte i hus for å lade eitt og eitt.

Eg har ladepunkt på min plass i Fjellhallen. Det er i handelen eit adapter til kr 1500 til å plugge rett i ladestøpselet, og dermed ta ut heilt vanleg 230 V straum. Men dette syntest visst MER verka suspekt - sjølv om eg har klar uttale frå Elektroimportøren as, om at det er hyllevare og berre å kjøpe. Men MER truga meg med, at om noko går gale med anlegget, får EG skulda for alt!

Kva kan eg stille opp mot slike trugslar? Kan dei ikkje lese seg opp på kva det er snakk om? Er dei ikkje proffe? Adapteret har også eigen el.-sikring. Elektroimportøren spør berre: Kva er problemet? No har jo MER seld seg ut. Dei nye drivarane kjenner eg ikkje, dei verkar fjerne og utilgjengelege. Eg har ikkje kontakta dei.

Eg treng å få fullada batteria regelmessig ihht. Manualen. Eg ber om å få gjere dette ila ei natt / 1/2 døgn annakvar månad. Det øvrige får eg ta hos vener rundt om kring.

Eg tek dette til årsmøtet, fordi eg synest eg har rett til å få høyre kva naboane i sameiget mitt meiner om å få lade batteria, som på ein campingplass, frå eige uttak på min balkong i 3. etasje, ved husveggen min nokre få gonger i året.

Kjartan Myklebust,

84/0303

Til: Styret i Sameiet 2C v/ Jorunn Thortveit (jorunn.thortveit@gmail.com)

Fra: Olav Tore Breilid, Sjølystveien 80.

Dato: 25.02.2025

Sak til Generalforsamlingen i sameiet 2C - 20. mars 2025:

SAMMENSLÅING AV SAMEIENE PÅ HOLMEN (2A, 2B OG 2C)

Begrunnelsen for forslaget er kort oppsummert:

«Sammen er vi sterkere».

I dag er blokkene på «Holmen» mer eller mindre nye og garantien gjelder fortsatt.

Tenker vi oss en del år fremover i tid, vil reparasjoner komme (som f.eks.: taklekkasje, heiser som må skiftes, garasjeporter, ventilasjonsanlegg, vedlikehold av fellesområder, etc.). Når den tid kommer, vil det være en fordel at vi er flere enheter til å dele på kostnadene.

Jeg kan nevne en sak fra et sameie på Skøyen i Oslo. Det er flere boenheter i dette sameiet. Utbyggingen skjedde på sent 1980-tallet. For en 5 – 10 år tilbake i tid, måtte heisen i en boenhet/blokk i sameiet byttes ut. Det ble en dyr utgift. Noen i de andre boenheter i dette sameiet ville ikke betale for dette. De begrunnet det med at det aldri ville være aktuelt for dem å bruke denne heisen. Konflikten gikk til rettsvesenet og havnet til slutt i høyesterett. Høyesterett slo fast at hele sameiet er ansvarlig for denne type fellesutgifter og **alle** må bidra.

Jeg tenker derfor at vi allerede nå bør slå sammen sameiene på Holmen før de store utgiftene kommer.

Det kan også være andre fordeler med et stort sameie; man kan få bedre tilbud på ulike tjenester ved å være stor, administrative kostnader kan reduseres.

Jeg foreslår at vi henvender oss til de andre sameiene på Holmen og spør om de kunne tenke seg å være med på å utrede en slik sammenslåing. Jeg vil anta at SØBO har kompetanse til å gjøre dette. Når utredningen foreligger, må generalforsamlingene i de tre sameiene ta stilling til en eventuell sammenslåing.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Sameiet 2C foreslår overfor sameiene 2A og 2B om de vil være med på å utrede en sammenslåing av de 3 sameiene på Holmen, for deretter å legge frem saken for de tre sameienes generalforsamlinger innen utgangen av september 2025.

Utleie av leilighet i Sameiet Kanalbyen 2c:

Vi ønsker alle at Kanalbyen skal være et trygt og godt sted og bo. Styret i sameiet ønsker å bidra til dette, i tillegg til hver enkelt beboers ansvar for å tilføre trivsel og godt naboskap.

En del av leilighetene i sameiet leies ut på langtidsleie, og en del på kortidsutleie. Styret ønsker, med hjemmel i sameiets vedtekter og husordensregler, en oversikt over hvilke leiligheter dette gjelder.

