

Sjølystveien 66,
4610 KRISTIANSAND

Prisantydning: kr 9 490 000,-

Eiendomsmegler Norge



Eiendomsmegler Norge v/ Johan R. Elieson har gleden av å ønske velkommen til visning av Sjølystveien 66!



Fra leiligheten er det en nydelig sjøutsikt og svært gode solfrohold. Leiligheten er omringet av sjønære omgivelser. Solrik, usjenert terrasse med nydelig utsikt mot Byfjorden.

Meget flott 3- roms topp-/ hjørneleilighet med nydelig sjøutsikt i første rekke! Inkl. parkeringsplass i kjeller. Heis.

Adresse
Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S

Område
Kanalbyen

Prisantydning
kr 9 490 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 92 m²
BRA-e: 7 m²
BRA Total: 99 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2020
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 5
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 4167 m²

Omkostninger: kr 250 940,-
Totalpris: kr 9 740 940,-
Formuesverdi: kr 1 293 536,-
Eiendomskatt: kr 11 276,- pr. år
Fellesutgifter: kr 3 834,- pr. mnd.



Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler

Tlf.: 46 47 31 35
Johan.Elieson@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22



Sjølystveien 66,
4610 KRISTIANSAND

Velkommen til visning av Sjølystveien 66! En strøken toppleilighet i front mot sjøsiden i populære Kanalbyen.
Leiligheten er omringet av sjønære omgivelser. Fra stuen er det utgang til en solrik, usjenert uteplass med nydelig utsikt mot Byfjorden.

Leiligheten inneholder:
Gang, stue/kjøkken, to soverom, to baderom og teknisk rom/ vaskerom. Det medfølger en gunstig plassert parkeringsplass i garasjekjeller. Bod tilknyttet parkeringsplass. Heisadkomst til kjeller fra leilighetens etasje. Fantastisk flott leilighet som må sees.

En fem minutters spasertur fra Kanalbyen ligger Markensgate - med nærmere 400 butikker og et mangfold av kafeer, restauranter, bakerier og utesteder. I området rundt Odderøya er det fantastiske svaberg og turområder.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 150, bnr. 1901, snr. 10
i Kristiansand kommune.

Innhold
Leiligheten inneholder:
Gang, stue/kjøkken, to soverom, to baderom og teknisk rom/ vaskerom.
Det medfølger parkeringsplass med tilknyttet bod i garasjekjeller. Heisadkomst til kjeller fra leilighetens etasje.

Standard
Velkommen til visning av Sjølystveien 66! En strøken toppleilighet i front mot sjøsiden i populære Kanalbyen. Leiligheten holder gjennomgående god standard. Det er store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys. Fra leiligheten er det en lekker sjøutsikt og svært gode solforhold.

Fra felles trappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med gode oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobe. Her er det en-stavs gulv av herdet tre og vannbåren gulvvarme.

I tilknytting til entre er det inngang til leilighetens øvrige rom.

I stue/ kjøkken er det god plass til sittegruppe og sofagruppe med tilhørende møblement.
Her er det en-stavs gulv av herdet tre og store vindusflater samt utgang til balkong. Nydelig utsikt mot sjøen fra både rommet og balkongen.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og her er det godt med benke- og skapplass. Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken.

Det er to flislagt baderom med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant. Det er downlights i himling. Ett av badene er tilknyttet gangen mens det andre er tilknyttet hovedsoverom.

Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til både garderobeskap og stor seng med tilhørende møblement. Soverom nummer II passer utmerket som gjesterom/ kontor/ barnerom mm.

Fra gangen er det inngang til vaskerom/ teknisk rom med gode oppbevarings muligheter.

Areal
BRA - i: 92 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 99 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 7 m² Bod
5. etasje
BRA-i: 92 m² Gang, vaskerom, bad v/gang, stue/ kjøkken, soverom, bad v/soverom, soverom 2.

TBA fordelt på etasje
5. etasje
16 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Lovlighet: Byggetegninger - Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Byggemåte og tilstandsrapport
Boligblokk bygd på støpt-plate. Betongkonstruksjon. Forøvrig vises det til utfyllende opplysninger i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 06.03.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Utvendig: Ytterdører og vinduer er i god stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav. Innvendig: Begge bad er oppbygd med baderomskabin og er i god stand. Hulltaking ble utført i vegg mellom gang og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI-kjøkkeninnredning med induksjon-platetopp er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Teknisk-anlegg: Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, fordelerskap er montert på begge bad. SYSTEMAIRboligventilasjon er montert. Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og begge bad. Kjellerbod måler 7 m2. Forøvrig må hele tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Ingen.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Entreprenør var kort tid etter overtakelsen inne å fuget ekstra på det lille badet. Garanti / service fikset av JBU.

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja, Har tidligere vært oversvømmelse i parkeringskjeller pga av overvannsrør. Dette var for det meste sameiet 2A som var berørt av dette. ble fikset av sameie. Har vært andre tilfeller hvor det har blitt rapportert fra styret i sameiet om vann i parkeringskjeller på appen "heime". Styret følger opp disse.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, Feil på overvanns rør som førte til at det kom vann inn i parkeringskjeller. Håndtert av styret/sameiet.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Ja, Styre meldte i 2024 om funn av sjeggkre i noen boliger i felt 2B. Styret opplyste via "heime app" at det var planlagt sanering via Anticimex. Dette gikk på felles forsikring. Vi har ikke hørt om noen tilfeller i vår oppgang, ei heller observert noe i vår leilighet eller bod.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Byggetrinn 4 er i gang i kanalbyen. Dette er på andre siden av kanalen mot odderøya.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja,i 2022/2023 så ble det levert klage på parketten til utbygger (JBU). Parketten ble i 2023 byttet i hele leiligheten. Kostnad dekket av JBU /Underleverandør. Ved legging av nytt gulv ble det samtidig oppgradert til en bedre og dyrere enstavs gulv av herdet tre.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.
Alle garderobeskap på det største soverommet følger ikke med.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Alt av hvitevarer på kjøkken medfølger.

Diverse
SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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.

Det kan bli etablert en velforening, bestående av eiendommer/sameier som blir etablert i Kanalbyen. Dersom en slik velforening etableres har sameierne i Sameiet Kanalbyen - felt 2B plikt/sameiet plikt og rett til å være medlem av velforeningen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/sameie/sameier som er medlem av velforeningen er pliktig å betale årskontingent / driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger: Foreløpig er Kanalbyen Felt 2B av nyere dato, slik at de store utleggene vil forhåpentligvis la vente på seg, og mye er enda dekket av garantier. Men; med tiden vil større vedlikehold / utskiftinger dukke opp og det er i perioden innført vedlikeholdsfond for å bygge opp en buffer. Midler til vedlikeholdsfondet kreves inn månedlig sammen med fellesutgiftene. Det er opprettet egen bankkonto for vedlikeholdsfond.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning. Lokalitetsnr: 14955. Lokalitetsnavn: Kanalbyen 2B. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvikning, med dagens areal/resipentbruk. Myndighet: Kommune. På http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

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

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Kanalbyen ligger vestvendt ved sjøen på Odderøya, sentralt i Kristiansand og like ved Kilden, Fiskebrygga og det nye planlagte kultursenteret. En fem minutters spasertur fra Kanalbyen ligger Markensgate - med nærmere 400 butikker og et mangfold av kafeer, restauranter, bakerier og utesteder. I området rundt Odderøya er det fantastiske svaberg som egner seg til soling, bading og fisking. I Bendiksbukta kan barna leke på gressplener og sandstrender. Hele øya er dessuten et joggeparadis med stier på kryss og tvers. Kanalbyen har tre helt klare og umiddelbare kvaliteter: Byfjorden, det vakre skogsterrenget på Odderøya og kanalen i midten.

Tomt
4167 m², eiet

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger parkeringsplass i garasjekjeller. Heisadkomst fra garasjen til leilighetens etasje.

ENERGI

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme.

Info strømforbruk
Eiers opplysninger om strømforbruk:
Vannbåren varme som gjelder gulvvarme og oppvarming av varmtvann blir fakturert av sameiets forretningsfører. For 2025 var kostnaden kr. 10.313,-. Strøm utenom dette var kr. 5.969,- og det tilsvarer 2852 kWh for året 2025.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.
Målepunktet er ikke knyttet til Norgespris.

Energi- og oppvarmingskarakter
Ikke angitt - B

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 1 293 536 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 5 174 144 pr 2024

Info kommunale avgifter
Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 4.836,-. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt
Kr 11 276 pr 2025

Info eiendomsskatt
Elendomsskatt faktureres direkte til eier av seksjonen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 03.05.2023. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg (Sjølystveien 62, 64, 66, 90, 92, 94, 96, 98 og 100). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1400 "Silokaia, felt f1A m.fl. - detaljregulering", mindre endring datert 05.09.2024 og Kommunedelplanens arealdel 2024-2025, sist revidert 28.02.2024. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Kommunen har legalpant i eiendommen for krav på kommunal eiendomsskatt og evt. krav på kommunale avfallsgebyrer, feieavgifter og vann- og kloakkavgifter. Panteretten går foran alle andre heftelser.

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

4204/150/1901/10:
12.03.1964 - Dokumentnr: 1698 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375311 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1833
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:112

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:113
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:114
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:115
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:116
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:117
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:118
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:119
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:120
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:121
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1870 Snr:128
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1901
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2375351 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 91/7127

11.04.2025 - Dokumentnr: 417318 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:98

Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:111
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:112
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:113
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:114
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:115
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:116
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:117
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:118
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:119
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:120
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:121
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:122
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:123
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:124
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1929 Snr:125
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1930
Gjelder denne registerenheten med flere

Adgang til utleie
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Kommentar konsesjon
Ingen konsesjonsplikt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk
91/7127

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3 834

Felleskostnader inkluderer
Telia TV/bredbånd (kr 367,-), heime app (kr 94,-), vedlikeholdsfond (kr 144,-) og felleskostnader (kr 3029,-), parkeringsplass nr 40 (kr 200).
Innenfor driftskostnader ligger bl.a. kommunale avgifter, vaktmestertjenester, vedlikehold/ serviceavtaler, renhold av fellesareal, vakthold, forsikring på bygg, strøm i fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk, og kommer i tillegg til felleskostnader.

Andel fellesformue
Kr 15 512
Andel fellesformue pr. dato 09.02.2026

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Kanalbyen Felt 2BOrgnr. 925080101

Om sameiet
Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2B, Sjølystveien 62-66 og 90-100. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 150, bnr. 1901 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet skal sørge for at "konseptet" Kanalbyen, slik det er regulert og markedsført, ivaretas og videreføres. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.
Sameiet består av 8 bygg som har 7 oppganger med til sammen 88 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner, til sammen 90 seksjoner fordelt på Bygg O til L og fra P til S. Boligene har et ca. bruksareal på 6840 m².
Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterrasse og/eller takterrasse, samt sportsbod som tilleggsdel. I tillegg har boligene tilgang til 1 felles takterrasser. Felles gårdsrom er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller. Alle bygg har adkomst til kjeller fra egen oppgang via trapp eller heis.
Sameierne og allmenheten vil for øvrig ha tilgang til Havnepromenaden beliggende direkte i tilknytning til eierseksjonssameiets eiendom, jf. § 18.

Forkjøpsrett
De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Regnskap/budsjett
Årsresultat for 2024 kr. 225.346,-.
Budsjett for kr. 2025 kr. 130.410,-

Styreleder opplyser at det er varslet en økning i fellesutgifter med 5 %. Nye fellesutgifter trer i kraft 01.03.2026.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Sameiet passerer 5 år i mai 2025, og til nå har det ikke vært behov for større vedlikeholdsprosjekter ei heller oppgraderinger. Det har gjennom de 5 årene vært noen saker spesielt knyttet til vanninntrengning fra overvann på tak. Dette er reparasjoner som er dekket gjennom sameiets forsikring. 5 års klagefrist i henhold til "Bustadoppføringslova" utløper mai 2025. Det er ikke registrert avvik som kan dekkes av "5-års garantien". Teknisk sjef i SØBO har laget en tilstandsrapport hvor fokus har vært utvendig bygningsmasse. Fra og med 2025 vil sameiet måtte dekke alt vedlikehold / reparasjoner / skader som ikke dekkes av forsikring. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikeholdskostnader. Det er derfor innført vedlikeholdsfond (ref regnskap / budsjett) til fremtidig vedlikehold.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Postkasseskilt / skilt på ringeklokker skal være i ens format og utseende. Seksjonseier pålegges at det for sin boenhet er riktig skilting i forhold til skiltplan. Dersom seksjonseier ikke tar hånd om riktig skilting, vil styret bestille skilt og fakturere seksjonseier pluss et admin gebyr.

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

Havnepromenaden:
Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – felt 2B, en tinglyst ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i reguleringsplan). Sameiet Kanalbyen – felt 2B forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven. Den enkelte sameier har plikt og rett til å tiltre sameieavtale for Sameiet Havnepromenaden, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Havnepromenaden. Se § 18 i vedlagte vedtekter for sameiet.

Velforening:
Det kan bli etablert en velforening, bestående av eiendommer/sameier som blir etablert i Kanalbyen. Dersom en slik velforening etableres har sameierne i Sameiet Kanalbyen - felt 2B plikt/sameiet plikt og rett til å være medlem av velforeningen. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/sameie/sameier som er medlem av velforeningen er pliktig å betale årskontingent / driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte. Se § 19 i vedlagte vedtekter for sameiet.

Fjellhallen - Gjesteparkering mm. i naboeiendommen Fjellhallen Parkering:
Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen 2B 9/331 ideelle andeler i det tingsrettslige sameiet Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, gnr 150, bnr 1909 (som utgjøres av reguleringsbestemmelsene punkt 3.11.1 samt gjeste og HC bestemmelsene i punkt 3.11.3 og 3.11.4) iht. sameieavtale datert 27.09.2022 (med ev. senere endringer). Sameiet Kanalbyen 2B forvalter sameiets rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen. Den enkelte sameier har plikt og rett til å tiltre sameieavtale for Sameiet Fjellhallen Parkering, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Sameiet Fjellhallen Parkering. Se § 22 i vedlagte vedtekter for sameiet.

