

# Sjølystveien 94

Kanalbyen



Prisantydning: **kr 3 590 000,-**



  
**SØRMEGLEREN**

sormeglere.no



En flott 2-roms selveierleilighet beliggende i Kanalbyen på Odderøya. Leiligheten er fra 2020, og holder en gjennomgående god standard med beliggenhet i byggets 4.etasje.



# Pen, nyere 2-roms toppleilighet fra 2020 med utgang til solrik balkong. Sentralt og heis i bygget.

## OMRÅDE

**Kanalbyen**

## ADRESSE

**Sjølystveien 94, 4610  
KRISTIANSAND S**

## Prisantydning

**kr 3 590 000,-**

Omkostninger: **kr 98 150,-**

Totalpris: **kr 3 688 150,-**

Formuesverdi: **kr 693 005,-**

Eiendomskatt: **kr 4 217,-**

Fellesutgifter: **kr 2 198,-**



## Kristian Lossius

Eiendomsmegler

**908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 54 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Soverom: 1

Rom: 2

Etasje: 4

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4167.8 m<sup>2</sup>

# SJØLYSTVEIEN 94

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1901, seksjonsnummer 85 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 49 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, soverom, bad.

BRA - e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

BRA totalt: 54 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup> Balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ ventilasjonsanlegg: Gang: 5 m<sup>2</sup>. Bod: 3,6 m<sup>2</sup>. Stue/kjøkken: 20,4 m<sup>2</sup>. Soverom: 11,8 m<sup>2</sup>. Bad: 4,7 m<sup>2</sup>.

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 8,5 m<sup>2</sup>.

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e): Kjellerbod: 5,2 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4167.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomt eies i felles med de andre seksjonseierne.

### 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 fiske. 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.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny Torvet eller Kiwi Markens som er ca. 15-16 minutters gåtur unna. Ønsker du ytterligere servicetilbud har du Sørlandsparken en kort kjøretur unna med et variert butikkutvalg med diverse klesforretninger, apotek, bakeri, blomster, restauranter, vinmonopol, møbelbutikker m.m.

Dette er leiligheten for deg som ønsker en sentral beliggenhet med kort avstand til alt du trenger i hverdagen, samt flere tur- og rekreasjons muligheter i nærheten.

Kanalbyen er under utvikling, det vil bli etablert en "kanal" som naturlig vil føre vann mellom leilighetsbyggene,

Se kanalbyen.no for mer informasjon om "Den nye bydelen"!

Se for øvrig nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander til disse.

### **Adkomst**

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ingen anmerkninger i egenerklæringsskjemaet.

### **Standard**

Sørmeglere ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Sjølystveien 94!

En flott 2-roms selveierleilighet beliggende i Kanalbyen på Odderøya. Leiligheten er fra 2020, og holder en gjennomgående god standard med beliggenhet i byggets 4.etasje.

Leiligheten har følgende planløsning: Lys gang/entrè med plass til å henge av seg ytterklær. Åpen kjøkken/stue løsning. God plass til sofagruppe i stue. Utgang til balkong. Praktisk L-formet kjøkken med over- og underskap. Integrerte hvitevarer på kjøkkenet: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger salget. Det er plass til mindre spisebord ved kjøkkenet. Pent flislagt bad med dusjhjørne, toalett og servant. Romslig soverom med plass til både dobbeltseng og klesskap. Innvendig bod med plass til oppbevaring.

Det medfølger også en bod i kjelleretasjen.

### **Tilstandsrapport**

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 30.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (23.08.2024). 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: Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad da det er benyttet baderomskabin. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Det ble registrert fuktighet på gulv i soverom ved nisje, utbedringer bør beregnes. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon på utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i bad. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Innvendig > Andre innvendige forhold. Fuktighet ble registrert på gulv i nisje på soverom, utbedringer trengs.

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.

### **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.

Skap på soverom og i bod medfølger.

**Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

**Parkering**

Etter gatenes gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap/Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF - SP0002630307

**Diverse**

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. Lokalitetnr: 14955. Lokalitetsnavn: Kanalbyen 2B - 150/1901. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk. 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.

**ENERGI****Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

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

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Grønn

**ØKONOMI****Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr 5495. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

**Eiendomsskatt**

Kr 4 217 pr. 2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier og er ikke inkludert i felleskostnader.

**Formuesverdi primær**

Kr 693 005 pr. 2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 633 418 pr. 2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

---

## **BOENHETEN**

### **Eierbrøk**

49/7127

### **Felleskostnader inkluderer**

Telia TV/bredbånd (kr 423,-), Heime app (kr 94,-), bod (kr 50,-), vedlikeholdsfond (kr 78,-) og felleskostnader (kr 1553,-). Innenfor felleskostnader ligger kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester, vakthold, forsikring på bygg, strøm i fellesareal, renhold av fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

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

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 198

### **Andel fellesformue**

Kr 6 256 pr. 31.12.2023

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Kanalbyen Felt 2B

### **Organisasjonsnummer**

925080101

### **Om sameiet**

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.

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

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

Sameiene Kanalbyen felt 2A, -B og -C har i 2023 hatt et dialogmøte for å vurdere mulighet for sammenslåing av de tre sameiene. En eventuell sammenslåing må fremlegges for årsmøtet for godkjenning senere.

### **Regnskap/budsjett**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

### **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 takterrasse eller annet fellesareal.
-

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 168. Tinglyst: 12.03.1964. Best. om vann/ kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Dagboknr.: 17608. Tinglyst: 08.01.2016. Erklæring/ avtale. Rett for allmenheten til fri ferdelse og opphold på eiendommen.

Dagboknr.: 322323. Tinglyst: 15.01.2018. Best. om nettstasjon. Rettighetshaver: Agder Energi Nett AS.

Dagboknr.: 2375311. Tinglyst: 24.04.2020. Best. om adkomstrett.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på Kanalbyen 2B (leilighetsbygg) datert 03.05.2023 og 28.04.2023.

Ferdigattesten gjelder for 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 f\_1A m. fl. - detaljregulering" datert 16.09.2015. Det foreligger en mindre endring av detaljreguleringen datert 18.20.2016.

Planer under arbeid i nærområdet: Lagmannsholmen, v/ plankontakt Syvertsen (mob. 95 99 79 92). Kristiansand kommune skal utarbeide en områderegulering for Lagmannsholmen for å fastsette rammer for fremtidig utvikling av området. Kvalitetsprogrammet som ble vedtatt lagt ut på høring i møte i by- og stedsutviklingsutvalget 15.06.2023, er en oppskrift for hva områdereguleringen skal inneholde - hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp. Kvalitetsprogrammet skal vedtas av bystyret, men før en slik sak fremmes skal innbyggere, interesseorganisasjoner og myndigheter ha mulighet til å komme med innspill til kvalitetsprogrammet.

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.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

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

#### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

#### **Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjonsplikt.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.

#### **Prisantydning**

Kr 3 590 000

#### **Totalpris**

Kr 3 688 150

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000,00 (Prisantydning)

---

Omkostninger  
87 250,00 (Dokumentavgift)  
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
88 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
98 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

3 578 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
3 588 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **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.