Langtidsutleie bli i hovedsak innrullert i Søbo`s system, men styret er ikke sikre på at denne rutinen er tilstrekkelig god og om korrekt informasjon er meldt inn/oppdatert.

Pt. finnes det ingen rutine for korttidsutleie i vårt sameie, men korttidsutleie er underlagt de samme regler iht sameiets vedtekter og husordensregler. Bl.a framgår det klart av vedtektenes §3, 4 avsnitt at «Ved utleie skal styret orienteres.»

Vi ber følgelig om at sameiere som leier ut, kort- eller langtidsutleie, løpende å melde fra til sameiets styre.

Vennlig hilsen

Styret i Sameiet Kanalbyen 2c

- **KUN FOR KORTTIDS-PARKERING (+/- 15 min).**
- **SKAL IKKE BENYTTES TIL HÅNDTVERKERE**
- **Rømningsvei / adgang til sykkelgarasje skal ikke blokkeres.**

- **Eier disponerer plassen hver Torsdag.**
- **Eier kan og tidvis disponere plassen ellers. Synlig «P-Eier» skal ligge i vindu.**


P
PARKERING
BENYTTES AV EIER

Knuden Kulturskole

post.kulturskolen@kristiansand.kommune.no

Kanalbyen, 6.3.2025

Trafikksituasjonen ved kulturskolen

Vi viser til tidligere telefonsamtaler med Kulturskolen vedrrende de trafikal forholdene ved Kulturskolen. Vi har over tid hatt dialog og henvendelser til Kristiansand Kommune ved ulike etater, vei/anlegg, Statens vegvesen – skiltavdeling.

Vi tar igjen opp forholdet igjen, fordi det etter ny (etterlengtet) skilting fortsatt framstår som uoversiktlig og farlige trafikkforhold ved Kulturskolen.

Vårt hovedfokus er fortsatt sikkerhet for de myke trafikanter, i særdeleshet barn og unge som benytter Kulturskolen. Til tross for nye skilt med «All stans forbudt» og korttidsparkering nord for Kulturskolen opplever vi daglig at det parkeres biler på østsiden av kulturskolen, der det nå er parkering forbudt. Og vi observerer barn som løper over veien, i og utenfor gangfelt, i mørket for å løpe til bilen der mor/far sitter og venter!

Som bilførere i gata har vi fryktet at en alvorlig ulykke vil skje, og vi frykter det fortsatt. Ingen ønsker at en barn, eller en voksen skal bli skadet. Det er derfor vanskelig å forstå at foreldre/pårørende til elever ved Kulturskolen parkerer på en slik måte at ulykker lettere kan skje!

Vi i Kanalbyen er sikre på vi alle har et ønske om et trygt og sikkert bomiljø, et trygt og sikkert fritidstilbud og en sikker vei for alle trafikanter.

Vi er ikke tilhengere av pålegg eller krav, men vi har tro på forebyggende tiltak – eller på godt norsk at «folk må bruke huet». Også rundt Knuden/Kilden. Det er lettere å «nå fram» til voksne/foreldre enn barna på Kulturskolen.

Det er vårt ønske at Kristiansand Kommune/Kulturskolen informerer/forsøker å påvirke foreldre til barn på Kulturskolen om å finne en bedre og tryggere måte å parkere bilen/henter sine egne levende barn enn slik det foregår i dag.

Om ønskelig kan herværende henstilling benyttes som oppfordring til foreldre.

Med ønske om tryggere ferdsel for alle i området.

For Sameiet Kanalbyen Felt 2c

Stein Knutsen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - Kilden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra SØBO velges som møteleder

Vedtak:

Stig Meberg (SØBO) velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Elin Krumm velges til protokollfører

Vedtak:

Elin Krumm velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag Elizabeth Wirsching

Vedtak:

Elizabeth Wirsching velges til å signere protokollen sammen med møteleder, Stig Meberg.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Antall møtt: 37
Antall med fullmakt: 1

Elin og Jorunn innstilles som tellekorps.

Vedtak:

Antall møtt: 37

Antall med fullmakt: 1

Elin og Jorunn velges som tellekorps

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Styreleder orienterte om årsmeldingen.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Tillatelse til å lade bobil

Kjartan Myklebust (nr 84 H303) søker om å få lade bobilbatterier via skjøteledning fra egen veranda. Bilen må da parkeres i atriet ca 2 ganger pr måned (en natt eller 1/2 døgn).