Forretningsfører
Bosør

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 9 490 000

Totalpris
Kr 9 740 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse
9 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

237 250,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
238 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
250 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
9 728 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
9 740 940,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag 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 nødvendig 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 et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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 på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,10 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3610,-
Innhenting restanser Kristiansand kommune: kr 310,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5154,-
Eierskiftegebyr: kr. 6725,-
Fotograf (ca. pris - faktureres kunde): kr 3525,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0002630307

Selger
Per Ottar Løland
Sissel Løland

Oppdragsanvarlig
Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
Johan.Elieson@emnorge.no
Tlf: 464 73 135

Ansvarlig megler
Johan Rogge Elieson
Eiendomsmegler
Johan.Elieson@emnorge.no
Tlf: 464 73 135

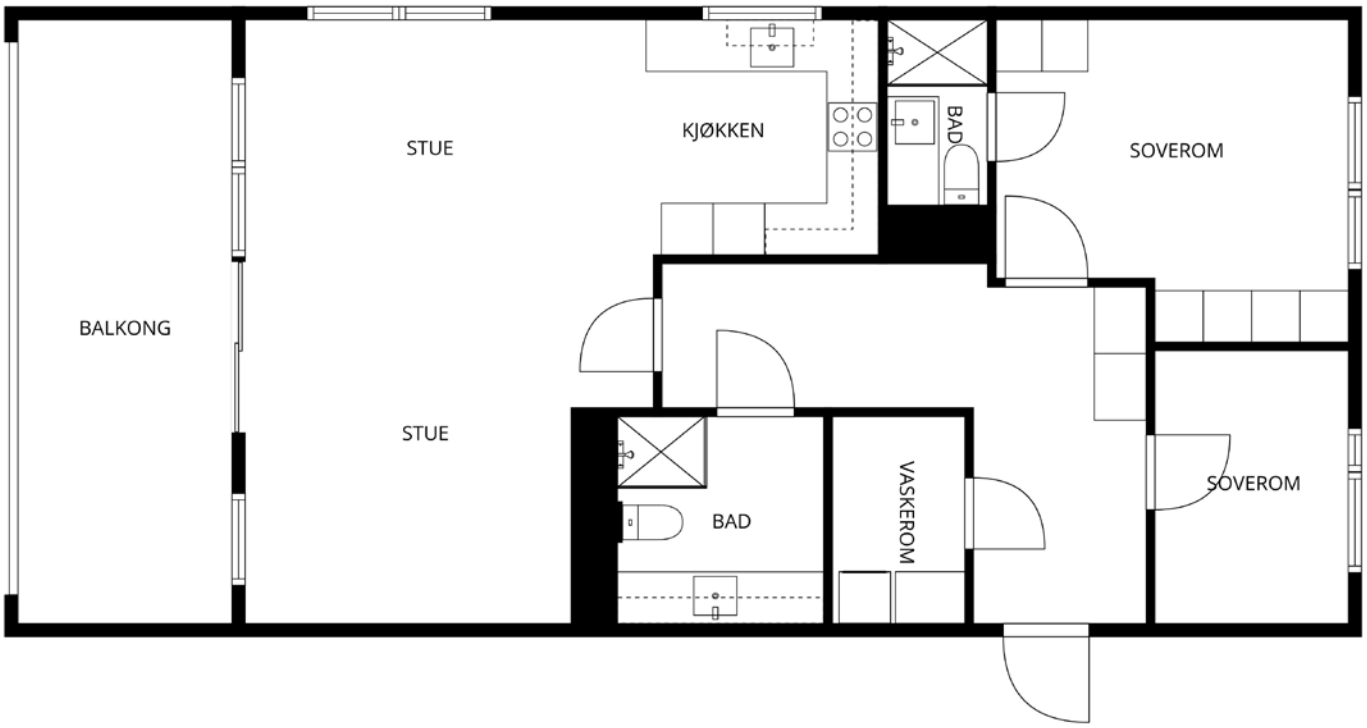
Eiendomsmegler Norge, Kristiansand , Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
50260061

Salgsoppgavedato
10.03.2026

Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



Brede gulvbord av herdet tre er gjennomgående for leiligheten. Vannbåren gulvvarme.





Kjøkkenet er praktisk plassert i rommet, i en åpen med samtidig skjermet løsning mot stuen.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og her er det godt med benke- og skapplass. Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken.






CHANEL





Fra stuen er det utgang til balkong.











Videre ut til gangen med inngang til leilighetens øvrige rom



Gang sett fra stue





Hovedsoverommet er av god størrelse og har plass til både garderobeskap og stor seng med tilhørende møblement. Det er inngang til privat baderom.



Godt med garderobeplass på hovedsoverom



Soverom nummer II passer utmerket som gjesterom/ kontor/ barnerom mm.



Baderommet tilknyttet gangen er av god størrelse.



Fra felles trappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med gode oppbevaringsmuligheter i plassbygd garderobe



Det medfølger parkeringsplass i garasjekjeller. Heisadkomst fra garasjen til leilighetens etasje. Bod tilknyttet p.plass




fjordline.com



Videre følger en rekke bilder av utsikt og nærområde







Fasade



Fasade










Color Line















562A3685





Omraade 3



Omraade213

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Enslige
Godt voksne
Studenter

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lading Kilden P-hus - 3029	6 min
Caledonien - Kristiansand Kommune	10 min

SPORT

Odderøya idrettshall Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Tresse treningsfelt grus festplass Ballspill	17 min 1.4 km
Sørlandets Fysikalske Institutt	18 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	19 min

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	14 min
Boots apotek Kristiansand	14 min

DAGLIGVARE

Meny Torvet	15 min
Kiwi Torvet	16 min

SITAT FRA LOKALKJENT

«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollbodgata Totalt 26 ulike linjer	14 min 1.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	17 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	21 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
80	67	52
Veldig trygt	Bra	Høflige

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 3 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	7 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

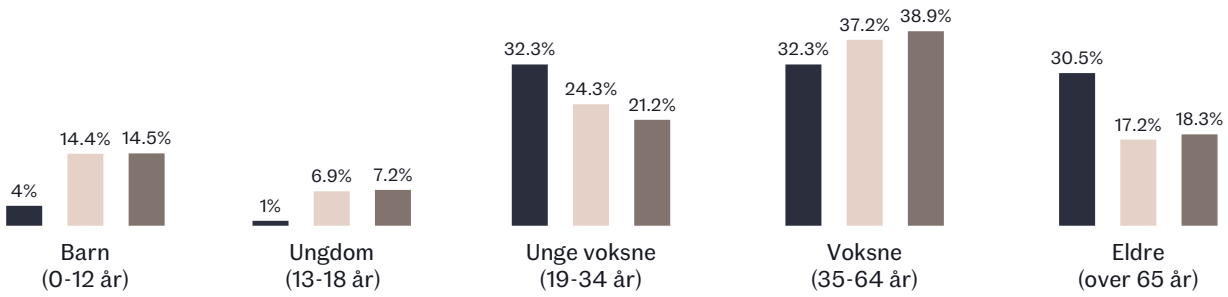
BARNEHAGER

Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min 0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 2.5 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 2.8 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Kvadraturen sørvest	1 334	979
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

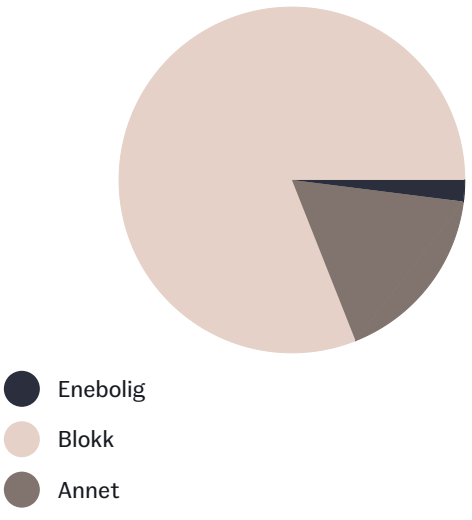
PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Gående
Egen bil
Buss

KVALITETER

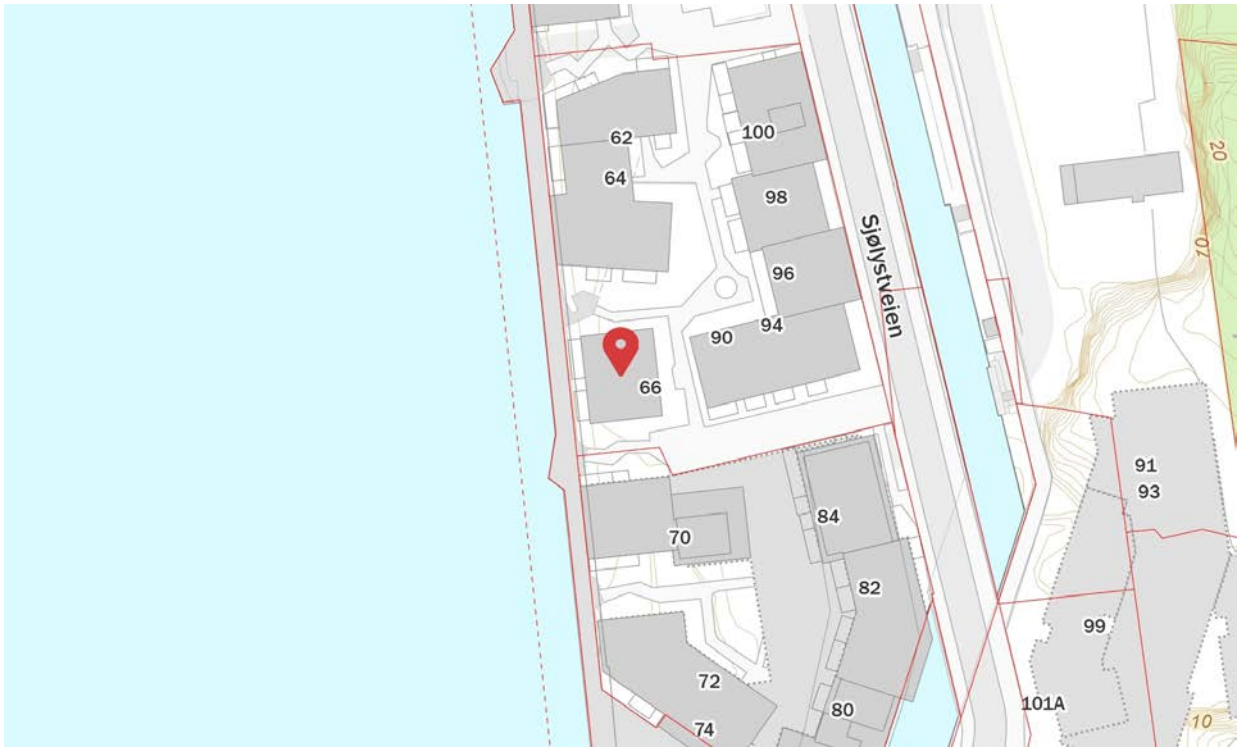
Turmulighetene	Vedlikehold veier	Kollektivtilbud
86	85	79
Nærhet til skog og mark	Godt velholdt	Veldig bra

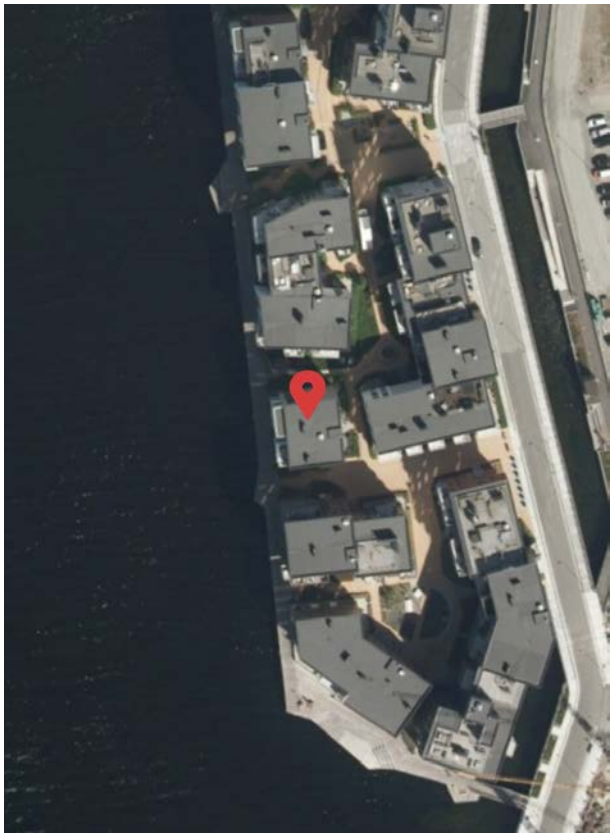
BOLIGMASSE

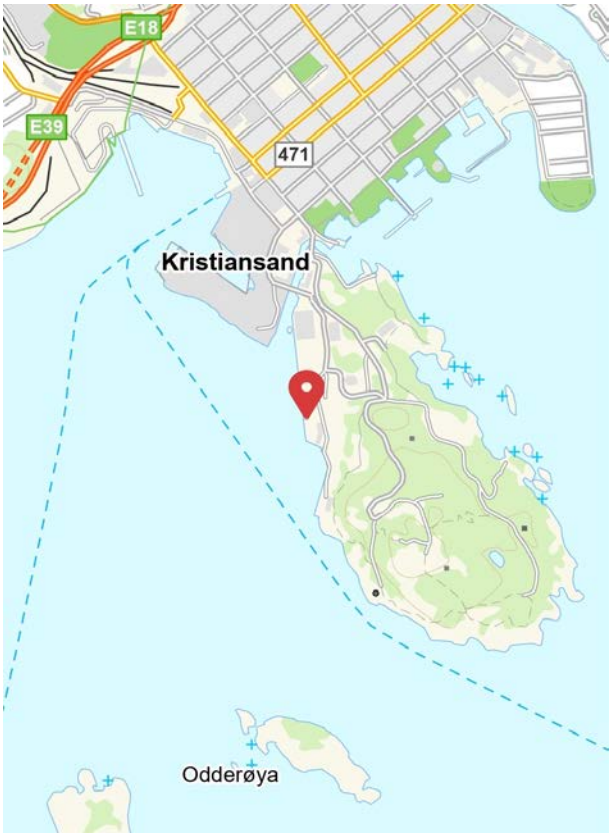


FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Nabolagsprofil







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

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende 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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Egenerklæring

Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjølystveien 66	Sjølystveien 66	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd siden overtakelse i 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Løland, Sissel

Selger

Løland, Per Ottar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Entreprenør var kort tid etter overtakelsen inne å fuget ekstra på det lille badet. Garanti / service fikset av JBU

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Har tidligere vært oversvømmelse i parkeringskjeller pga av overvannsrør. Dette var for det meste sameiet 2A som var berørt av dette. ble fikset av sameie. Har vært andre tilfeller hvor det har blitt rapportert fra styret i sameiet om vann i parkeringskjeller på appen "heime". Styret følger opp disse.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Feil på overvanns rør som førte til at det kom vann inn i parkeringskjeller. Håndtert av styret/sameiet.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Styre meldte i 2024 om funn av sjeggkre i noen boliger i felt 2B. Styret opplyste via "heime app" at det var planlagt sanering via Anticimex. Dette gikk på felles forsikring.
Vi har ikke hørt om noen tilfeller i vår oppgang, ei heller observert noe i vår leilighet eller bod.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Byggetrinn 4 er i gang i kanalbyen. Dette er på andre siden av kanalen mot odderøya.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

i 2022/2023 så ble det levert klage på parketten til utbygger (JBU). Parketten ble i 2023 byttet i hele leiligheten. Kostnad dekket av JBU /Underleverandør. Ved legging av nytt gulv ble det samtidig oppgradert til en bedre og dyrere enstavs gulv av herdet tre.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71602378

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Per Ottar Løland	**2026-03-10**	**Sissel Løland**	**2026-03-10**

Identification

Per Ottar Løland

Identification

Sissel Løland

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1901, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 09.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18128-2331 **Eiendomsverdi ref nr:** UL4917

Foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS **Takstingeniør:** Arild Grundetjern

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD GRUNDETJERN A/S

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.

BTakstmann Arild Grundetjern AS

Takstmann Arild Grundetjern AS (org.nr. 913 377 613) har siden etableringen i 1995 opparbeidet seg en solid posisjon som en faglig sterk, seriøs og pålitelig aktør innen taksering og byggetekniske vurderinger i Kristiansand og omegn. Virksomheten har gjennom 3-tiår utviklet betydelig erfaring og kompetanse, og har utført tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger for flere tusen eiendommer av ulik type, alder og kompleksitet.

Foretaket bygger på Mesterbrev, kombinert med spesialisert takstfaglig-kompetanse. Denne kombinasjonen gir et bredt og solid grunnlag for presise og objektive vurderinger av bygningsmessig tilstand, konstruksjonsløsninger, materialbruk og tekniske installasjoner. Selskapet legger stor vekt på faglig kvalitet, nøyaktighet og etterprøvbarhet i arbeidet.

Takstmann Arild Grundetjern AS er en foretrukket samarbeidspartner for flere ledende aktører innen eiendom.



Rapportansvarlig



Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

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.

Takstmann Arild Grundetjern AS
Auglandsveien 16D
4620 KRISTIANSAND

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

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Utvendig: Ytterdører og vinduer er i god stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav.

Innvendig: Begge bad er oppbygd med baderomskabin og er i god stand. Hulltaking ble utført i vegg mellom gang og vaskerom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. STRAI-kjøkkeninnredning med induksjon-platetopp er i god stand. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert.

Teknisk-anlegg: Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, fordelerskap er montert på begge bad. SYSTEMAIR-boligventilasjon er montert. Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og begge bad.

Kjellerbod måler 7 m2.

Forøvrig må hele tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål om rapporten kan rettes til takstmann Arild Grundetjern, mobil 919 98 000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

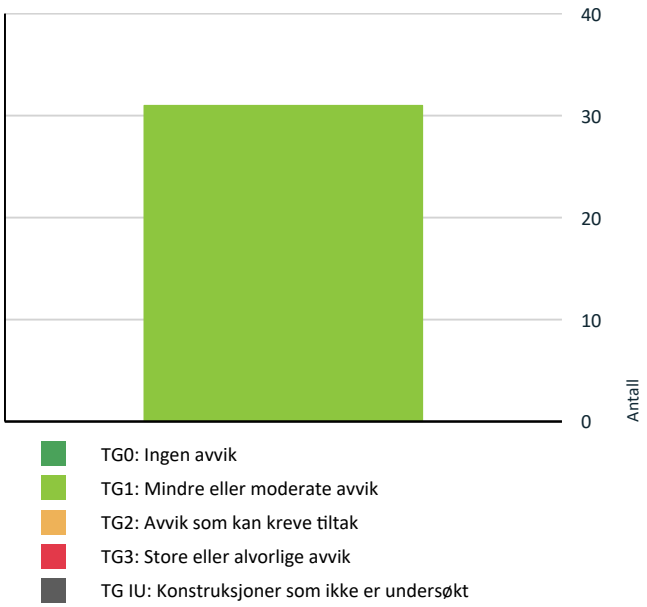
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2020	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer er i god stand og er aluminiums-kledd på yttersiden, dette er en god løsning mht. vedlikehold.

TG 1 Dører

Kommentar

Inngangsdør er stemplet EI 30 (branndør) og er i god stand.

Skyvedør til balkong er i god stand.



Godkjenningsskilt for branndør (EI30).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong er i god stand, rekkverk er iht. krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Overflater gulv:

Samtlige rom har parkettgulv, utenom begge bad hvor det er fliser.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 1 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 4 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 4 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

VÅTROM

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Malt tak og malte vegger.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Belegg på gulv.

Det er etablert tilfredsstillende fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

Høydeforskjell fra toppen av gulvsluket til toppen av membranen ved dørterskel er



5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran/belegg er fra byggetid.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er ikke etablert i dørkarmen.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking og fuktundersøkelse:

Det er foretatt hulltaking i veggen mellom vaskerom og gang for å kontrollere eventuell fukt i konstruksjonen. Det ble boret ett hull med en diameter på 73 mm for visuell inspeksjon og fuktmåling.

Fuktundersøkelsen ble utført med Protimeter MMS 3, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller målbar fuktighet over normale verdier i området.

- 6–12 % → Tørt / normalt (helt normalt for oppvarmede rom)
- 12–15 % → Fortsatt akseptabelt, men i øvre sjikt
- 15–18 % → Forhøyet fukt, bør følges med på
- > 18–20 % → For høyt – risiko for mugg og råte over tid
- > 20 % → Kritisk – høy sannsynlighet for fuktskade



5. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Malt tak og fliser på vegger.

5. ETASJE > BAD V/GANG

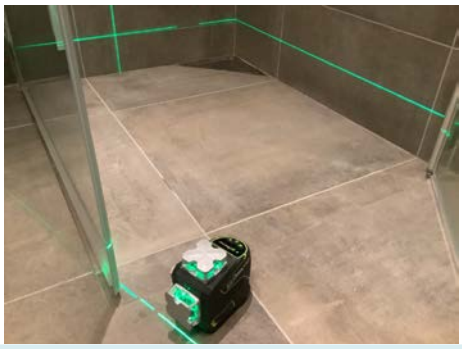
TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Fliser på gulv.

Høydeforskjell fra toppen av gulvsluket til toppen av membranen ved dørterskel er

Gulvet i dusjhjørnet er nedsenket i forhold til øvrig gulv, og det er etablert tilfredsstillende fall mot gulvsluket for å sikre god avrenning. Fallforholdene ble kontrollert og verifisert ved hjelp av Elma 360-linjelaser.



5. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

5. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

5. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

5. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, da baderommet er oppført med prefabrikert baderomskabin.

Baderomskabiner er fabrikkproduserte moduler med integrerte vegger, gulv og himling, som ofte benyttes i nyere bygg og større boligkomplekser. Disse er vanligvis produsert under kontrollerte forhold og installert som én enhet i bygget.

På grunn av konstruksjonen og materialvalget i slike kabiner, anses det som lite hensiktsmessig eller potensielt skadelig å foreta hulltaking for fuktmåling, da dette kan svekke tettheten i konstruksjonen.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Kommentar

Malt tak og fliser på vegger.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Kommentar

Fliser på gulv.

Gulvet i dusjhjørnet er nedsenket i forhold til øvrig gulv, og det er etablert tilfredsstillende fall mot gulvsluket for å sikre god avrenning. Fallforholdene ble kontrollert og verifisert ved hjelp av Elma 360-linjelaser.



5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Kommentar

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid, vanlig vedlikehold bør beregnes.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Kommentar

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Kommentar

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

5. ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt, da baderommet er oppført med prefabrikert baderomskabin.

Baderomskabiner er fabrikkproduserte moduler med integrerte vegger, gulv og himling, som ofte benyttes i nyere bygg og større boligkomplekser. Disse er vanligvis produsert under kontrollerte forhold og installert som én enhet i bygget.

På grunn av konstruksjonen og materialvalget i slike kabiner, anses det som lite hensiktsmessig eller potensielt skadelig å foreta hulltaking for fuktmåling, da dette kan svekke tettheten i konstruksjonen.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kommentar

Strai-kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon-platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.



Tilstandsrapport





5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Ventilator er kontrollert i forbindelse med befaringen og fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige skader eller unormal slitasje. Funksjonstest viser at anlegget er operativt og fungerer som forutsatt på kontrolltidspunktet.

Det anbefales at filter rengjøres eller skiftes jevnlig i henhold til produsentens anbefalinger for å opprettholde god luftkvalitet, energieffektiv drift og for å forebygge unødig slitasje på anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Røropplegget ligger rør-i-rør system.

Innvendig stoppekran er montert i fordelerskape som er montert på begge bad.



Fordelerskap for røropplegget.



Fordelerskap for røropplegget.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Systemair-boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.

TG er satt ut i fra alder.



TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Tilstandsrapport

Felles varmtvann i blokka.

TG 1 Andre installasjoner

Kommentar

Dørtelefon er montert.



TG 1 Vannbåren varme

Kommentar

Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og bad x 2.



Fordelerskap for vannbåren varme.

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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

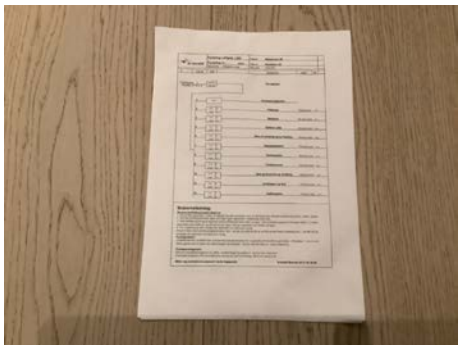
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

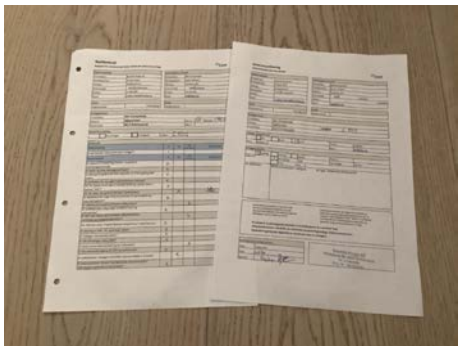
Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Kursoversikt til el-anlegget.





Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Se evnt. avkrysset punkter under:

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

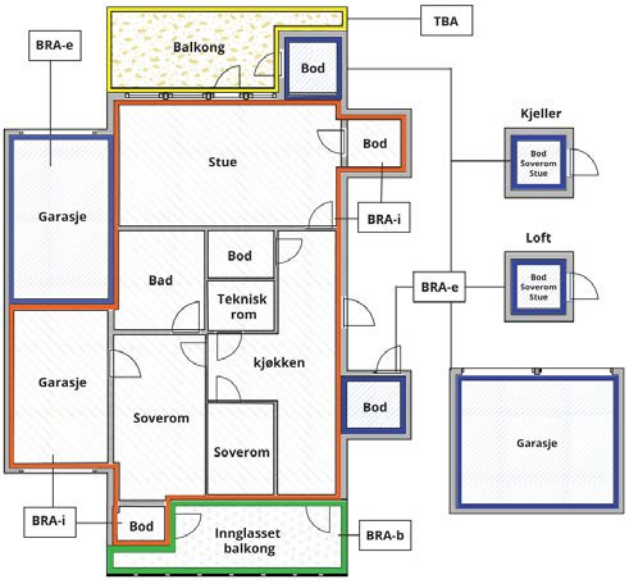
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	92			92	16
Kjeller		7		7	
SUM	**92**	**7**			**16**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Gang, vaskerom, bad v/gang, stue/kjøkken, soverom, bad v/soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evnt. røropplegg/ventilasjonsanlegg, forbehold om feilmåling må tas:

Gang; 14,6 m2
Vaskerom: 3,8 m2
Bad v/gang: 5,5 m2
Stue/kjøkken: 38,6 m2
Soverom: 14 m2
Bad v/soverom: 2,5 m2
Soverom: 7,2 m2

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 7,3 m2

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 16 m2

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Bod/boder er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Per Ottar Løland og Sissel Løland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sjølystveien 66

Hjemmelshaver
Løland Per Ottar, Løland Sissel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2026	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evnt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.03.2026	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2026	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Avgrensning av undersøkelsen – Gjelder kun innvendige forhold

Denne rapporten omfatter utelukkende en vurdering av leilighetens innvendige forhold. Det er ikke foretatt noen kontroll eller vurdering av bygningens utvendige bygningsdeler, herunder tak, fasader, balkonger, fellesarealer eller andre konstruksjoner som inngår i sameiets eller borettslagets felles bygningsmasse.

Undersøkelsen er således begrenset til de arealer og installasjoner som er å anse som leilighetens eksklusive bruksenhet. Utvendige forhold faller utenfor rapportens omfang, da vedlikehold og oppfølging av slike elementer typisk anses å være sameiets eller borettslagets felles ansvar og forpliktelse, jf. gjeldende vedtekter og lovgivning.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler. Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men den var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaringen.

enova

Energiattest



Adresse	
Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267180**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300660372**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **1901**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,8 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
83,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
73,47 kWh/m²	**7 687 kWh**



Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Gnr.: 150 **Bnr.: 1901** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Sjølystveien 66

Areal i m2: 4167,8

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - - - - - - - - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

— — — — — — — — Usikre eiendomsgrenser

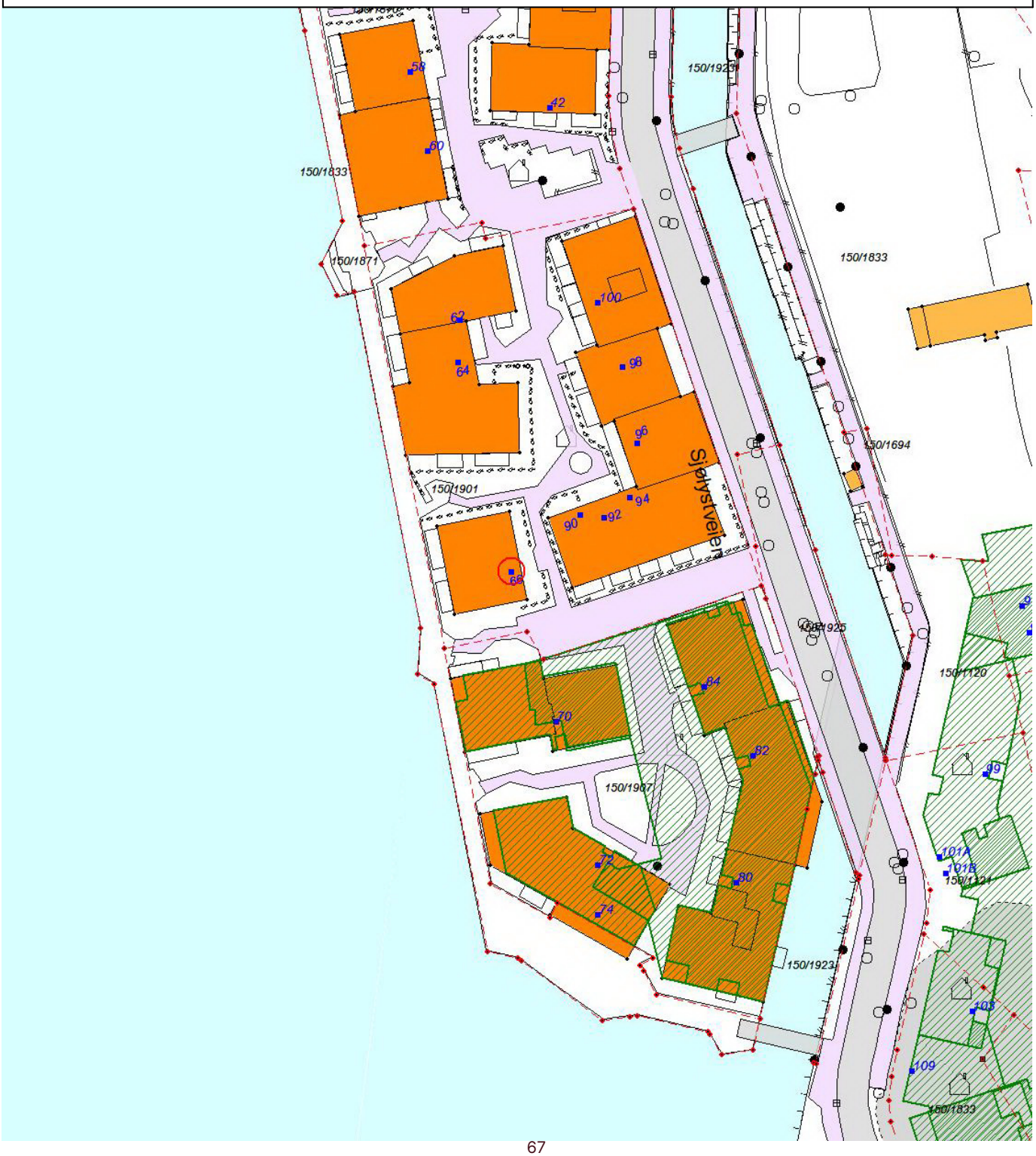
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 09.02.2026

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sjølystveien 66

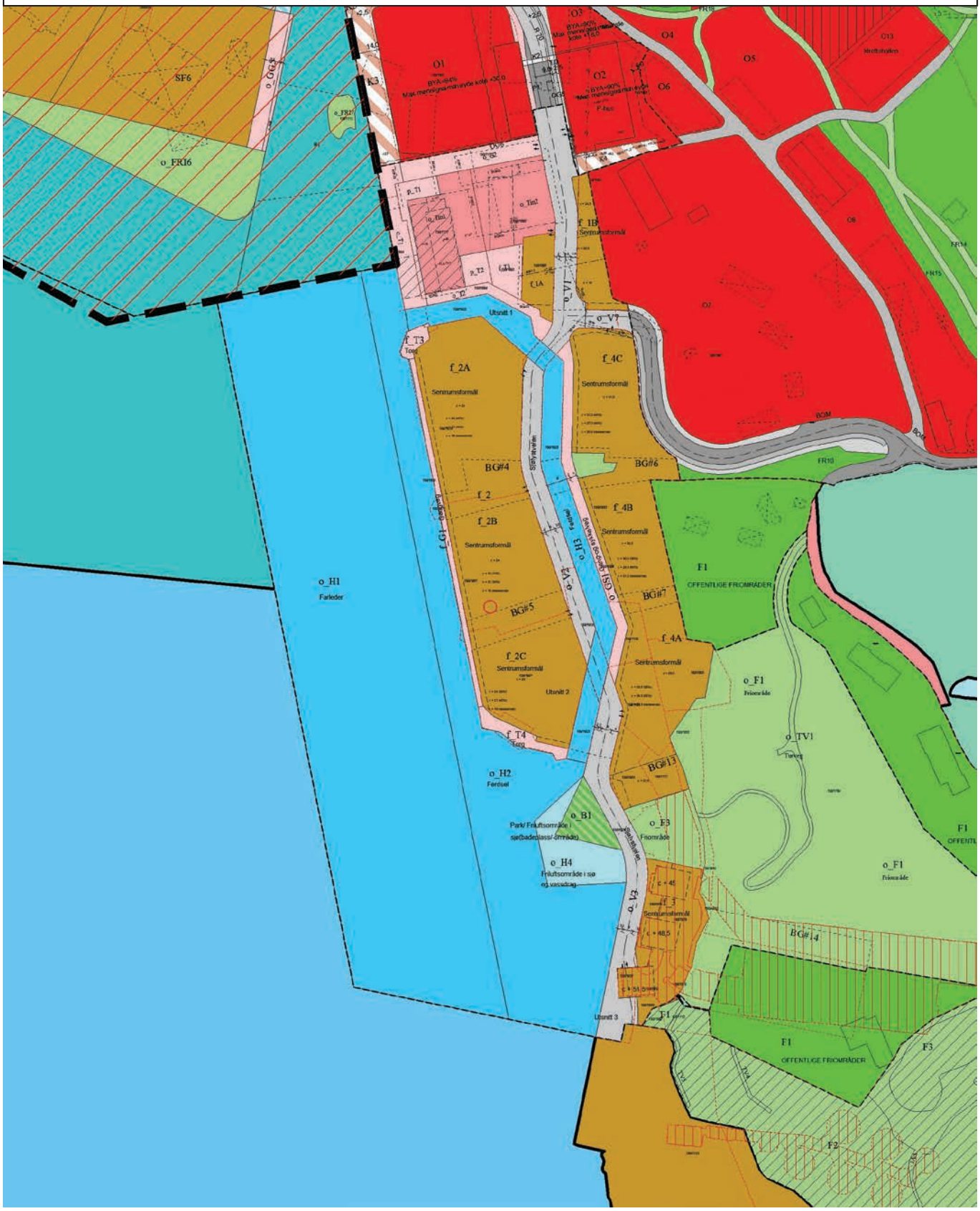
Dato: 09.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Sjølystveien 66

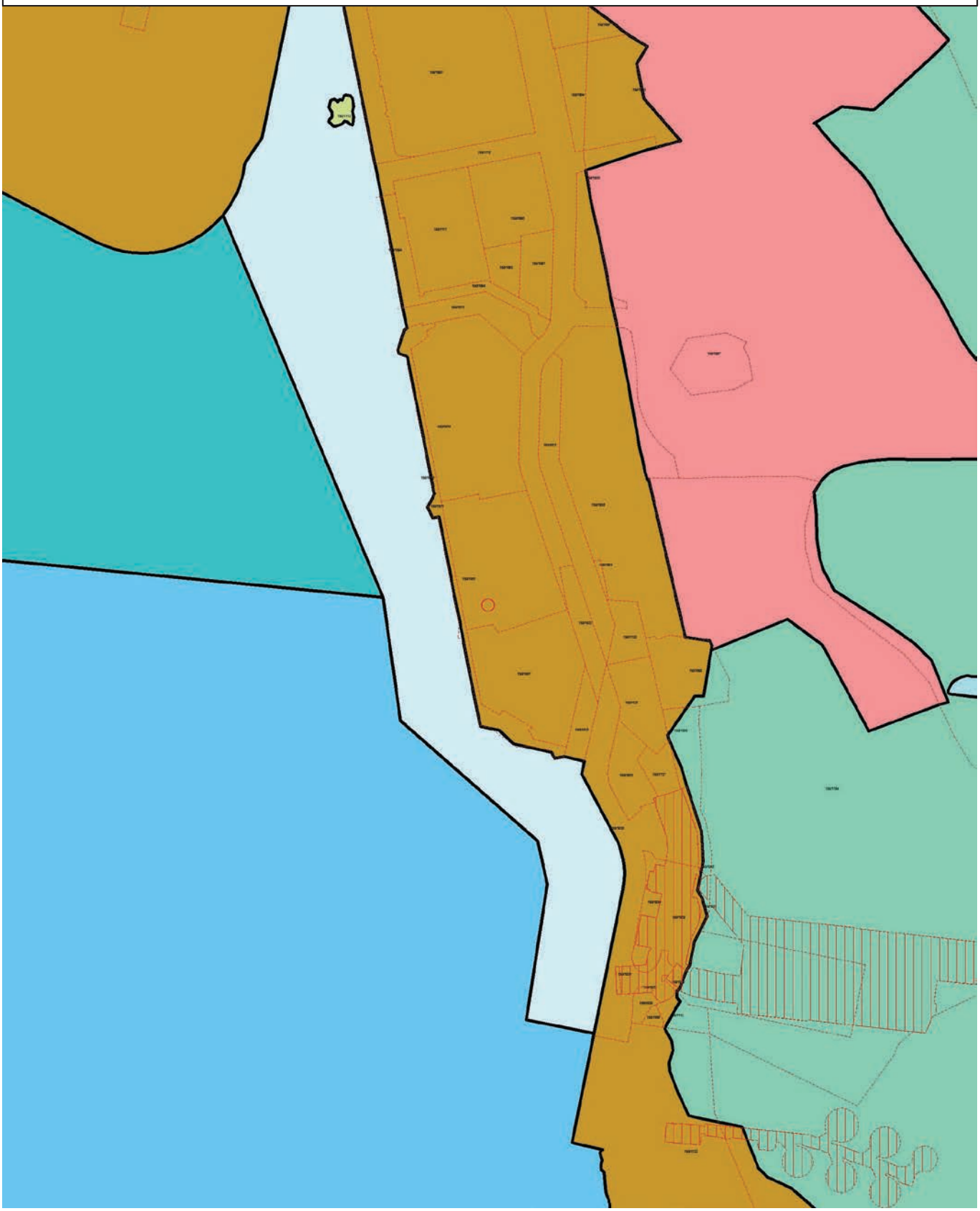
Dato: 09.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Debyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Havn i sjø - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

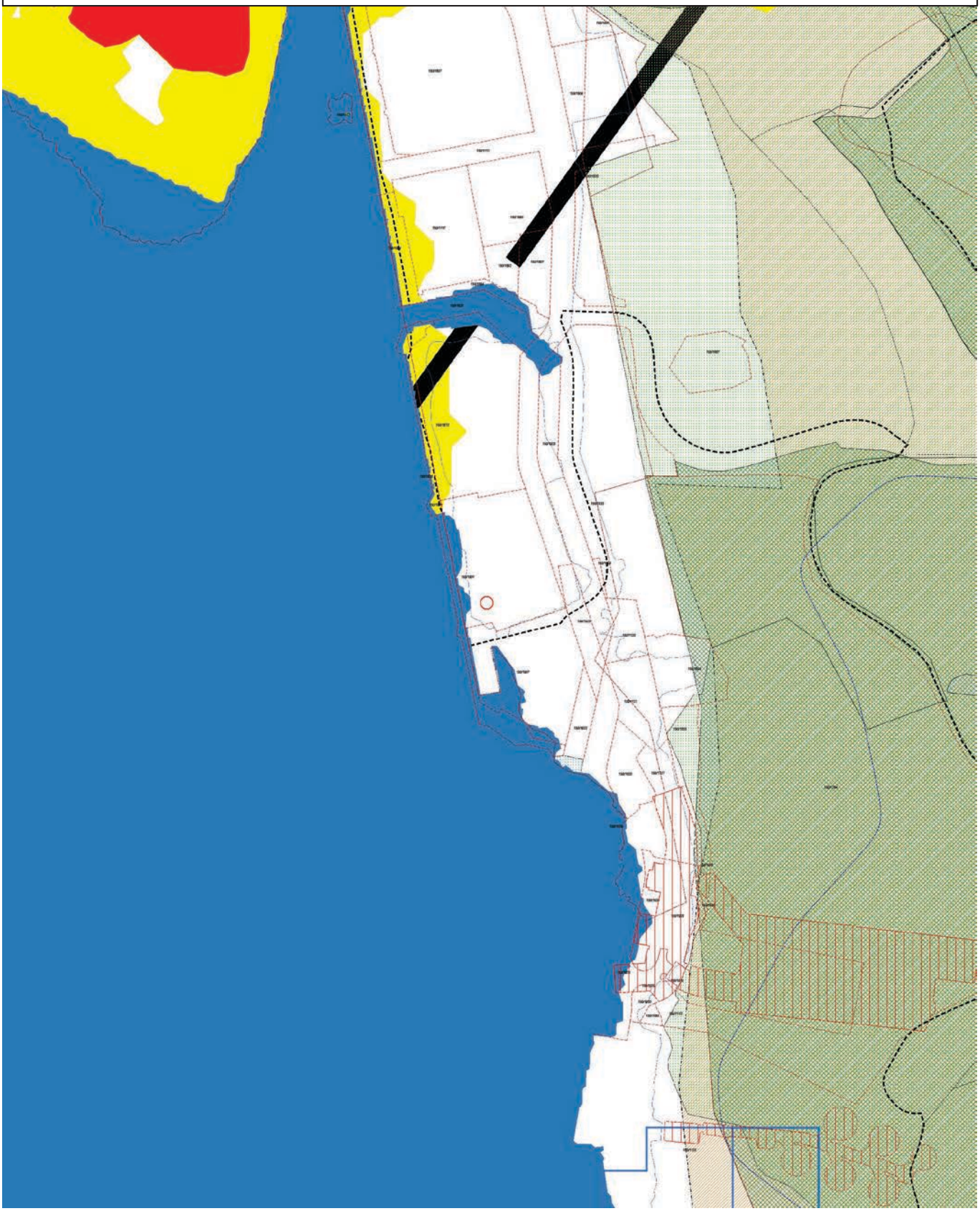
Dato: 09.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Løssettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

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

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

Leilighet	Seksjons Nr	Etasje	Adresse	Formål	Bolig Nr.	Leilighet BRA m²	Sameiebrøk
L101	**1**	1. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0101	65,80	**66**
L102	**2**	1. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0102	90,90	**91**
L201	**3**	2. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0202	77,80	**78**
L202	**4**	2. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0201	90,90	**91**
L301	**5**	3. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0302	77,80	**78**
L302	**6**	3. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0301	90,90	**91**
L401	**7**	4. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0402	77,80	**78**
L402	**8**	4. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0401	90,90	**91**
L501	**9**	5. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0502	77,80	**78**
L502	**10**	5. etg.	Sjølystveien 66	Bolig	H0501	90,90	**91**
M101	**11**	1. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0101	82,10	**82**
M102	**12**	1. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0102	123,50	**124**
N101	**13**	1. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0103	95,80	**96**
M201	**14**	2. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0201	84,80	**85**
M202	**15**	2. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0202	123,50	**124**
N201	**16**	2. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0203	116,10	**116**
M301	**17**	3. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0301	84,80	**85**
M302	**18**	3. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0302	123,50	**124**
N301	**19**	3. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0303	116,10	**116**
M401	**20**	4. etg.	Sjølystveien 64	Bolig	H0401	84,80	**85**

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

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

§ 2
Parkering og boder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjesteplassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

Sportsboder og sykkelparkering

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

§ 3
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

§ 4
Felleskostnader

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

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

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

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

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

Ladesystem for el-biler
Sameiet Kanalbyen – felt 2B er tilknyttet felles strømtilførsel / strømforbruk på anlegget for el-bil lading med nabo Sameiet Kanalbyen – felt 2A. Sameiene har hvert sitt anlegg mht drift og vedlikehold.
Den enkelte seksjonseier/beboer betaler for sitt forbruk iht egen måler. Styret i sameiet fastsetter pris for ladning.
Sameiet i 2B betaler 2 ganger i året for strømforbruk til lading til Sameiet Kanalbyen – felt 2A. Forbruket leses av på internmåler mellom de to anleggene. Prisen fastsettes av styrene i Sameiet Kanalbyen – felt 2A og 2B.

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

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

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

Sameiet har 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.

§ 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.

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

§ 7
Styret

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

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

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

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

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

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

§ 8
Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 9
Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11
Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

§ 12
Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

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

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

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

§ 14
Fravikelse

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

§ 15
Erstatning

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

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

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

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, annen utvendig solavskjerming 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 – felt 2B, en tinglyst ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f_T3, f_G1, f_T4 og BG 3 i reguleringsplan). Sameiet Kanalbyen – felt 2B forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven.

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

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

§ 19
Velforening

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

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

§ 20
Særskilte bestemmelser

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

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

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

For seksjon nr 89 og 91

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

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

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

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

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

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2B

(Revidert januar 2025)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

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

Parkering

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

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

1. I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør til bil menes for eksempel; takstativ/skistativ/skiboks/ verktøy/dekk/ hjul, samt **ikke**-brannfarlig rekvisita.

2. Det skal ikke oppbevares brannfarlig gass/væske i kjeller (garasje/bod).

3. Det skal ikke utføres bilreparasjoner / bilvask eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

4. Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

5. Ladning av elektriske biler skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

Sykler plasseres i sykkelkjeller.

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

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

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

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

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

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

Bruk av veranda.

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

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

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

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

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

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

Skilting

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

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

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

Synlige gjenstander

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

Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Onsdag 09.04.2025 Kl: 18:00
Kilden

1. Konstituering

Hvem kan møte / avgi stemme på årsmøtet?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

I årsmøtet har sameierne én stemme per boligseksjon.

Leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmaktskjema følger med i innkalling.

Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en råddgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra Søbo foreslås som leder av årsmøtet

Forslag til vedtak: Stig Meberg velges som leder av årsmøtet.

1.2 Valg av protokollfører

Line Nordvik Pedersen foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Line Nordvik Pedersen velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Svein Bendvold foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Svein Bendvold velges til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

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

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

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. 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

Ingen saker er meldt inn fra eierne.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til årsmøtet.

6. Styrehonorar

Styrets innstilling: Styret foreslår å holde styrehonrar uendret fra tidligere og beløp settes til kr. 192.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Morten Hellenes
Styremedlem, Grete Strømstad
Styremedlem, Line Nordvik Pedersen
Styremedlem, Kai Gunnar Hauge
Styremedlem, Terje Bach
Styremedlem, Svein Bendvold
Styremedlem, Håkon Magne Omland
Varamedlem, Riina Upsal
Varamedlem, Inger Kathrine Hjelleseth

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Morten O. Hellenes har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens forslag vedtas.

7.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling: Det har ikke lykkes å finne kandidater til valgkomiteen i forkant av årsmøtet.

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B 2024

SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Morten Hellenes, Sjølystveien 98
Styremedlem, Grete Strømstad, Sjølystveien 64
Styremedlem, Line Nordvik Pedersen, Sjølystveien 62
Styremedlem, Kai Gunnar Hauge, Sjølystveien 94
Styremedlem, Terje Bach, Sjølystveien 64
Styremedlem, Svein Bendvold, Sjølystveien 100
Styremedlem, Håkon Magne Omland, Sjølystveien 80
Varamedlem, Riina Upsal, Sjølystveien 64
Varamedlem, Inger Kathrine Hjelleseth, Sjølystveien 98

Styrets arbeid i 2024

I styreperioden 24/25 er det avholdt:

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

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

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

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

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

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

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

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

Resultatrapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

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

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

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

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

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

SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Kristiansand, 05.03.2025

(Signert elektronisk)

Morten Hellenes Styreleder	Line Nordvik Pedersen Styremedlem	Håkon Magne Omland Styremedlem
Terje Bach Styremedlem	Svein Bendvold Styremedlem	Grete Strømstad Styremedlem
Kai Gunnar Hauge Styremedlem		

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Styreleder	Morten Hellenes (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Grete Strømstad (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Kai Gunnar Hauge (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Terje Bach (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Line Nordvik Pedersen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Håkon Magne Omland (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Svein Bendvold (sign.)	13.03.2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg fra Søbo foreslås som leder av årsmøtet

Vedtak:

Stig Meberg velges som leder av årsmøtet.

1.2 Valg av protokollfører

Line Nordvik Pedersen foreslås som protokollfører

Vedtak:

Line Nordvik Pedersen velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Svein Bendvold foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder.

Vedtak:

Svein Bendvold velges til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

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

Vedtak:

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

Totalt stemmeberettiget: 25 stk.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

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

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen saker er meldt inn fra eierne.

5. Saker fra styret

Vedtak:

Styret har ingen saker til årsmøtet.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 192 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Valgkomiteens innstilling er:

Styremedlem - Håkon Magne Omland, velges for 2 år

Styremedlem - Sophia Maria Wåland, velges for 2 år

Styremedlem - Sigbjørn Eiesland, velges for 2 år

Styremedlem - Kai Gunnar Hauge, ikke på valg

Styremedlem - Svein Bendvold, ikke på valg

Styremedlem - Line Nordvik Pedersen, ikke på valg

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem - Håkon Magne Omland, velges for 2 år

Styremedlem - Sophia Maria Wåland, velges for 2 år

Styremedlem - Sigbjørn Eiesland, velges for 2 år

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

Styremedlem - Svein Bendvold, ikke på valg 1 år igjen

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling for varamedlemmer:

Varamedlem - Marianne Trollsås Fenger, velges for 1 år

Varamedlem - Emma Ranestad, velges for 1 år

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem - Marianne Trollsås Fenger, velges for 1 år

Varamedlem - Emma Ranestad, velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Carsten R. Carlsen

Lena Maria Vieira

Protokoll for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Mandag 19.08.2024 Kl: 18:00
Kilden

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Morten O. Hellenes som møteleder

Forslag til vedtak: Morten O. Hellenes velges til møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår styremedlem Terje Bach som protokollfører

Forslag til vedtak: Terje Bach valgt til protokollfører

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det skal velges én person til å signere protokoll sammen med møteleder.

Styret foreslår Lena Maria Vieira.

Forslag til vedtak: Lena Maria Vieira velges å signere protokoll sammen med møteleder.

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det må velges to personer til å;

1) Registrere tilstedeværende + fullmakter

2) Opptelling av stemmer

Forslag til vedtak: Svein Bendvold og Håkon M. Omland velges til å registrere tilstedeværende, samt opptelling av stemmer.

2. Saker fra styret

KAMERAOVERVÅKNING:

For å sikre sameiets verdier og opprettholde ro og orden foreligger det forslag om å innføre kameraovervåkning.

Kameraovervåkning har i mange tilfeller vist seg å ha en sterk preventiv virkning.

Det er strenge regler for oppbevaring av data fra overvåkningskameraer og dersom det blir flertall for å innføre overvåkning med kamera er det ønskelig med en profesjonell tredjepart til å ha kontroll på lagring og gjennomgang av data fra kameraene.

Datatilsynet oppfordrer boligsameier til å innhente årsmøtes godkjennelse før kamera installeres, og at det ved stemmegiving bør være 2/3 flertall.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

Onsdag 12.11.2025 Kl: 17:00
Atriet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Morten O. Hellenes foreslås som møteleder

Forslag til vedtak: Morten O. Hellenes velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Line Nordvik Pedersen foreslås som protokollfører

Forslag til vedtak: Line Nordvik Pedersen velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Line Nordvik Pedersen foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Line Nordvik Pedersen velges til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B onsdag 12.11.2025 kl. 17:00 - Atriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Morten O. Hellenes foreslås som møteleder.

Vedtak:

Morten O. Hellenes velges til møteleder..

1.2 Valg av protokollfører

Line Nordvik Pedersen foreslås som protokollfører.

Vedtak:

Line Nordvik Pedersen velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Line Nordvik Pedersen foreslås til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Line Nordvik Pedersen velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Totalt stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

12 stk. stemmeberettiget tilstede ingen fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Ingen kommentarer til innkalling og dagsorden.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B mandag 19.08.2024 kl. 18:00 - Kilden.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Ingen kommentarer til innkalling og dagsorden

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Morten O. Hellenes som møteleder

Vedtak:

Morten O. Hellenes velges til møteleder

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår styremedlem Terje Bach som protokollfører

Vedtak:

Terje Bach valgt til protokollfører

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det skal velges én person til å signere protokoll sammen med møteleder.

Styret foreslår Lena Maria Vieira.

Vedtak:

Lena Maria Vieira velges å signere protokoll sammen med møteleder.

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det må velges to personer til å;

1) Registrere tilstedeværende + fullmakter

2) Opptelling av stemmer

Vedtak:

Svein Bendvold og Håkon M. Omland velges til å registrere tilstedeværende, samt opptelling av stemmer.

Totalt stemmeberettigede: 40 stk

2. Saker fra styret

KAMERAOVERVÅKNING:

For å sikre sameiets verdier og opprettholde ro og orden foreligger det forslag om å innføre kameraovervåkning.

Kameraovervåkning har i mange tilfeller vist seg å ha en sterk preventiv virkning.

Det er strenge regler for oppbevaring av data fra overvåkningskameraer og dersom det blir flertall for å innføre overvåkning med kamera er det ønskelig med en profesjonell tredjepart til å ha kontroll på lagring og gjennomgang av data fra kameraene.

Datatilsynet oppfordrer boligsameier til å innhente årsmøtes godkjennelse før kamera installeres, og at det ved stemmegiving bør være 2/3 flertall.

Kameraovervåkning bør også vedtektsfestes.

Vedtak:
For å sikre sameiet Kanalbyen Felt 2B sine verdier og opprettholde ro og orden innfører sameiet kameraovervåkning i løpet av sensommer / høst 2024.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre anskaffelse av kameraer samt inngå kontrakt med profesjonell tredjepart for å drifte kameraovervåkning.

Ved innføring av kameraovervåkning tas følgende inn i vedtektene: "For å sikre sameiets verdier og opprettholde ro og orden har sameiet installert kameraovervåkning."

Endringen tas inn under § 20 "Særskilte bestemmelser"

Det kom anmodning fra salen om skriftlig avstemming. Det ble stemt på dette:

For: 3 stemmer

Mot: 37 stemmer

Avstemming vedrørende kamera overvåking

For: 38 stemmer

Mot: 2 stemmer

Oppm - 20/02365

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph	**911 558 688**	**sek@kanalbyen.no**	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gravane 4, Postboks 114	**4662**	**Kristiansand**	**900 62 750**

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	**Kristiansand kommune**	**150**	**1901**	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
963 296 746	**Kristiansand kommune**	**1/1**
Nytt: 820 852 982	(Har utstett fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, org.nr 911 558 688)	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	66	B	13	B	96	B	25	B	128	B	37	B	48	B	49	B	134	B
2	B	91	B	14	B	85	B	26	B	68	B	38	B	75	B	50	B	137	B
3	B	78	B	15	B	124	B	27	B	128	B	39	B	49	B	51	B	107	B
4	B	91	B	16	B	116	B	28	B	68	B	40	B	48	B	52	B	73	B
5	B	78	B	17	B	85	B	29	B	128	B	41	B	48	B	53	B	62	B
6	B	91	B	18	B	124	B	30	B	68	B	42	B	87	B	54	B	65	B
7	B	78	B	19	B	116	B	31	B	197	B	43	B	49	B	55	B	62	B
8	B	91	B	20	B	85	B	32	B	32	B	44	B	48	B	56	B	65	B
9	B	78	B	21	B	124	B	33	B	75	B	45	B	48	B	57	B	83	B
10	B	91	B	22	B	116	B	34	B	75	B	46	B	87	B	58	B	87	B
11	B	82	B	23	B	115	B	35	B	32	B	47	B	49	B	59	B	47	B
12	B	124	B	24	B	66	B	36	B	44	B	48	B	48	B	60	B	62	B
	Sum tellere:		7127		Nevner =		7127												

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

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

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

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	Kristiansand	150	1901	

Dato	Underskrift	Stempel
10.03.2020	Oddvar Ringstad	Kristiansand kommune Plan og bygg

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

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

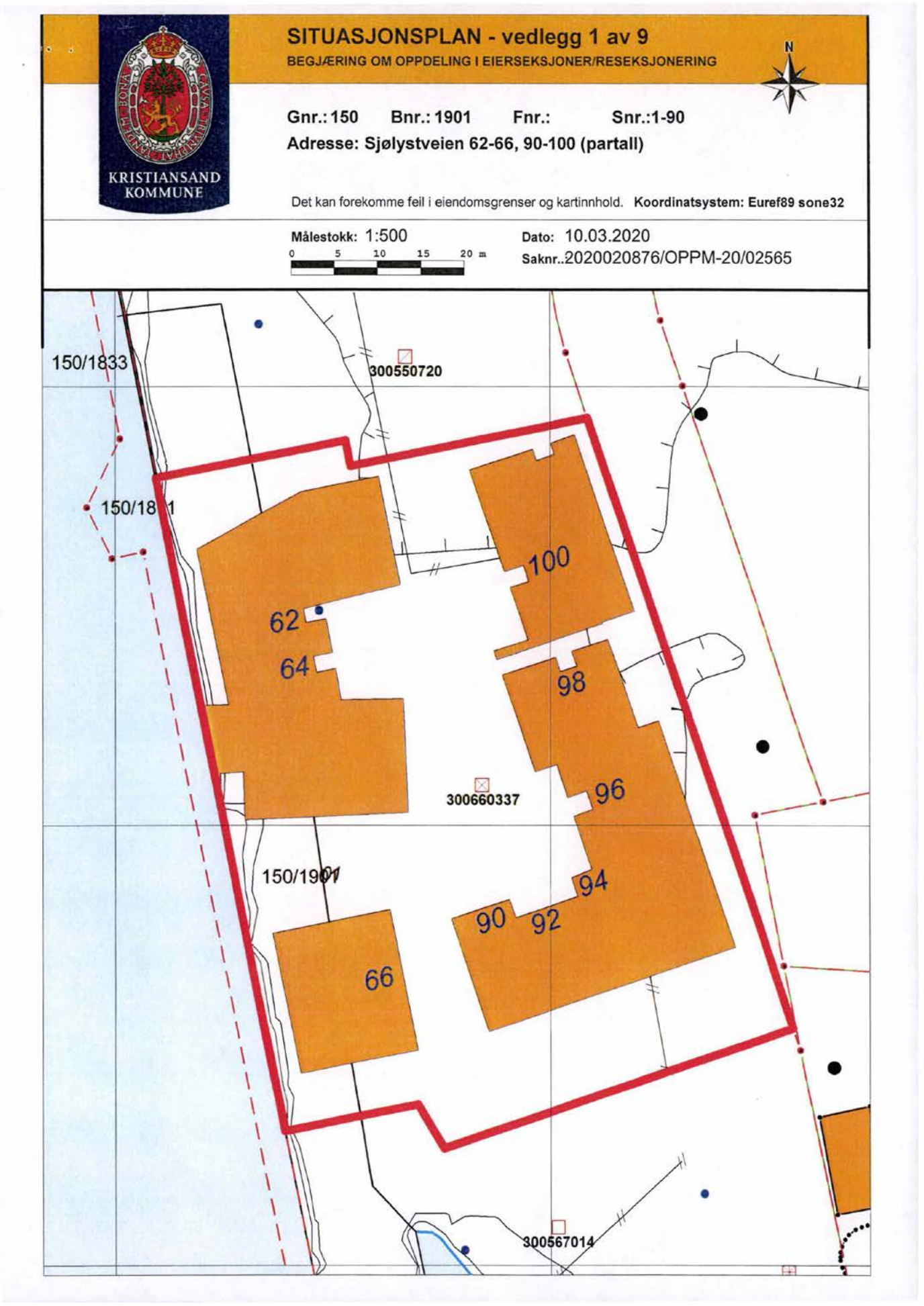
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	65	B	85	B	49	B	109				133				157			
62	B	62	B	86	B	49	B	110				134				158			
63	B	87	B	87	B	49	B	111				135				159			
64	B	84	B	88	B	80	B	112				136				160			
65	B	87	B	89	N	261	B	113				137				161			
66	B	84	B	90	N	18	B	114				138				162			
67	B	85	B	91				115				139				163			
68	B	84	B	92				116				140				164			
69	B	75	B	93				117				141				165			
70	B	49	B	94				118				142				166			
71	B	49	B	95				119				143				167			
72	B	49	B	96				120				144				168			
73	B	80	B	97				121				145				169			
74	B	75	B	98				122				146				170			
75	B	49	B	99				123				147				171			
76	B	49	B	100				124				148				172			
77	B	49	B	101				125				149				173			
78	B	80	B	102				126				150				174			
79	B	75	B	103				127				151				175			
80	B	49	B	104				128				152				176			
81	B	49	B	105				129				153				177			
82	B	49	B	106				130				154				178			
83	B	80	B	107				131				155				179			
84	B	75	B	108				132				156				180			
		Sum tellere:	7127			Nevner =		7127											

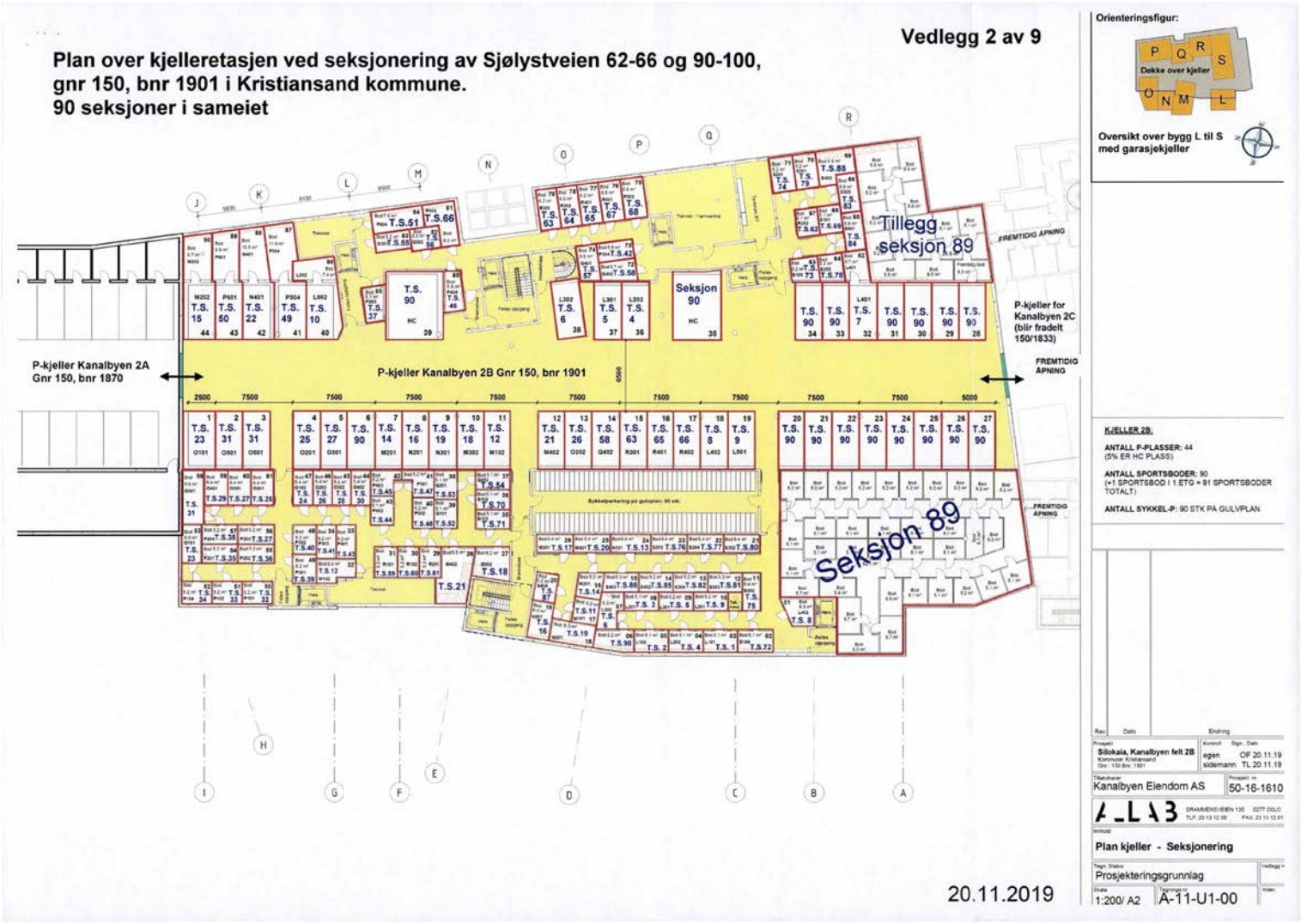
Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand 10. februar 2020	Sven Erik Knoph for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

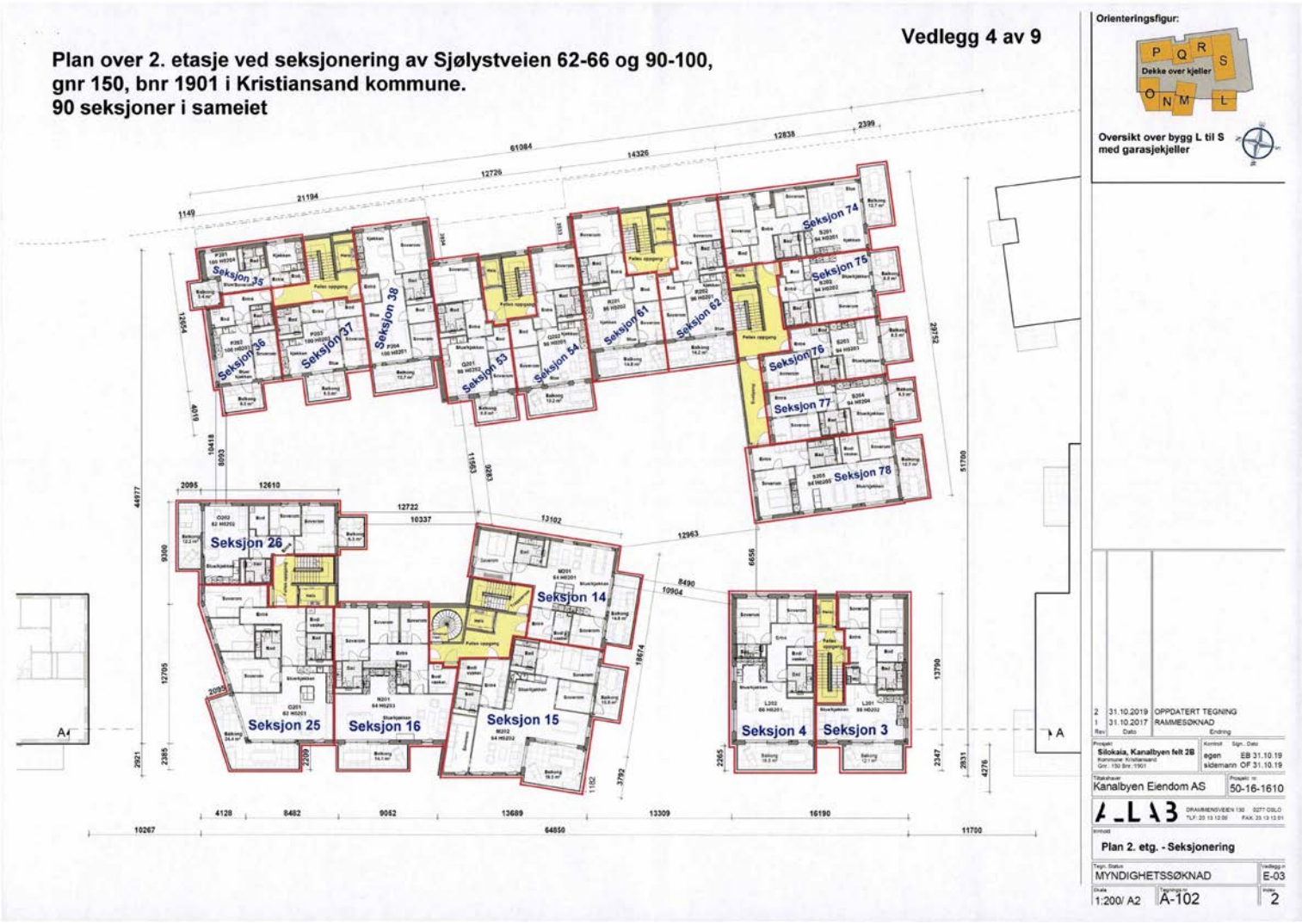
Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg


SITUASJONSPLAN - vedlegg 1 av 9
BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/RESEKSJONERING
N
KRISTIANSAND KOMMUNE
Gnr.: 150 Bnr.: 1901 Fnr.: Snr.:1-90
Adresse: Sjølystveien 62-66, 90-100 (partall)
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Koordinatsystem: Euref89 sone32
Målestokk: 1:500
0 5 10 15 20 m
Dato: 10.03.2020
Saknr..2020020876/OPPM-20/02565
150/1833
300550720
150/18 1
100
62
64
98
300660337
96
150/1901
94
90
92
66
300567014

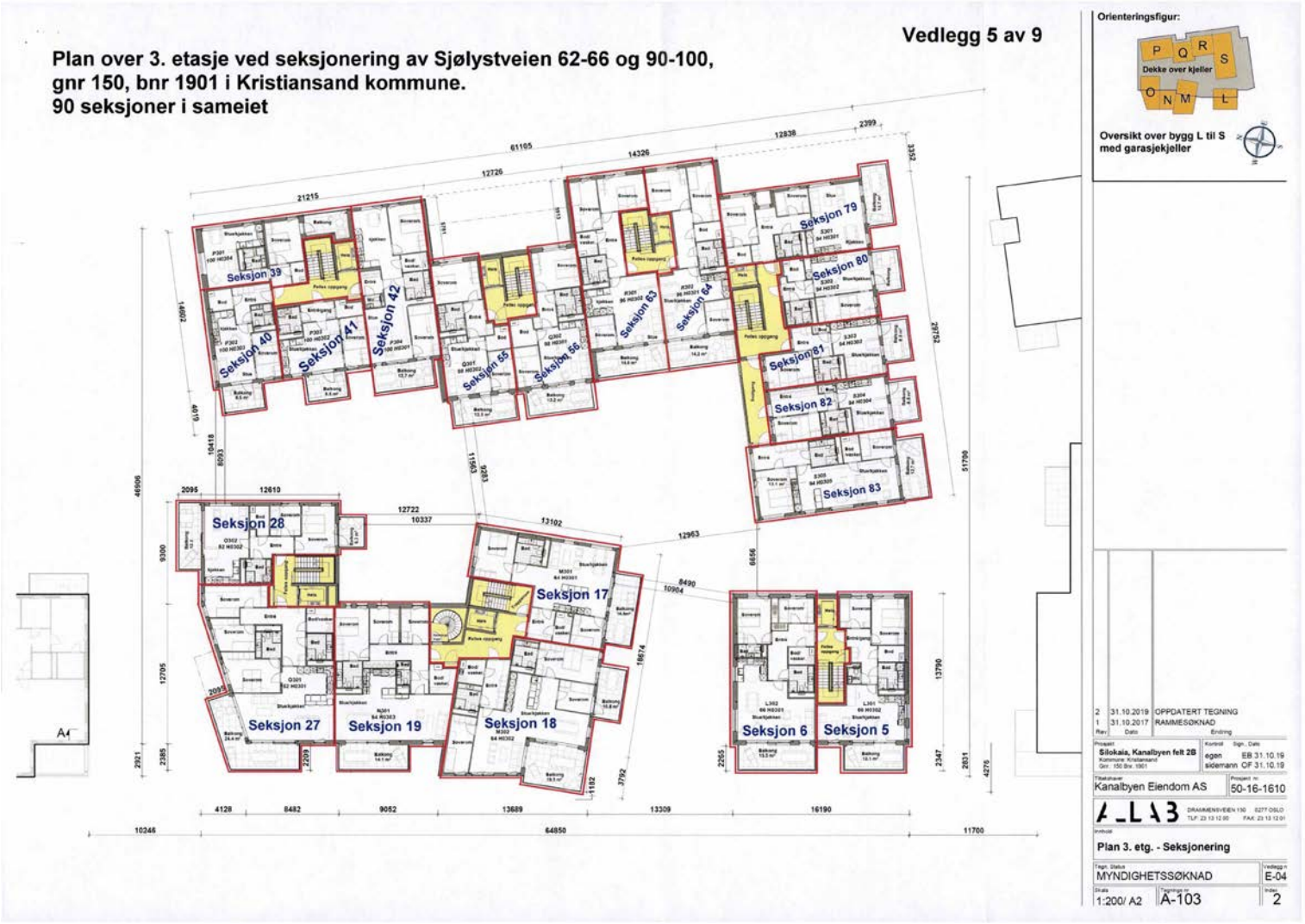

Vedlegg 2 av 9
Plan over kjelleretasjen ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100, gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet
Orienteringsfigur:
Dekke over kjeller
Oversikt over bygg L til S med garasjekjeller
Tillegg seksjon 89
Seksjon 90
Seksjon 89
P-kjeller for Kanalbyen 2C (blir fradelt 150/1833)
P-kjeller Kanalbyen 2A Gnr 150, bnr 1870
P-kjeller Kanalbyen 2B Gnr 150, bnr 1901
FREMTIDIG APNING
KJELLER 2B:
ANTALL P-PLASSER: 44
(5% ER HC PLASS)
ANTALL SPORTSBODER: 90
(+1 SPORTSBOD I 1.ETG = 91 SPORTSBODER TOTALT)
ANTALL SYKKEL-P: 90 STK PA GULVPLAN
Silokaia, Kanalbyen felt 2B
Kanalbyen Eiendom AS
50-16-1610
Plan kjeller - Seksjonering
Prosjekteringsgrunnlag
1:200/ A2
A-11-U1-00
20.11.2019


Kanal
Kanal
Sjølystveien
Sjølystveien
Seksjon 32
Seksjon 33
Seksjon 34
Seksjon 52
Seksjon 59
Seksjon 60
Seksjon 69
Seksjon 70
Seksjon 71
Seksjon 72
Seksjon 73
Seksjon 24
Seksjon 23
Seksjon 13
Seksjon 11
Seksjon 12
Seksjon 2
Seksjon 1
Kanalbyen 2A
150/1870
Kanalbyen 2B
150/1901
Kanalbyen 2C
(Skilles ut fra
150/1833)
Eiendomsgrense
Havnepromenade
150/1871
Havnepromenade
Havnepromenade
150/1871
Sjø
Sjø
Sjø
Orienteringsfigur:
P Q R S
Dekke over kjeller
O N M L
Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller
Vedlegg 2 av 9
Plan over 1. etasje
ved seksjonering av
Sjølystveien
62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901
Kristiansand kommune.
90 seksjoner
totalt i sameiet
2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
1 31.10.2017 RAMMESØKNAD
Rev. Dato Endring
Silokaia, Kanalbyen felt 2B
egen EB 31.10.19
sidemann OF 31.10.19
Kanalbyen Eiendom AS
50-16-1610
A_LA3
Plan 1. etg. - Seksjonering
MYNDIGHETSSØKNAD
E-02
1:200/ A2
A-101
2


Vedlegg 4 av 9
Plan over 2. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet
Orienteringsfigur:
P Q R S
Dekke over kjeller
O N M L
Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller
Seksjon 35
Seksjon 36
Seksjon 37
Seksjon 38
Seksjon 53
Seksjon 54
Seksjon 61
Seksjon 62
Seksjon 74
Seksjon 75
Seksjon 76
Seksjon 77
Seksjon 78
Seksjon 26
Seksjon 14
Seksjon 25
Seksjon 16
Seksjon 15
Seksjon 4
Seksjon 3
2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
1 31.10.2017 RAMMESØKNAD
Rev. Dato Endring
Silokaia, Kanalbyen felt 2B
Kanalbyen Eiendom AS
50-16-1610
Plan 2. etg. - Seksjonering
MYNDIGHETSSØKNAD
E-03
1:200/ A2
A-102
2

Vedlegg 5 av 9

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



Orienteringsfigur:

Oversikt over bygg L til S med garasjekjeller

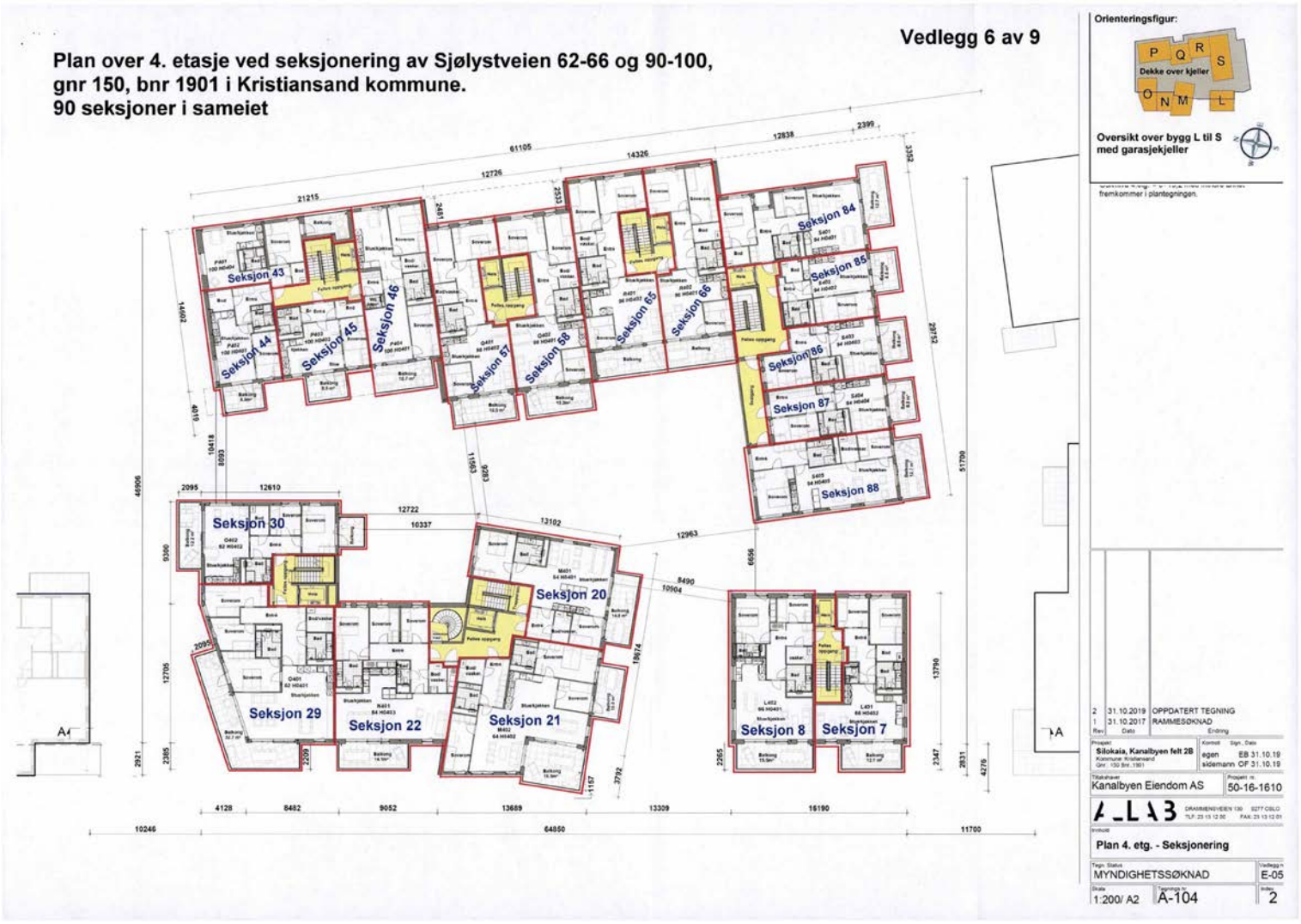
Rev.	Dato	Endring
2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD

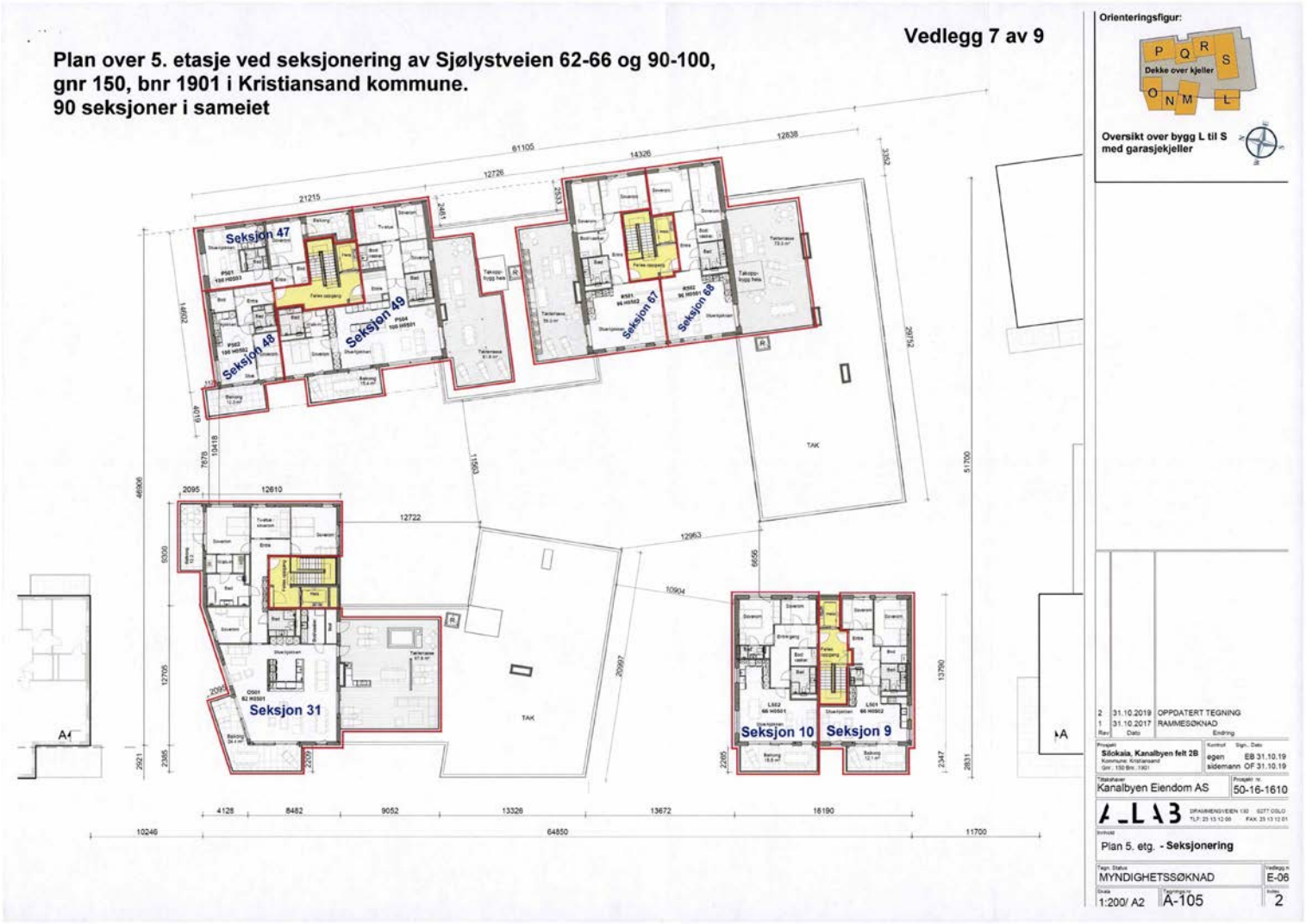
Prosjekt: Silokaia, Kanalbyen felt 2B
Kommune: Kristiansand
Gnr: 150 Bnr: 1901
Kontroll: egen
Sign., Dato: EB 31.10.19 sidemann OF 31.10.19
Tiltakshaver: Kanalbyen Eiendom AS
Prosjekt nr: 50-16-1610

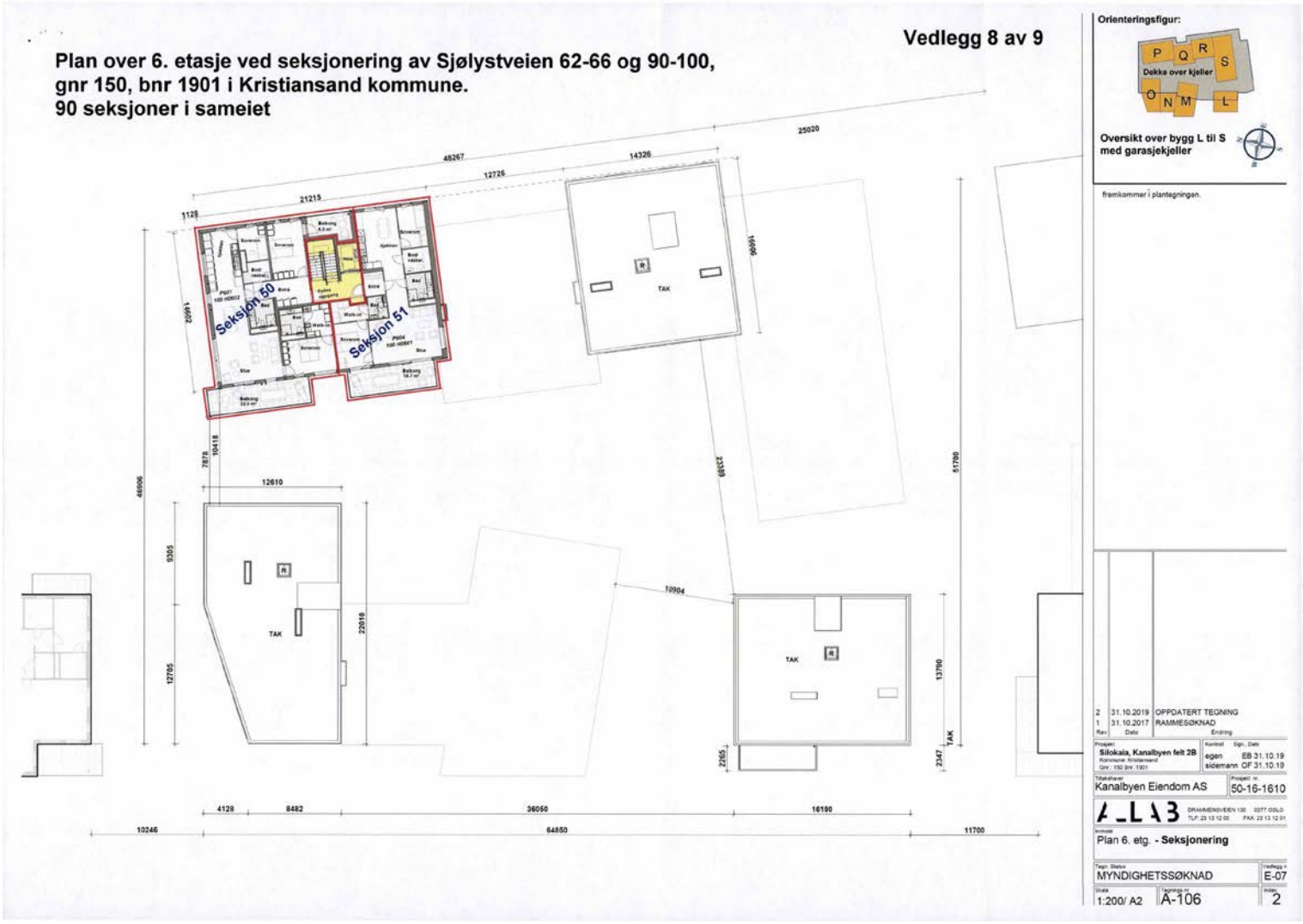
A_LA3 DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01

Innhold: Plan 3. etg. - Seksjonering

Tegn. Status: MYNDIGHETSSØKNAD
Tegningsnr: E-04
Skala: 1:200/ A2
Arkivkode: A-103
Index: 2


Vedlegg 6 av 9
Plan over 4. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet
Orienteringsfigur:
P Q R S
Dekke over kjeller
O N M L
Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller
Seksjon 43
Seksjon 44
Seksjon 45
Seksjon 46
Seksjon 57
Seksjon 58
Seksjon 65
Seksjon 66
Seksjon 84
Seksjon 85
Seksjon 86
Seksjon 87
Seksjon 88
Seksjon 30
Seksjon 20
Seksjon 29
Seksjon 22
Seksjon 21
Seksjon 8
Seksjon 7
2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
1 31.10.2017 RAMMESØKNAD
Silokaia, Kanalbyen felt 2B
Kanalbyen Eiendom AS
50-16-1610
Plan 4. etg. - Seksjonering
MYNDIGHETSSØKNAD
E-05
1:200/ A2
A-104
2


Vedlegg 7 av 9
Plan over 5. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet
Seksjon 47
Seksjon 48
Seksjon 49
Seksjon 67
Seksjon 68
Seksjon 31
Seksjon 10
Seksjon 9
TAK
Orienteringsfigur:
P Q R S
Dekke over kjeller
O N M L
Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller
2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
1 31.10.2017 RAMMESØKNAD
Rev Dato Endring
Silokaia, Kanalbyen felt 2B
egen EB 31.10.19
sidemann OF 31.10.19
Kanalbyen Eiendom AS
50-16-1610
A_LA3
Innhold
Plan 5. etg. - Seksjonering
Tegn. Status
MYNDIGHETSSØKNAD
E-06
Skala
1:200/ A2
A-105
2


Vedlegg 8 av 9
Plan over 6. etasje ved seksjonering av Sjølystveien 62-66 og 90-100,
gnr 150, bnr 1901 i Kristiansand kommune.
90 seksjoner i sameiet
Seksjon 50
Seksjon 51
TAK
Orienteringsfigur:
P Q R S
Dekke over kjeller
O N M L
Oversikt over bygg L til S
med garasjekjeller
fremkommer i plantegningen.
2 31.10.2019 OPPDATERT TEGNING
1 31.10.2017 RAMMESØKNAD
Rev Dato Endring
Silokaia, Kanalbyen felt 2B
egen EB 31.10.19
sidemann OF 31.10.19
Kanalbyen Eiendom AS
50-16-1610
A_LA3
Plan 6. etg. - Seksjonering
MYNDIGHETSSØKNAD
E-07
1:200/ A2
A-106
2

Vedlegg 9 av 9

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

Felles takterrasse



Orienteringsfigur:



Oversikt over bygg L til S med garasjekjeller



Rev.	Dato	Endring
2	31.10.2019	OPPDATERT TEGNING
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD

Prosjekt: Silokaia, Kanalbyen felt 2B
Kommune: Kristiansand
Gnr.: 150 Bnr.: 1901

Kontroll: egen
Sign., Dato: EB 31.10.19
sidemann OF 31.10.19

Tiltakshaver: Kanalbyen Eiendom AS
Prosjekt nr.: 50-16-1610

A_LAB
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 25 13 12 00 FAX: 25 13 12 01

Innhold: Plan 7. etg. - Seksjonering felles takterrasse over bygg P

Tegn. Status: MYNDIGHETSSØKNAD
Vedlegg nr.: E-08
Skala: 1:200/ A2
Tegningsnr.: A-107
Index: 2

Oppm - 20/02565

Rekvirent iht. følgebrev/-
Rekvirent ikke oppgitt.
820 852 782

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph	Doknr: 2375311 Tinglyst: 24.04.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: **Gravane 4, Postboks 114**	
Postnummer: **4662** Poststed: **Kristiansand**	
Fødselsnr./Org.nr. **911 558 688** Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kristiansand kommune (Har utstett fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS org.nr 911 558 688)	**963 296 746**

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204	**Kristiansand kommune**	**150**	**1901**		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204	**Kristiansand kommune**	**150**	**1833**		
4204	KRISTIANSAND	150	1870	Snr.	1 – 128

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

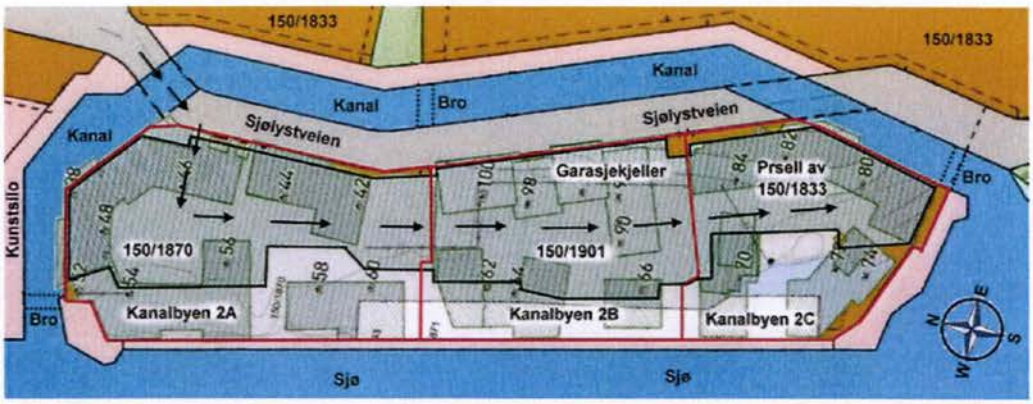
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
Kristiansand **10. februar 2020**	Nytt: 820 852 782 **Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746, har utstedt fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, org.nr. 911 558 688.** **for Kanalbyen Eiendom AS, iht fullmakt, firmaattest, samt at det samtykkes iht urådighet.** **Halvard Aglen** **Jill Heidi Eklund Akselsen**

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom **Side 1 av 2**

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

*snr. 1-128

Sameiene Kanalbyen 2A, 2B og 2C har felles innkjøring til garasjekjelleren på eiendommen til Kanalbyen 2A. Kanalbyen 2B, gnr 150, bnr 1901 gir naboeiendommene Kanalbyen 2A, gnr 150, bnr 1870 og kanalbyen 2C, gnr 150, bnr 1833 adkomstrett inn i og gjennom garasjekjelleren til Sameiet Kanalbyen 2B, gnr 150, bnr 1901.
Alle rettighetshavere til denne adkomsten i kjelleren til Kanalbyen 2B, gnr 150, bnr 1901 vil bære sin del av kostnadene til drift og vedlikehold.



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Samtykker til tinglysning
SØRMEGLEREN

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746, har utstedt fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, org.nr. 911 558 688.
for Kanalbyen Eiendom AS, iht fullmakt, firmaattest, samt at det samtykkes iht urådighet.

Kristiansand
10. februar 2020

Halvard Aglen **Jill Heidi Eklund Akselsen**

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

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

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 1901, snr. 10 i Kristiansand kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Kristiansand
Skippergata 10,
4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22