### **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. Sørmeglere 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.

### **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, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 88 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Selger**

Daniel Eilevstad

### **Oppdragsansvarlig**

Kristian Lossius

Henrik Lossius

### **Ansvarlig megler**

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

[kristian.lossius@sormegleren.no](mailto:kristian.lossius@sormegleren.no)

Tlf: 908 95 907

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

30.08.2024

---





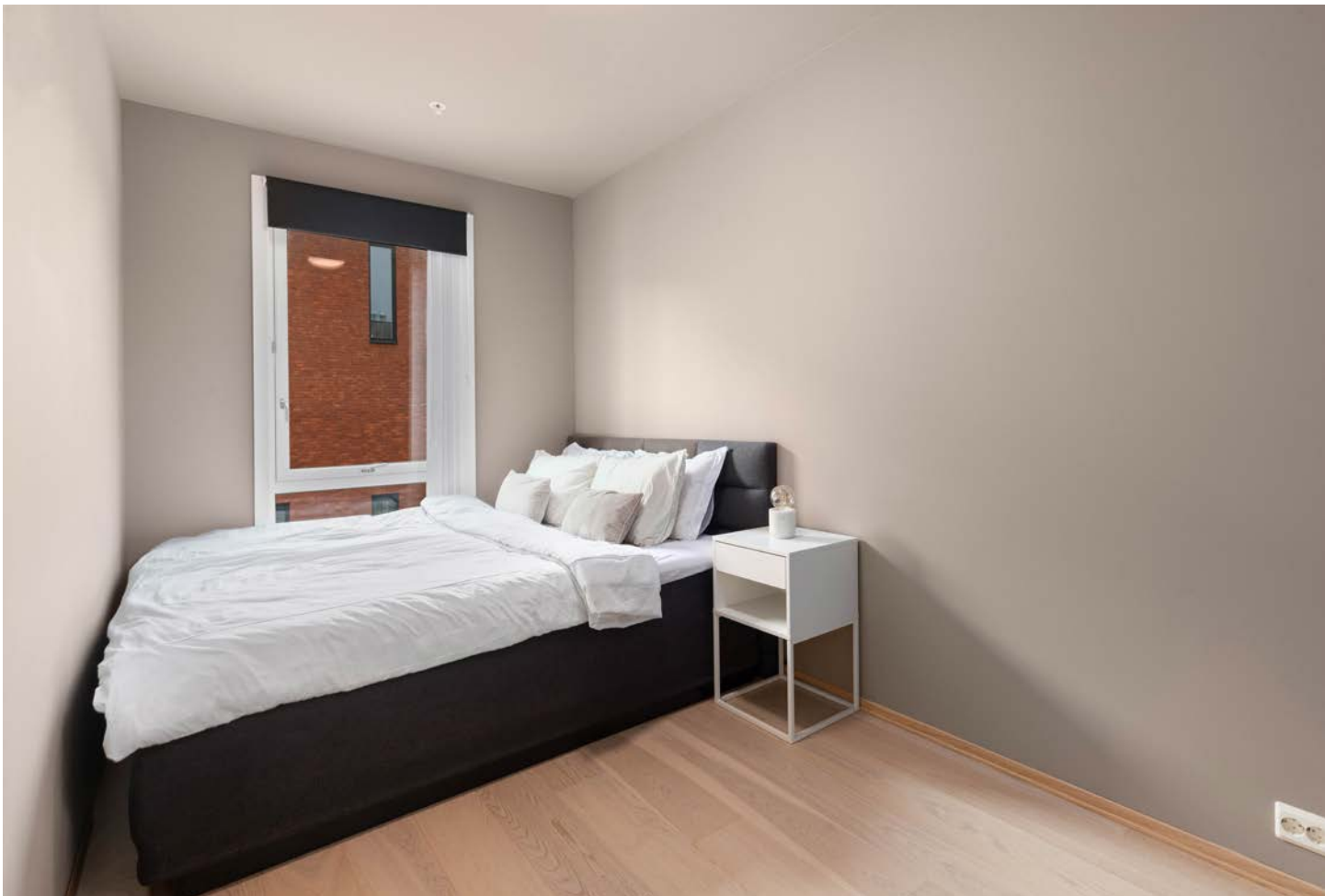
Stue med plass til både sofagruppe og spisebord.



Praktisk L-formet kjøkken med over- og underskap.



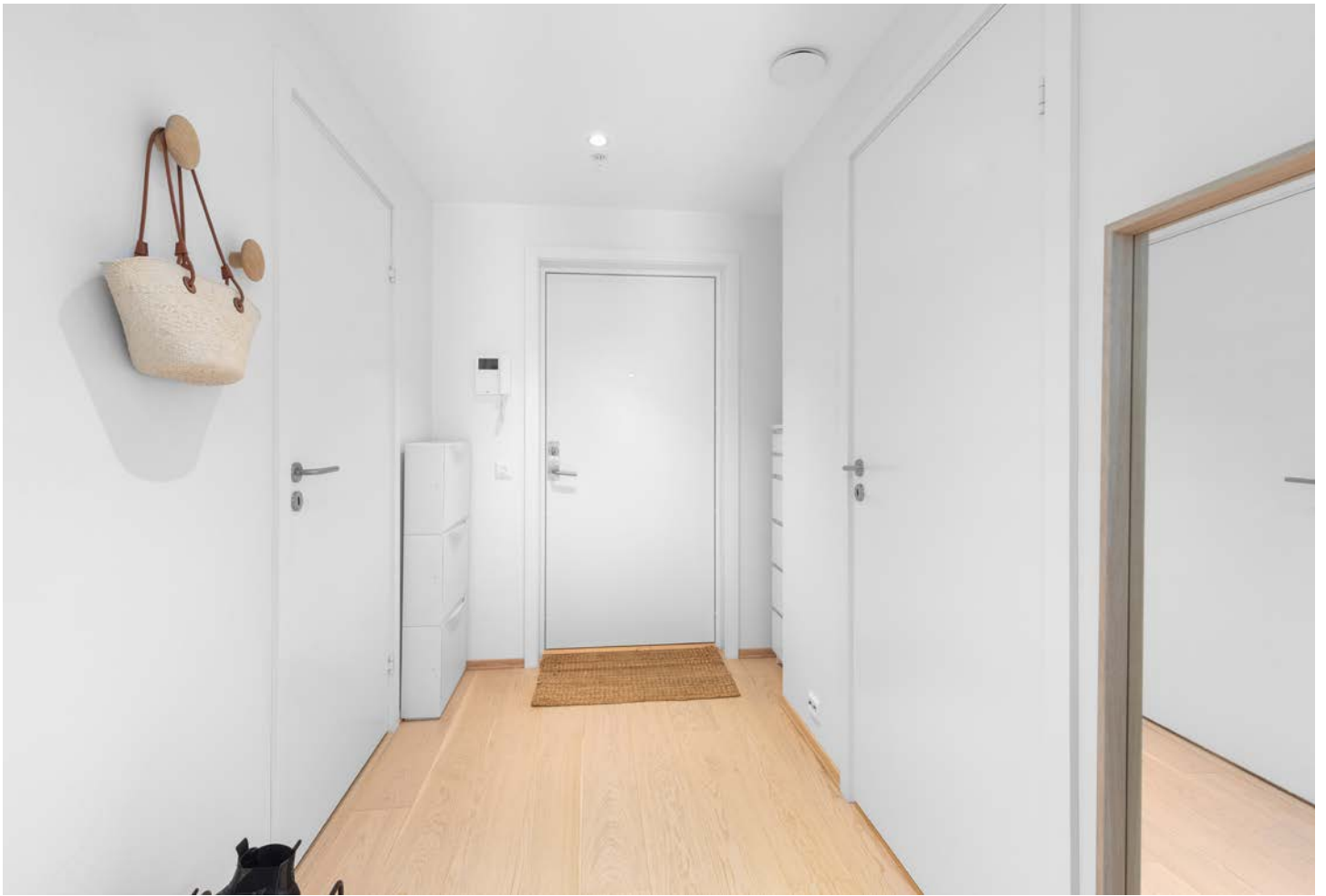
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet: koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger salget.



Romslig soverom med plass til både dobbeltseng og klesskap.



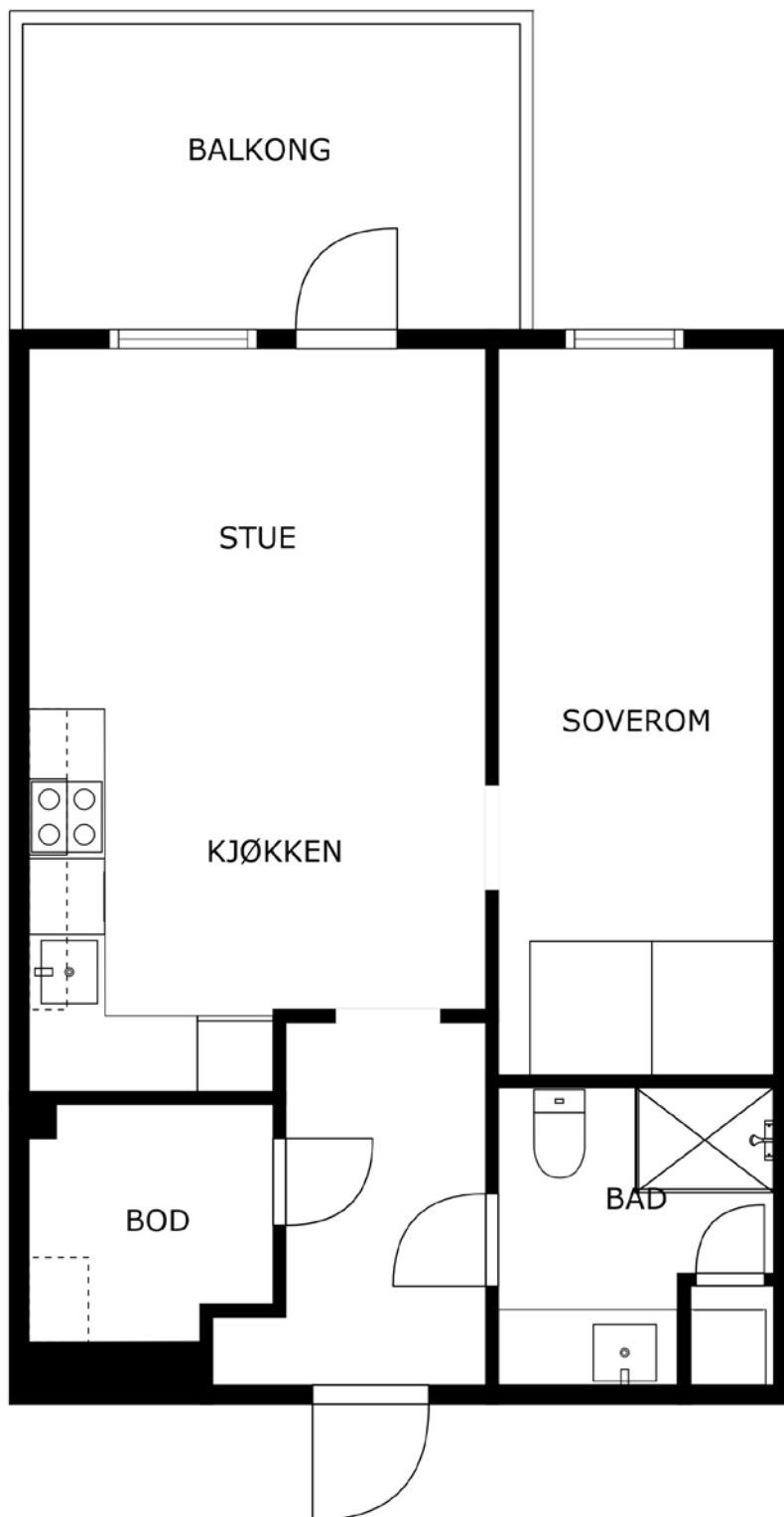
Pent flislagt bad med dusjhjørne, toalett og servant.



Lys gang/entrè med plass til å henge av seg ytterklær.







PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

# Nabolagsprofil

Sjølystveien 66 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tollbodgata Totalt 26 ulike linjer	16 min	1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	19 min	1.4 km
Kristiansand stasjon Linje F5	20 min	1.4 km
Kristiansand Kjevik	21 min	
Randøyane Linje 91		7.9 km

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 146 elever, 13 klasser	6 min	2 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	8 min	3 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 10 klasser	9 min	3.1 km
Grim skole (8-10 kl.) 472 elever, 34 klasser	7 min	2.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 423 elever, 30 klasser	9 min	3.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	24 min	1.8 km
Tangen videregående skole 850 elever	25 min	1.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

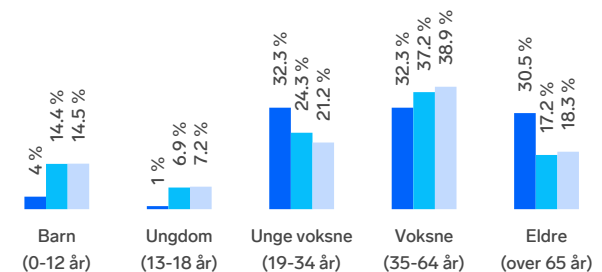
Bra 65/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



Odderøya barnehage (0-5 år) 51 barn	8 min	0.6 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	6 min	2.4 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min	2.5 km

## Dagligvare


Meny Torvet	17 min
Kiwi Markens	18 min



## Primære transportmidler

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

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

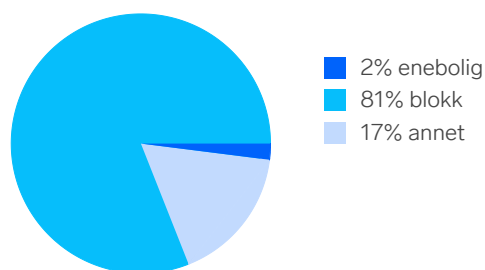
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 78/100

## Sport

- |  |  |
|--|--|
|  Odderøya idrettshall               | 8 min   |
| Aktivitetshall   | 0.6 km   |
|  Tresse treningsfelt grus festplass | 18 min  |
| Ballspill  | 1.3 km   |
|  Sørlandets Fysikalske Institutt    | 21 min  |
|  SATS Kristiansand Sentrum          | 22 min  |

## Boligmasse







«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

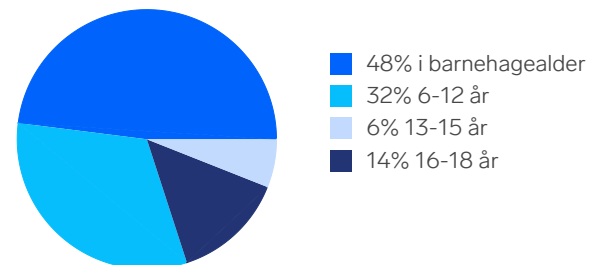
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Sandens Kjøpesenter       | 16 min  |
|  Boots apotek Kristiansand | 16 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

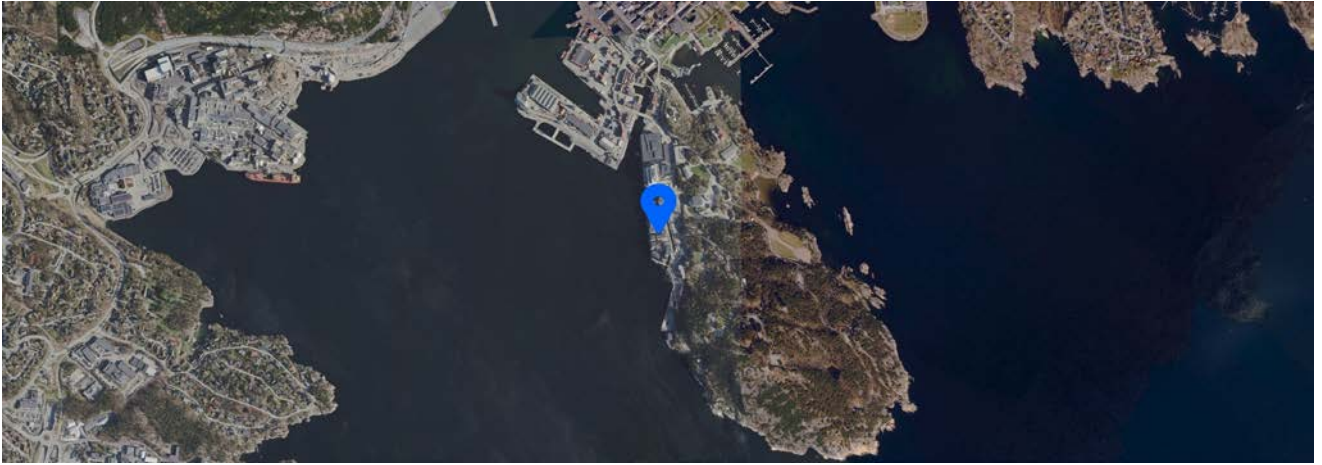


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

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



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende 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, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. 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 boligen, 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.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Fryseskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
2. **Heldekningsstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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**, 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, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
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. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
Selgers initialer

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.
16. **Fastmontert vegglander/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.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

\_\_\_\_\_ Skap på soverom og bod \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Kristiansand 30.08.24

Sted/dato



Selgers signatur

\_\_\_\_\_

Selgers signatur

# Egenerklæring

Sjølystveien 94, 4610 KRISTIANSAND S

21 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Sjølystveien 94

Postadresse

Sjølystveien 94

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Hele tiden

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Eilevstad, Daniel

## 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

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

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

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

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
- 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

## Boligselgerforsikring

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Tilstandsrapport

📍 Sjølystveien 94, 4610 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 1901, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.08.2024

Rapportdato: 30.08.2024

Oppdragsnr.: 18128-1898

Referansenummer: TL6058

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble ikke utført i vegg inn mot bad da det er benyttet baderomskabin. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Det ble registrert fuktighet på gulv i soverom ved nisje, utbedringer bør beregnes. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon på utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørproppet ligger rør i rør, kontrollskap for rørproppet er montert i bad. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad.

Førøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

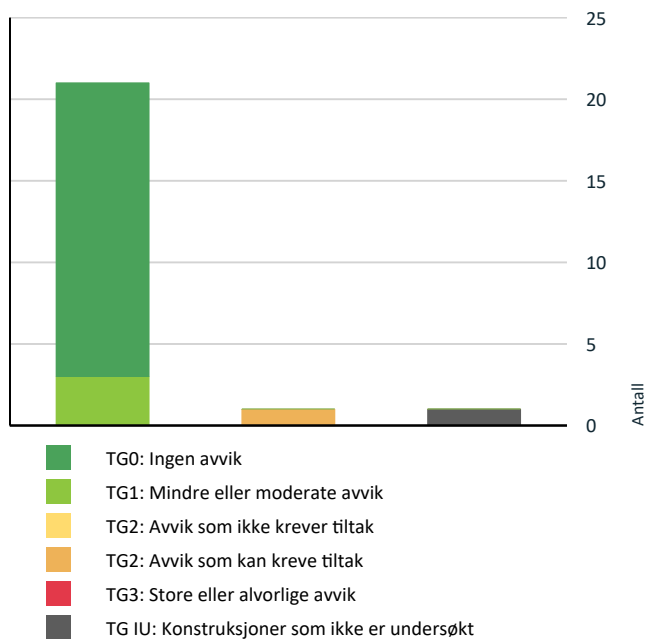
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2020	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand og er aluminiums-kledd på yttersiden noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

### TG 1 Dører

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

Balkongdør er i god stand, dørbildet tar litt i karm.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv:

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

Forbehold om feil må tas.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 3 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 7 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i bod, avvik i rommet var 3 mm.

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

### TG 0 Radon

### TG 2 Andre innvendige forhold

Fuktighet ble registrert på gulv i nisje på soverom, utbedringer trengs.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se beskrivelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre fuktinnslag.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

### 4. ETASJE > BAD

#### TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

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



### 4. ETASJE > BAD

#### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under beferingen.

Membran er fra byggetid.

### 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

## 4. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

## 4. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilator er i god stand.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

### Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

### Ventilasjon

Systemair boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann ikke har denne fagkunnskap.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

## TG 0 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.

## TG IU Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang, bad og stue/kjøkken.

## TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer.

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

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)?  
Ja

### Spørsmål til eier

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

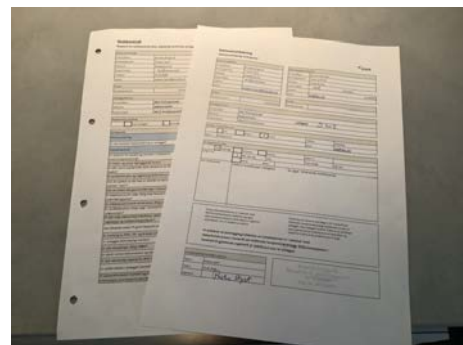
Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

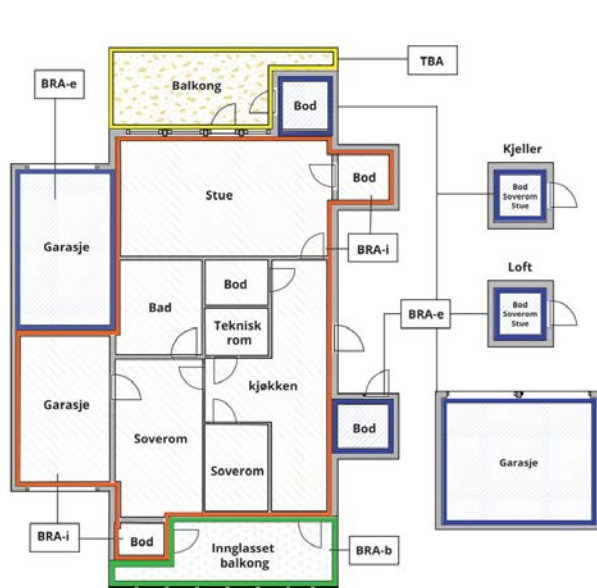
## Hva er måleverdig areal?

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

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

### Ny arealstandard

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang , Bod , Stue/kjøkken , Soverom , Bad		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 5 m<sup>2</sup>  
Bod: 3,6 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 20,4 m<sup>2</sup>  
Soverom: 11,8 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,7 m<sup>2</sup>

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 8,5 m<sup>2</sup>

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5,2 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ny leilighet i 2020.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Daniel Eilevstad	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		85	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Sjølystveien 94

#### Hjemmelshaver

Eilevstad Daniel

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 610 000	2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.08.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.08.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TL6058>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1901 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Sjølystveien 94  
Areal i m<sup>2</sup>: 4167  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

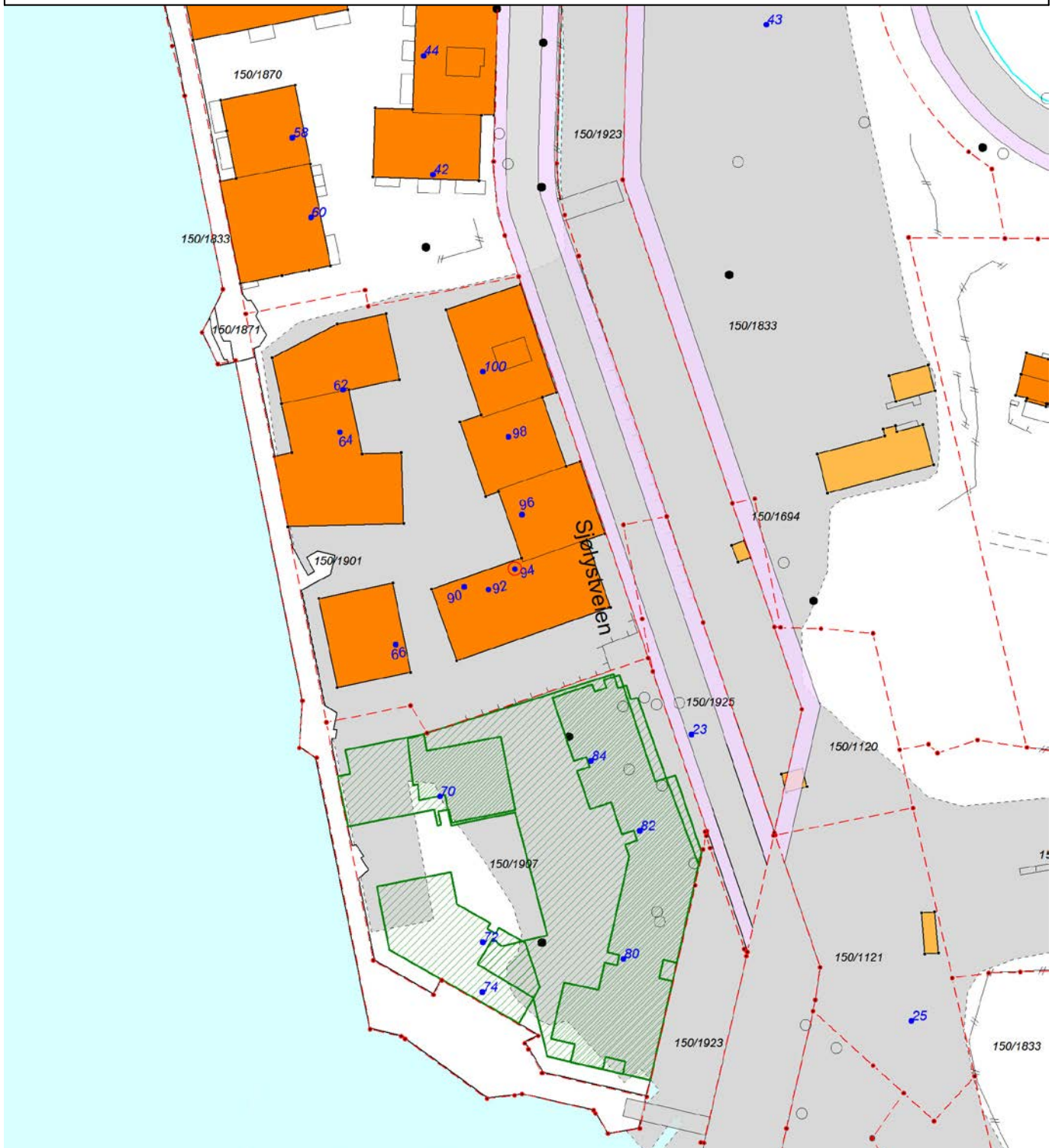
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 21.08.2024

Sign.: Suzana Rijic





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Sjølystveien 94

Målestokk: 1:3000

Dato: 21.08.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



**VEDTEKTER**  
**for**  
**Sameiet Kanalbyen – Felt 2B**  
**i Kristiansand kommune**  
Revidert 29. mars 2023

**§ 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 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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
<b>SUM</b>						<b>6841,30</b>	<b>6848</b>
	<b>89</b>	Kjeller	Bod seksjon for Kanalbyen 2C			261,4	<b>261</b>
	<b>91</b>	Kjeller	7 parkeringsplasser for Kanalbyen 2C				<b>18</b>
<b>SUM</b>	<b>90 stk</b>					<b>7102,7 m<sup>2</sup></b>	<b>7127/7127</b>

## § 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 m<sup>2</sup>) per seksjon, som skal være tilleggsdeler til den enkelte seksjonen. Utbygger tildeler fritt disse bodene.

## **§ 3**

### **Organisering av sameiet og råderett**

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

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

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

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



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

De leilighetene i 5. etasje, leil. nr. O501 – seksjon 31, leil. nr. P504 – seksjon 49, leil. nr. R502 – seksjon 68, leil. nr. R501 – seksjon 67, med takterrasse som grenser til felles tak i sameiet, skal gi styre, eller de(n) styre bemyndiger adgang via leilighet/takterrasen 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 fellesforpliktelse. Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

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

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

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

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

Ladesystem for el-biler

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 5**

### **Drifts- og vedlikeholdsansvar**

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

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

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

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

Ansvar for drift, vedlikehold og utskifting av de deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjon (hoveddel, tilleggsdel), tilligger sameiet. Ansvar 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 tilstrebtes at både menn og kvinner er representert i styret. Det skal også velges 1 – 2, en til to varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

## **§ 8** **Styrets kompetanse**

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

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

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

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

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

## **§ 9** **Årsmøtet**

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

## **§ 10**

### **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

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

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

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

## **§ 11**

### **Årsmøtets beslutningsmyndighet**

I årsmøtet har sameierne én stemme per boligseksjon. jf § 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. eierseksjonslovens § 39.

## **§ 15** **Erstatning**

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

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

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

## **§ 16** **Bygningsmessige arbeider**

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

## **§ 17** **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

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

## **§ 18** **Havnepromenaden**

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen – felt 2B, en tinglyst ideell andel i det tingsrettslige sameiet i Havnepromenaden, eiendommen gnr 150, bnr 1871 (som utgjøres av feltene BG 1, f\_T3, f\_G1, f\_T4 og BG 3 i reguleringsplan). Sameiet Kanalbyen – felt 2B forvalter sameiernes rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven.

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

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

## **§ 19** **Velforening**

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

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

## **§ 20** **Særskilte bestemmelser**

### **For utbygger/selger i utbyggingsperioden**

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

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

### **For seksjon nr 89 og 91**

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

### **Nøkkelhåndtering ved utleie**

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

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

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

## **§ 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 april 2024)

## 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 nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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



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

## **Parkering**

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

For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

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

**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.

## **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.

# 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 godkjenning 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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B tirsdag 09.04.2024 kl. 18:30 - Kilden teater og konserthus .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Under selve møtet må det utnevnes en møteleder.

#### Vedtak:

Stig Meberg fra SØBO ledet møtet.

### 1.2 Valg av protokollfører

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

#### Vedtak:

Terje Bach var protokollfører.

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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

#### Vedtak:

Roy Arne Alnæs ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det må telles stemmer under årsmøtets voteringer.

#### Vedtak:

Håkon Magne Omland ble valgt til å være leder for stemmetelling.

2 fullmakter

26 stemmeberettigede totalt (inkl fullmakter)

### 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 2023.

#### 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 etterretning.

Snakk om renter på bankinnskudd. Dette er nå endret til bedre vilkår

### **4. Saker innmeldt fra eierne**

**Vedtak:**

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

#### **4.1 Feilparkeringer i parkeringskjelleren**

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

**Vedtak:**

Nytt styre vil gå i dialog med A + C for sammen å finne løsninger på denne problemstillingen.

Enstemmig vedtatt

#### **4.2 Revurdering av serviceavtale for rør**

På fjorårets årsmøte ble det stemt for å tegne serviceavtale med Moi Rør knyttet til rengjøring av sluker og vannlåser samt visuell inspeksjon av rørsystemer etc.

Ikke alle ønsker det, og for de som ønsker å gjøre dette vedlikeholdet selv må det foreligge muligheter for det.

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

**Vedtak:**

1. Avtalen med Moi rør gjøres frivilling

Avstemming: 3 for, 23 imot

2. Nytt styre får fullmakt til å vurdere revisjon av avtalen med Moi rør.

Avstemming: 3 imot, 23 for

### **5. Saker fra styret**

## **5.1 Avtale med Heime Proptech AS**

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

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

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

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

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

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

### **Vedtak:**

Sameiet Kanalbyen felt 2B viderefører avtalen med Heime Proptech AS.

Enstemmig vedtatt

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

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

### **Vedtak:**

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

En eventuell sammenslåing må fremlegges for årsmøtet for godkjenning senere.

Enstemmig vedtatt



### **5.3 Husordensregler**

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

#### **Vedtak:**

Husordensreglene vedtas til å gjelde i sameiet Kanalbyen felt 2B. Sameiets styre får fullmakt til å oppdatere reglene ved alminnelig styrebehandling. Når det endres i husordensregler så skal disse dateres (dato og revisjon) og beboere informeres om endringer via Heime apen/Søbo portal.

Oppsummering av endringer presenteres på årsmøtet det påfølgende år.

Enstemmig vedtatt

## 6. Styrehonorar

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

### **Vedtak:**

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

Enstemmig vedtatt

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

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

### **Vedtak:**

Morten Hellenes velges for to år.

Enstemmig vedtatt

### 7.2 Valg av styremedlemmer

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

### **Vedtak:**

Svein Bendvold, Line Nordvik Pedersen og Kai Gunnar Hauge velges for to år.

Enstemmig vedtatt

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer fungerer som stedfortredere for faste medlemmer i sameiets styre.

### **Vedtak:**

Riina Upsal og Inger Kathrine Hjelleseth velges for et år.

Enstemmig vedtatt

### 7.4 Valg av valgkomite

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

### **Vedtak:**

Det utnevnes to seksjonseiere til å sitte i valgkomitéen frem til neste valg.

Elisabeth Sørдалen

Carsten R. Carlsen

Enstemmig vedtatt

# Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B 2023

## Virke

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Økonomi

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

- Etablering av vanningsgruppe. Tidligere har Brabo sør AS hatt ansvar for vanning, hvilket selskapet har fakturert sameiet omtrent 700 kroner per time for. Idéen om en vanningsgruppe ble lansert av forrige styre. Dette tiltaket har spart sameiet for omtrent 50.000 kroner.
- Gjennomgått avtaler og avdekket feilfaktureringer fra Kristiansand kommunens. Retting av dette har spart sameiet for omtrent 10.000 kroner.
- Reforhandlet avtaler med sameiets avtalepartnere. For eksempel har avtalen med forsikringsselskapet IF senket sameiets utgift til forsikring med omtrent 43.000 kroner.

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

Sameiet Kanalbyen felt 2B har siden årsmøte i 2022 hatt et vedlikeholdsfond. Ved utgangen av 2023 er dette fondet på kroner 80.946,72.

Ved årsskifte har sameiet et overskudd på kroner 232.198. Kroner 125.721 av dette avsettes på vedlikeholdsfond. Resten overføres som fri egenkapital. Inntektene har vært noe lavere enn budsjettet, men det har også kostnadene. Disse har vært mye lavere enn budsjettet.

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

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

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

## Veien videre

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

### Økonomi

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

### Regler og vedtekter

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

### Kommunikasjon

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

### Miljø

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

### Trygghet og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2024

## Resultatrapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

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

## Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
ð merkede bankinnskudd	10	144 592	17 980
Sum anleggsmidler		144 592	17 980
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		129 958	257 006
Andre fordringer	11	267 210	245 132
Bankinnskudd og kontanter			
Innestø ende p³ driftskonto		861 402	739 351
Sum omløpsmidler	8	1 258 570	1 241 489
SUM EIENDELER		1 403 161	1 259 469

## Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2 B

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ludvik Andreas Kjeldsberg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Kai Gunnar Hauge  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Bach  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
H<sup>3</sup> kon Magne Omland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Carsten R. Carlsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Andreas Vallevik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Grete Strjrnstad  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

## Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

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

## Note 2 - Andre driftsinntekter

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

## Note 3 - Styrehonorar

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

### Note 4 - Personalkostnader

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

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til <sup>3</sup> ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

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

### Note 6 - Oppvarming

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

### Note 7 - Andre driftsutgifter

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

### Note 8 - Disponible midler

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

2023

2022

Note 8 - Disponible midler

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

## Note 9 - Egenkapital

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

Inkludert i egenkapital en er kr 144 592  $\bar{d}$  remerkert til vedlikehold.

## Note 10 - $\bar{d}$ remerkede midler

$\bar{d}$  remerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

## Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer best<sup>er</sup> av:

Periodiserte kostnader kr 225 421

El bil lading 2 halv<sup>er</sup> 2023 kr 31 747,-

Klare AS: kr 10 043

Totalt p<sup>er</sup> andre fordringer kr 267 210,-

## Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld best<sup>er</sup> av:

Havnepromenaden 2023 kr 73 803

Kanalbyen Felt 2A: 48 025

Vips konto 21 876,-

Annen gjeld kr 369

Totalt annen kortsiktig gjeld kr 144 073

Oppm - 20 / 02565

## 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
Nøtt: 820 852 982	(Har utstett fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS, org.nr 911 558 688)	

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

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

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

### 6. 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

**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

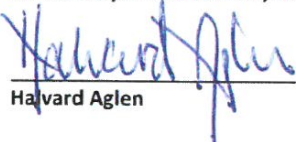
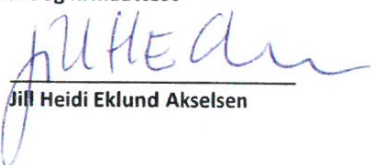
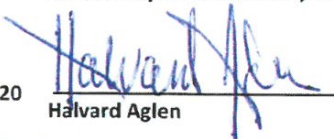
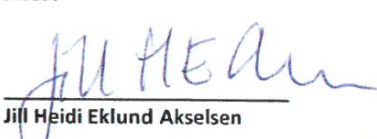
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

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	 Halvard Aglen	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  Jill Heidi Eklund Akselsen
Kristiansand 10. februar 2020	 Halvard Aglen	Kanalbyen Eiendom AS, Org nr 911 558 688, samtykker til seksjonering iht tinglyst urådighet på eiendommen. for Kanalbyen Eiendom AS, iht firmaattest  Jill Heidi Eklund Akselsen

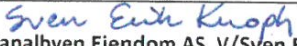
**11. Kommunens saksbehandling**

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	 for Kanalbyen Eiendom AS, V/Sven Erik Knoph

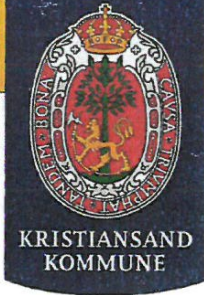
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon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

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

Spørsmål vedrørende utformingen av denne seksjoneringen kan rettes til:

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





# SITUASJONSPLAN - vedlegg 1 av 9

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/RESEKSJONERING



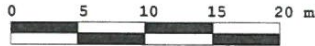
Gnr.: 150 Bnr.: 1901 Fnr.: Snr.:1-90

Adresse: Sjølystveien 62-66, 90-100 (partall)

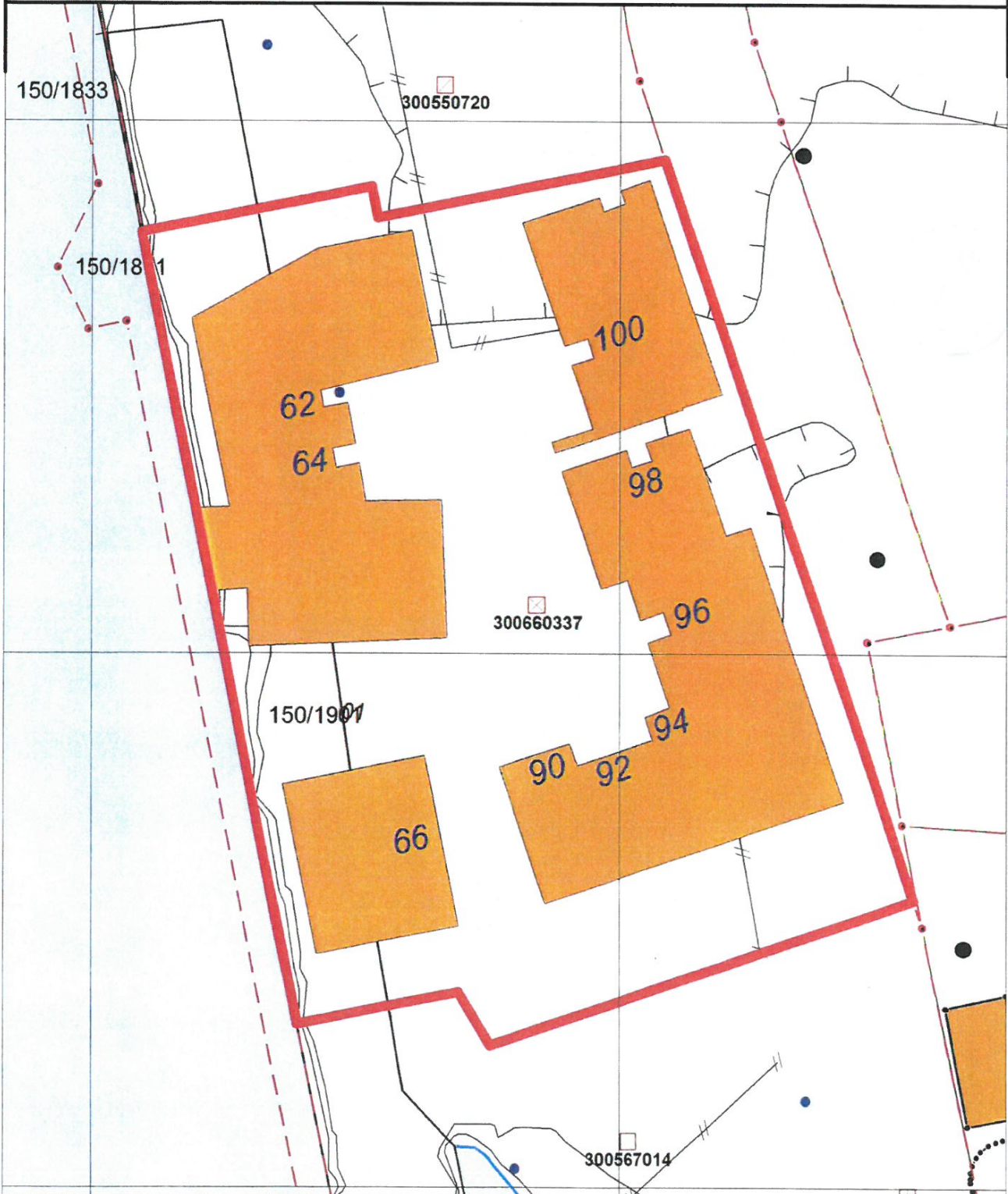
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Koordinatsystem: Euref89 sone32

Målestokk: 1:500

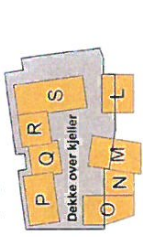
Dato: 10.03.2020



Saknr.:2020020876/OPPM-20/02565



Orienteringsfigur:



Oversikt over bygg L til S med garasjekjeller

## 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



P-kjeller Kanalbyen 2A  
Gnr 150, bnr 1870

P-kjeller for Kanalbyen 2C  
(blir frafallet 150/1833)

**KJELLER 2B.**  
ANTALL P-PLASSER: 44  
(5% ER HC PLASS)

ANTALL SPORTSBODER: 90  
(\*) SPORTSBOD T1 ETG = 91 SPORTSBODER  
TOTALT)

ANTALL SYKKEL-P: 90 STK PA GULVPLAN

Rev.	Dato	Endring
1		

Prosjekt	Kontroll	Sign	Dato
Silokåa, Kanalbyen felt 2B	eggen	OF	20.11.19
Kommune	Kommune	utvalgt	aldermann
TL	TL	TL	20.11.19

Prosjekt nr.	Prosjekt nr.
Kanalbyen Elendom AS	50-16-1610

Bygghet	DRØYEN/BNR 150	0277-0505
10.12.19.14.05	FAK 23.11.2019	

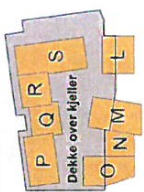
  

Teig. Saks	Vedlegg nr.
Prosjekteringsgrunnlag	
Skisse	
T:200/A2	A-11-U1-00

Plan kjeller - Seksjonering

20.11.2019

Orienteringsfigur:



Oversikt over bygg L til S med garasjekjeller



framkommer i plantegningen.

# 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**



Rev.	Date	Oppdatert	Endring
2	31.10.2018	OPPDATERT TEGNING	
1	31.10.2017	RAMMESØKNAD	

Prosjekt: Silokata, Kanalbyen felt 2B  
Egen: EB 31.10.19  
Sildemann: OF 31.10.19  
Oppdragsleder: OLF 150 Str 190

Prosjekt nr: 50-16-1610  
Tilskriver: Kanalbyen Eiendom AS

**A-LA3**  
BRANNSIKKERHETSUTVALG  
Tlf: 20 13 12 00 FAX: 20 13 12 01

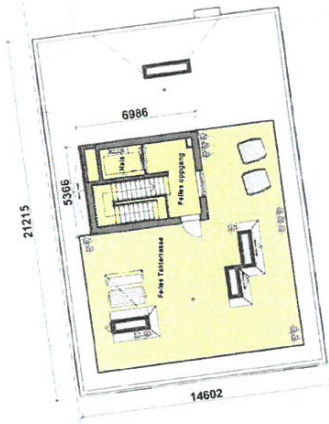
Plan 4. etg. - Seksjonering

Egen Status	Vedlegg nr
MYNDIGHETSSØKNAD	E-05
Skala	Skala
1:200/ A2	A-104
	Blade
	2

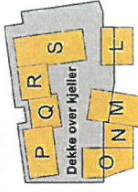
# Vedlegg 9 av 9

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

2 31.10.2016 OPPDATERT TEGNING

Rev. Dato: 31.10.2017 RAMESØKNAD

Rev. Dato: 31.10.2017 RAMESØKNAD

Prosjekt: Sjølyst, Kanalbyen felt 2B

Oppdragsnr.: KRISTIANSTAD 150/BNR 1901

Oppdragsnr.: EB 31.10.19

Oppdragsnr.: sidemann OF 31.10.19

Oppdragsnr.: Kanalbyen Eliendom AS

Oppdragsnr.: 50-16-1610

Oppdragsnr.: DRAMMENVEIEN 190 0277 OSLO

Oppdragsnr.: TLF. 23 13 12 00 FAX. 23 13 12 01

Oppdragsnr.: **A-L-L-A-B**

Oppdragsnr.: Plan 7. etg. - Seksjonering

Oppdragsnr.: felles takterrasse over bygg P

Oppdragsnr.: MYNDIGHETSSØKNAD

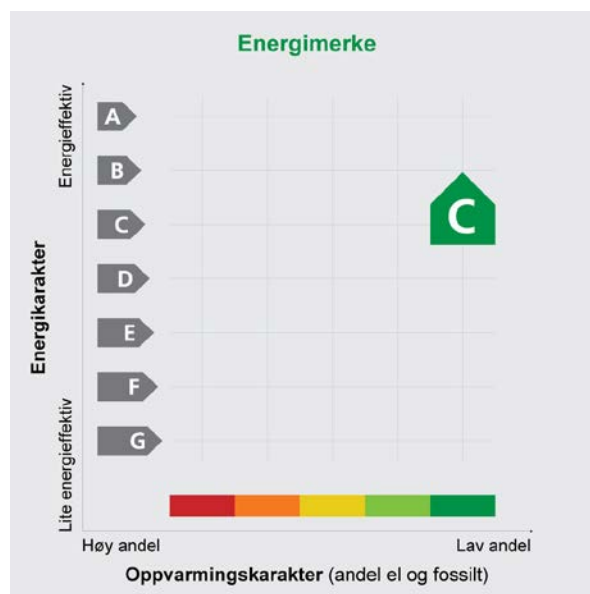
Oppdragsnr.: E-08

Oppdragsnr.: 1:200/ A2

Oppdragsnr.: A-107

Oppdragsnr.: 2

Adresse	Sjølystveien 94
Postnr	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	1901
Seksjonsnr.	85
Festenr.	
Bygn. nr.	300660342
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2022-1455261
Dato	21.11.2022



Innmeldt av Andreas Davidsen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

---

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

- **Individuell varmemaalning i flerbolighus**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2019

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 48

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon:** Balansert



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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



**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sjølystveien 94  
Postnr/Sted: 4610 KRISTIANSAND S  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0402  
Dato: 21.11.2022 10:22:51  
Energimerkenummer: A2022-1455261  
Ansvarlig for energiattesten: Andreas Davidsen  
Energimerking er utført av: Andreas Davidsen

Gnr: 150  
Bnr: 1901  
Seksjonsnr: 85  
Festenr:  
Bygnnr: 300660342

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 3: 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.

**Brukertiltak****Tips 1: 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.

**Tips 2: 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.

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

**Tips 4: 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.

**Tips 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Sjølystveien 94, 4610 KRISTIANSAND S

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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**KRISTIAN LOSSIUS** | Eiendomsmegler | **908 95 907**

**kristian.lossius@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22