Kommentar: Behov for lading er kun en gang i måneden/annenhver måned (iflg manualen).

Styret informerte årsmøte at det var gitt en mulighet for ladning i Fjellhallen. Kostnad på kr 10.000 som Myklebust selv måtte dekke, men dette ønsket han ikke.

Stemmer for: 2
Stemmer mot: 35

Vedtak:
Saken ble avslått.

4.2 Anmodning til styret om å arbeide for sammenslåing av de tre sameiene.

Innmeldt sak fra Olav Tore Breilid om å arbeide for fremtidig sammenslåing av de tre sameiene 2A, 2B og 2C.

Vi stemmer på styret innstilling: Det kommende styre bør vurdere om det skal arbeides videre med utvidet samarbeid eller eventuell sammenslåing av de tre sameiene.

Vedtak:
Enstemmig enighet om styrets innstilling.

4.3 Presisering av regler for privat kameraovervåkning

Innmeldt sak fra Carsten Rune Carlsen ang plassering av private overvåkningskamera.

Styrets innstilling: Dette vedtaket er i tråd med norsk lov på området. Styret anbefaler likevel at bestemmelsen legges inn i husordensreglene som en påminnelse til beboere.

Vedtak:
Enstemming vedtatt om styrets innstilling.

5. Saker fra styret

5.1 Bom i innkjørsel

Det er dessverre fremdeles en del ulovlig parkering i atriet. Ulike løsninger har vært diskutert i styret og blant beboerne. Er løsningen å sette opp en bom?

Forslag til vedtak 1: Vi støtter forslag til bom. Styret får fullmakt til å sette opp bom.

Stemmer for: 13

Stemmer mot: 21

Blankt: 1

Forslag til vedtak 2: Årsmøte ber nytt styre om å jobbe videre med dette:

Enstemmig for dette.

Vedtak:

Tre stemme ikke gjort rede for, men dette påvirker ikke utfallet av avstemningen. Det er vedtatt at det ikke settes opp bom nå.

Styret får likevel fullmakt til å jobbe videre med dette.

5.2 Vedtektsendring korttidsutleie

Styret skal orienteres ved alle typer utleieforhold. For alles sikkerhet og trivsel er det nødvendig å kjenne til hvem som er leieboere. Styret ønsker å be årsmøtet om å bruke muligheten vi har i Eierseksjonsloven §24-7 om nedregulering av antall døgn for kortidsutleie.

Antall tillatte døgn for kortidsutleie settes til 60 dager.

Vedtak:

Dette er allerede tatt inn i vedtektene.

5.3 Endringer i husordensregler

Mindre endringer i husordensregler:

Styrets retningslinjer fra juni 2023 om innfesting i utvendig fasade er innarbeidet.

Presiseringer:

- Dyrehold, ikke tillatt med utekatter i fremtiden , jfr båndtvang for hunder og andre dyr som luftes ute. Endringen gjelder fra 2025 og har ikke tilbakevirkende kraft.
- Regler for privat kameraovervåkning innarbeides.
- Røyking under luftinntak til andres leilighet er ikke tillatt.

Vedtak:

Årsrmøtet tar endringene til etteretning

5.4 Presisering av regler for parkering ved av- og pålessing utenfor oppgang 84

Orientering ved Lars Norheim

Vedtak:

Årsmøtet tar presiseringen til orientering.

5.5 Trafikk foran Knuden

Brev sendt til Knuden med kopi til kommunen. Styret har arbeidet med denne saken.

Vedtak:
Årsmøte tar dette til orientering.

6. Styrehonorar

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 200.000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtak:
Enstemming vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomitens innstilling Vegard Løge.

Benkeforslag: Svein Olaf Olsen

Valg av styreleder ble gjennomført skriftlig.

Vegard: 18 stemmer

Svein Olaf: 19 stemmer

Blank:1 stemme

Vedtak:
Svein Olaf Olsen valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Instilling fra valgkomiteen

Styremedlemmer ikke på valg, ett år igjen:

Elin Krumm

Lars Norheim

Gjenvalg for 2 år:

Kjell Omland

Jorunn Thortveit

Nye styremedlemmer for 2 år:

Yvonne Hansen

Vidar Ose

Elin, Vegard og Lars er ikke på valg.

Jorunn velger å trekke seg.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Elin Krumm 1 år

Lars Norheim 1 år

Vegard Løge 1 år

Kjell Omland 2 år

Yvonne Hansen 2 år

Vidar Ose 2 år

7.3 Valg av valgkomite

Innstilling Ole Petter Sund.

Jannicke Arnesen og Jorunn Thortveit ønsker også å innstilles til valgkomiteen.

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Ole Petter Sund

Jannicke Arnesen

Jorunn Thortveit

7.4 Valg av varamedlemmer

Instilling fra valgkomiteen:

Martin Olsen 1 år

Hildegunn Kielland 1 år

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Martin Olsen 1 år

Hildegunn Kielland 1 år

Protokoll for SAMEIET KANALBYEN - FELT 2 C

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	02.04.2025
Sekretær	Elin Krumm (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Elizabeth Wirsching (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Stig Meberg (sign.)	02.04.2025

Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

Velkommen til Ekstraordinært årsmøte

Med dette innkalles det til Ekstraordinært årsmøte .

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 09.06.2026 kl. 18:00
Sted: Fellesrom 1. etg hos De Tre Søstre

Hilsen styret i
Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C .

Tidspunkt: tirsdag 09.06.2026 Kl: 18:00
Sted: Fellesrom 1. etg hos De Tre Søstre.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Hilde Møller-Hansen, Bosør

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Hilde Møller-Hansen, Bosør

1.2 Valg av protokollfører

Som protokollfører foreslås Elin Krumm

Forslag til vedtak: Som protokollfører velges Elin Krumm

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

NN foreslås som protokollvitne sammen med møteleder

Forslag til vedtak: NN velges som protokollvitne sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Valg på ny medlemmer til styret

Valg på ny styreleder i 2 C, da nåværende styreleder har trukket seg. Årsmøte må velge ny leder og ny styremedlem og varamedlem.

Valgkomiteen har hatt en gjennomgang av kandidater til

- Styreleder

- Nytt styremedlem (tidl. vara)

- Nytt varamedlem

2.1 Valg av ny styreleder i 2c

Komiteen har enstemmig valgt å foreslå følgende kandidater frem til ordinært årsmøte 2027:

Stein Knutsen som fungerende styreleder frem til årsmøtet 2027.

Forslag til vedtak: Stein Knutsen velges som fungerende styreleder frem til årsmøtet 2027.

2.2 Valg av styremeldem

Komiteen har enstemmig valgt å foreslå følgende kandidater frem til ordinært årsmøte 2027:

Martin Olsen som nytt styremedlem frem til årsmøtet

Forslag til vedtak: Martin Olsen velges som nytt styremedlem frem til årsmøtet

2.3 Valg av varamedlem

Komiteen har enstemmig valgt å foreslå følgende kandidater frem til ordinært årsmøte 2027:

Kjell-Ivar Vigebo som nytt varamedlem frem til årsmøtet

Forslag til vedtak: Kjell-Ivar Vigebo velges som nytt varamedlem frem til årsmøtet

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinært årsmøte til Sameiet Kanalbyen - Felt 2 C tirsdag 09.06.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

På ekstraordinært årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinært årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Stein Knutsen

Fra: Ole-Petter Sunde <sundeolepetter@gmail.com>
Sendt: onsdag 3. juni 2026 11:29
Til: Stein Knutsen
Emne: VALGKOMITEEN 2 C

You don't often get email from sundeolepetter@gmail.com. Learn why this is important

Hei, viser til info vedrørende valg på ny styreleder i 2 C etc. Valgkomiteen har hatt en gjennomgang av kandidater til
- Styreleder
- Nytt styremedlem (tidl. vara)
- Nytt varamedlem

Komiteen har enstemmig valgt å foreslå følgende kandidater frem til ordinært årsmøte 2027:

Stein Knutsen som fungerende styreleder frem til årsmøtet 2027.

Martin Olsen som nytt styremedlem frem til årsmøtet.

Kjell-Ivar Vigebo som nytt varamedlem frem til årsmøtet.

På vegne av valgkomiteen i 2C

Med vennlig hilsen
Ole-Petter Sunde

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

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	Lånefinsnsiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	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 budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

exbo

HELELIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Terje Kvelland Skaara
T: 982 80 349
ts@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank