

Sjølystveien 50

Kanalbyen



Prisantydning: **kr 8 350 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lekker 4-roms i 4. etg. med heisadkomst. Parkering i nabokjeller. Sjøutsikt og 2 balkonger.

OMRÅDE
Kanalbyen

ADRESSE
**Sjølystveien 50, 4610
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 8 350 000,-

Omkostninger: **kr 219 940,-**
Totalpris: **kr 8 569 940,-**
Formuesverdi: **kr 1 187 243,-**
Eiendomskatt: **kr 8 280,-**
Fellesutgifter: **kr 3 804,-**

BRA-i: 105 m²
BRA-e: 7 m²
BRA Total: 112 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 4
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 5520.3 m²



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

SJØLYSTVEIEN 50

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 1870, snr. 70, ideell andel 1/1 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 105 m² Bad, 3 soverom, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, bod.

BRA - e: 7 m² Bod i fellesareal.

BRA totalt: 112 m²

TBA: 23 m²

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

Det kan være areal avvik. Leiligheten har skrå vinkler og umulig å måle eksakt.

Tomtetype og tomtestørrelse

Eiet, 5520.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomt eies i fellesskap med de andre seksjonseierne.

Beliggenhet

Kanalbyen ligger vestvendt ved sjøen på Odderøya, sentralt i Kristiansand og like ved Kilden og Fiskebrygga.

En kort spasertur fra Kanalbyen ligger Markensgate - med 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. Våren 2024 åpnet Kunstsiloen.

Nye Sjølyst bad med tilhørende badehus og stupetrapp etableres like ved De tre søstre. Her kan du stupe fra både tre og fem meter. Badeplassen vil få forbindelse til Sjøystveien via ramper og trapper, og det blir mange steder å sole seg eller sitte og ta livet med ro. Badeplassen åpner i 2025.

Peisestuen er en flott park, som vi får direkte oppgang fra Kanalbyen. Her finnes spennende lekeapparater med sklier og zipline. Sitteplassene er mange, og du kan fritt benytte grillene som er plassert i parken.

GVINO: Den georgiske vinbaren, Gvino, har byens flotteste beliggenhet!

FABRIKEN: Ferske bakervarer og andre gode saker nytes med tean i tanga hos Fabrikken.

Mulighet for utlån av Kajak.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Et dreneringsrør for regnvann gikk fra hverandre i skjøten.

- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Det var skjeggkre i noen leiligheter i sameiet.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Februar 2021, var det en liten brann i min leilighet, noe som førte til at sprinkleranlegget ble utløst, dette var det ingen som kunne stoppe før brannvesenet kom, så dermed ble min leilighet og de 3 leilighetene under meg vannskadet. Min ble totalskadet på alt unntatt begge bad, kjøkken og takene. Så hele leiligheten ble totalrenovert og var ferdig i juli 2021, alt arbeid ble utført av sameiets boligforsikringen IF.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmegleren ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Sjølystveien 50!
En lekker 4-roms i 4. etg. med heisadkomst. Parkering i nabokjeller. Sjøutsikt og 2 Balkonger.

Leiligheten har følgende planløsning:

Gang/entré med god plass til å henge av seg ytterklær. Romslig åpen stue med god plass til sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkong med ettermiddag/kveldssol. (Jacuzzi medfølger ikke salget). Stuen er åpen mot flott kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer. Fra kjøkken er det utgang til balkong med formiddagssol. 3 soverom, 2 bad, gang og bod.

Parkering i garasjekjeller m/ og en bod (7,5m2).

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 13.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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:

"Leilighet bygget 2019, dagens eier har eid siden nytt. Ferdigstilt del av Kanalbyen. Gjennomgående leilighet med balkong begge sider. Romslig leilighet med moderne farger og materialvalg. Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent."

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv. Fliser på gulv.

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.
Lysekroner og speil medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer.

Parkering

Parkering i lukket garasjekjeller. el-bil lader medfølger ikke. Plass nr. 18.
Må ut av bygget og inn i nabobygg for å komme til p.plassen.

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. Ved utleie skal styret orienteres og leietaker registreres hos styret.

Gjeste plassene er i Fjellhallen Kanalbyen.

Forsikringsselskap og polisenummer

Protector Forsikring ASA - 3807301-1.2

Diverse

På denne eiendommen er det forurensset grunn eller mistanke om forurensset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning. Lokalitetnr: 14398. Lokalitetsnavn: Kanalbyen 2A + kanal til bru - 150/1870 del /1833. 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 varme i stue/kjøkken, gang og vannbåren. Ellers elektrisk. 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.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 5467 kWh for år 2024, med gjennomsnittlig forbruk pr. mnd. på 455 kWh. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømavgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energikarakter og energifarge

B - Grønn

ØKONOMI**Info kommunale avgifter**

Renovasjon kommer fra Avfall Sør i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr 4835. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 8 280 pr. 2024

Formuesverdi primær

Kr 1 187 243 pr. 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 748 970 pr. 2023

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**

105/10610

Felleskostnader inkluderer

Telia TV/bredbånd (kr 327,-), Heime app (kr 94,-), parkeringsplass 18 (kr 200,-) samt driftskostnader (kr 3183,-).

Innenfor driftskostnader ligger bl.a. kommunale avgifter (ekskl. eiendomsskatt), vedlikehold/serviceavtaler, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, vaktmestertjenester, forsikring på bygg, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 804

Andel fellesformue

Kr 20 225 pr. 31.12.2024

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Kanalbyen Felt 2a

Organisasjonsnummer

922118590

Om sameiet

Sameiet består av 11 bygg som har 9 oppganger med til sammen 126 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner, til sammen 128 seksjoner fordelt på Bygg A-K. Boligene har et ca. bruksareal på 12 900 m², i tillegg er det ca. 237 m² BTA publikumsorientert næring i 1.etg. i bygg E og H.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterrasse og/eller takterrasse, samt sportsbod som tilleggsdel. I tillegg har boligene tilgang til 2 felles takterrasser. Felles gårdsrom med sandlekeplasser er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller. Bygg C, I og J samt deler av bygg D og bygg H har adkomst til kjeller fra egen oppgang/seksjon.

Det er to felles takterrasser.

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

Regnskap/budsjett

Det fremkommer følgende om fremtidig vedlikehold/oppgraderinger i styrets årsmelding for 2023 (datert 03.04.2024):

"På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det derimot viktig at det gjennomføres løpende vedlikehold av fasader, utearealer og p-kjeller med rett frekvens for å redusere risiko for at større vedlikeholdsoppgaver må gjennomføres raskere enn forventet. I 2024 jobbes det med å vurdere utskifting av garasjeport til en mer robust modell. Denne beslutningen gjøres sammen med sameiene 2B og 2C."

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- 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.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1698. Tinglyst: 12.03.1964. Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

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

Dagboknr.: 322323. Tinglyst: 15.01.2018. Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver: Glitre Nett AS.

Dagboknr.: 1711325. Tinglyst: 19.12.2018. Bestemmelse om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr: 4204 Gnr: 150 Bnr: 1833.

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. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyst heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Rettigheter som følger eiendommen:

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2020. Ferdigattesten gjelder for Silokaia - Kanalbyen felt 2A - Sjølystveien 38-60. 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.

Plan under arbeid i nærområdet: plan nr. 1644 "Lagmannsholmen", v/ plankontakt Jøran Syversen (mob. 95 99 79 92).

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 eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

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

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 8 350 000

Totalpris

Kr 8 569 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

208 750,00 (Dokumentavgift)

10 100,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

209 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

219 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

8 559 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

8 569 940,00 (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. Sørmeegleren 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 avvike 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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 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 77 500,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 118 745,00,- 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

Lise Ekeland

Ansvarlig megler

Kristian Lossius

Eiendomsmegler

kristian.lossius@sormegleren.no

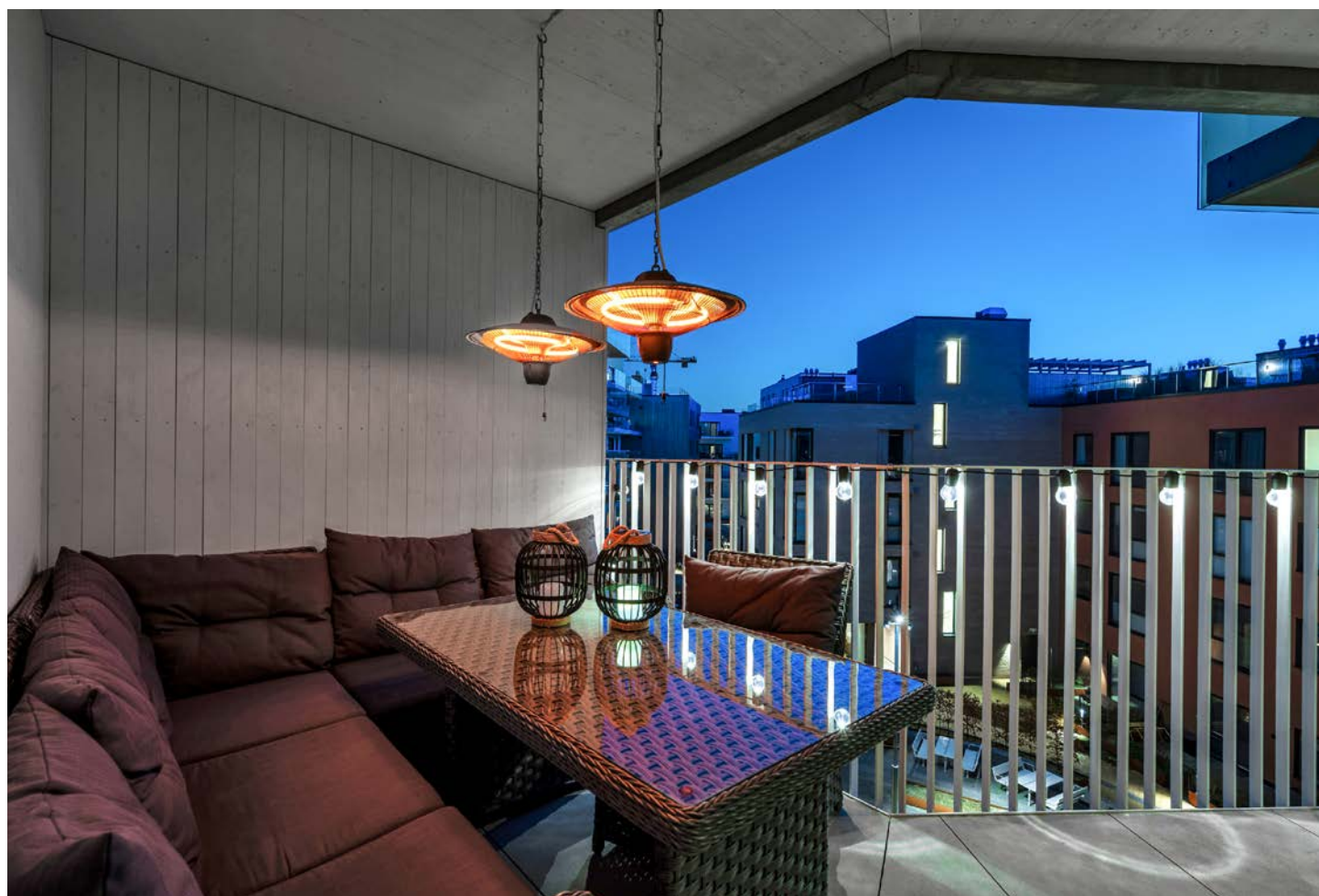
Tlf: 908 95 907

Salgsoppgavedato

20.02.2025



. Fra stuen er det utgang til balkong med ettermiddag/kveldssol.





Romslig åpen stue med god plass til sofagruppe og spisebord.



TV-stue.





Flott kjøkken med mørke fronter. Godt med skap og benkeplass.





Hvitevarer medfølger salget.



Hovedsoverom med plass til dobbeltseng og klesskap.



Flott flislagt bad med inngang fra hovedsoverom. Badet har dusjhjørne, vegghengt toalett, servant samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Soverom 2.







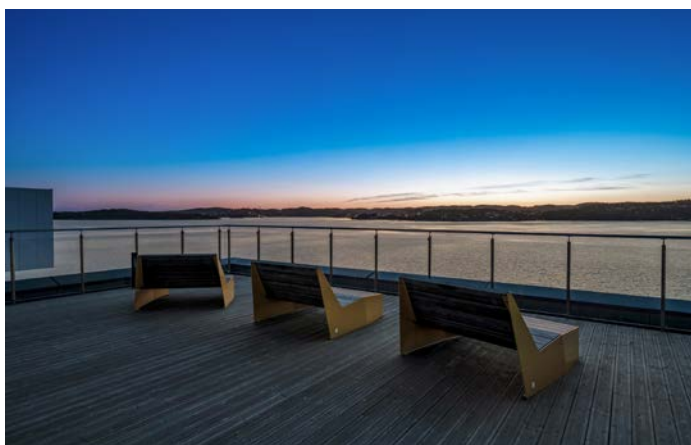
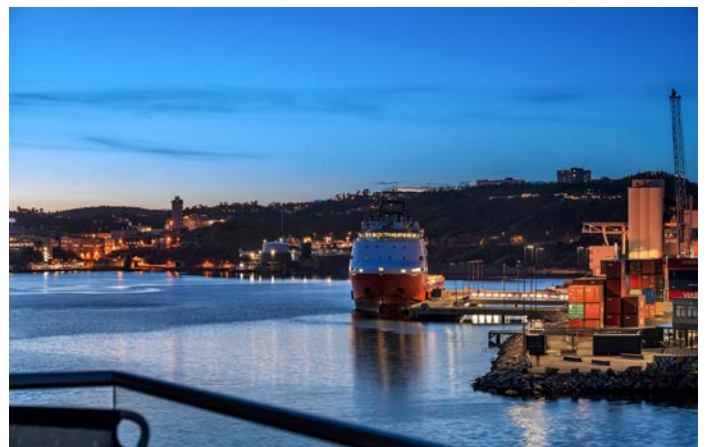
Gang/entrè med god plass til å henge av seg ytterklær.







En lekker 4-roms i 4. etg. med heisadkomst. Parkering i nabokjeller.



Felles takterrasse





Nabolagsprofil

Sjølystveien 50 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Tollbodgata	13 min
Totalt 26 ulike linjer	
1 km	
Kristiansand rutebilstasjon	16 min
Buss, tog	
1.2 km	
Kristiansand stasjon	17 min
Linje F5	
1.2 km	
Kristiansand Kjevik	21 min
Monsøya Ny-Hellesund	13.2 km
Linje 92	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	25 min
139 elever, 13 klasser	
1.8 km	
Solholmen skole (1-7 kl.)	7 min
227 elever, 14 klasser	
2.8 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	8 min
191 elever, 11 klasser	
2.9 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
483 elever, 38 klasser	
2.6 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	9 min
454 elever, 32 klasser	
3 km	
Akademiet vgs Kristiansand	21 min
180 elever	
1.6 km	
Tangen videregående skole	23 min
850 elever	
1.7 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

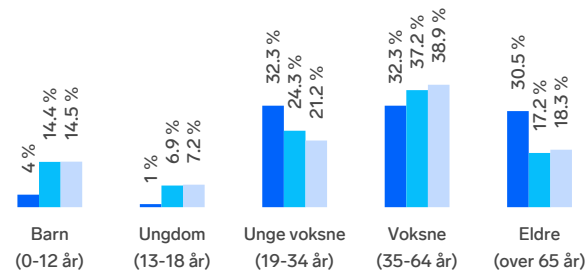
Bra 67/100



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)	8 min
51 barn	
0.6 km	
Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	6 min
13 barn	
2.2 km	
Lund barnehage (1-5 år)	7 min
38 barn	
2.3 km	

Dagligvare

Meny Torvet	14 min
Kiwi Markens	15 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

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

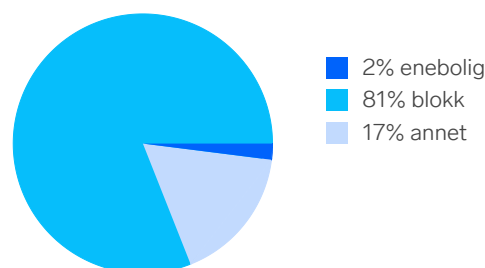
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

Sport

-  Odderøya idrettshall 8 min 
Aktivitetshall 0.6 km
-  Tresse treningsfelt grus festplass 15 min 
Ballspill 1.1 km
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 18 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 19 min 

Boligmasse



«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

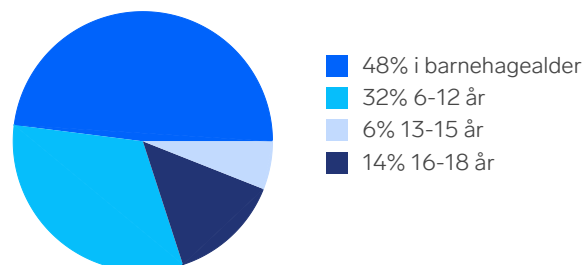
Sitat fra en lokalkjent



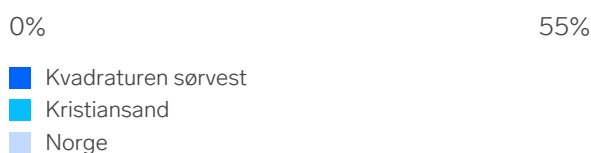
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 14 min 
-  Boots apotek Kristiansand 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



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. **Heldekningstepper** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Kristiansand 6/2-2025.
Sted/dato

Jim H. Eulke

Selgers signatur

Egenerklæring

Sjølystveien 50, 4610 KRISTIANSAND S

10 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Sjølystveien 50

Postadresse

Sjølystveien 50

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?

Mars 2019

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.

6 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Ekeland, Lise Merethe

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

Et dreneringsrør for regnvann gikk fra hverandre i skjøten

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var skjeggkre i noen leiligheter i sameiet

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



Skriv opplysningene her:

Februar 2021, var det en liten brann i min leilighet, noe som førte til at sprinkleranlegget ble utløst, dette var det ingen som kunne stoppe før brannvesenet kom, så dermed ble min leilighet og de 3 leilighetene under meg vannskadet. Min ble totalskadet på alt unntatt begge bad, kjøkken og takene. Så hele leiligheten ble totalrenovert og var ferdig i juli 2021, alt arbeid ble utført av sameiets boligforsikringen IF

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94558532

Tilstandsrapport

📍 Sjølystveien 50, 4610 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1870, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 13.02.2025

Oppdragsnr.: 13333-1229

Referansenummer: WT2211

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Leilighet bygget 2019, dagens eier har eid siden nytt. Ferdigstilt del av Kanalbyen. Gjennomgående leilighet med balkong begge sider.

Romslig leilighet med moderne farger og materialvalg. Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

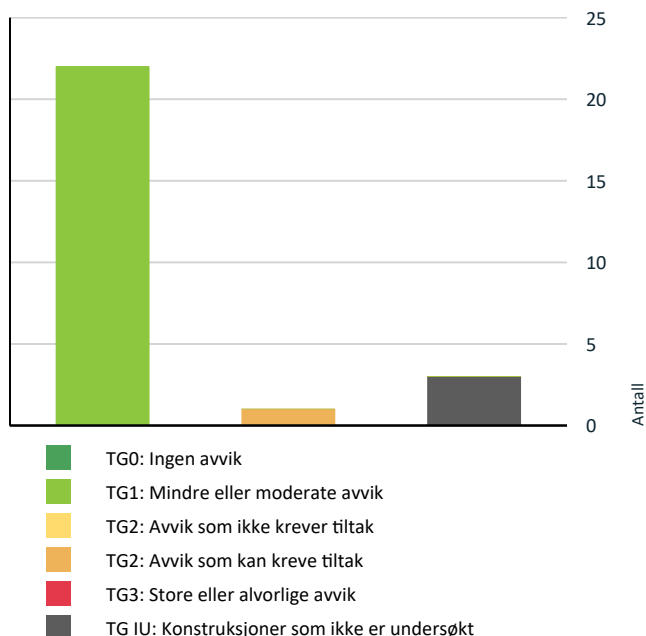
[Gå til side](#)

Leilighet

- 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.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2019

Anvendelse

Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- skyvedør og balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med brann- og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med flisheller. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner. Rekkverk er OK forankret.

TG 1 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks- og aldersslitasje der lett synlig. Endel av overflater er modernisert etter brann/lekkasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede lettdører. Disse ble funksjonstestet for heng i karm og svill og fungerte OK.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår OK. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype gjør det ikke mulig å kontrollere membranløsning. Det er fremlagt Teknisk godkjenning for TrivselBo baderomsmoduler fra Sintef som bekrefter typegodkjenning.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjgarnitur, vegghengt wc og innredning. Kontrollmulighet bak wc, funksjon OK.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

4 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking ikke mulig da baderom er prefabrikkert romløsning. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt slett tak. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk og en mindre oppkant dørsvill. Nedsenket dusjsone. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.



Normalt utslag fuktindikator.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer kontroll av membranløsning. Det er fremlagt Teknisk godkjenning for TrivselBo baderomsmoduler fra Sintef som bekrefter typegodkjenning.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, dusjdør/garnityr, innredning og vegghegt wc. Kontrollmulighet sistene bak wc, funksjon OK.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking ikke mulig da badrom er prefabrikkert romløsning.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminat gulv og malte slette vegger. Trefronter/laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann. Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i rør i rør. Fordelerskap plassert bak wc på begge bad. Stoppekran i skap.



TG 1 Avløpsrør

Rustfritt stål avløp.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbyte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Eier opplyste at filterbyte er utført i desember og motor ble byttet i januar 2022. Ikke videre vurdert.



TG 1U Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i stue/kjøkken, gang og vannbåren. Ikke videre vurdert eller funksjonstestet.



TG 1 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.

Automatsikringer, i bod.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja

Samsvarserklæring i skapet.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



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

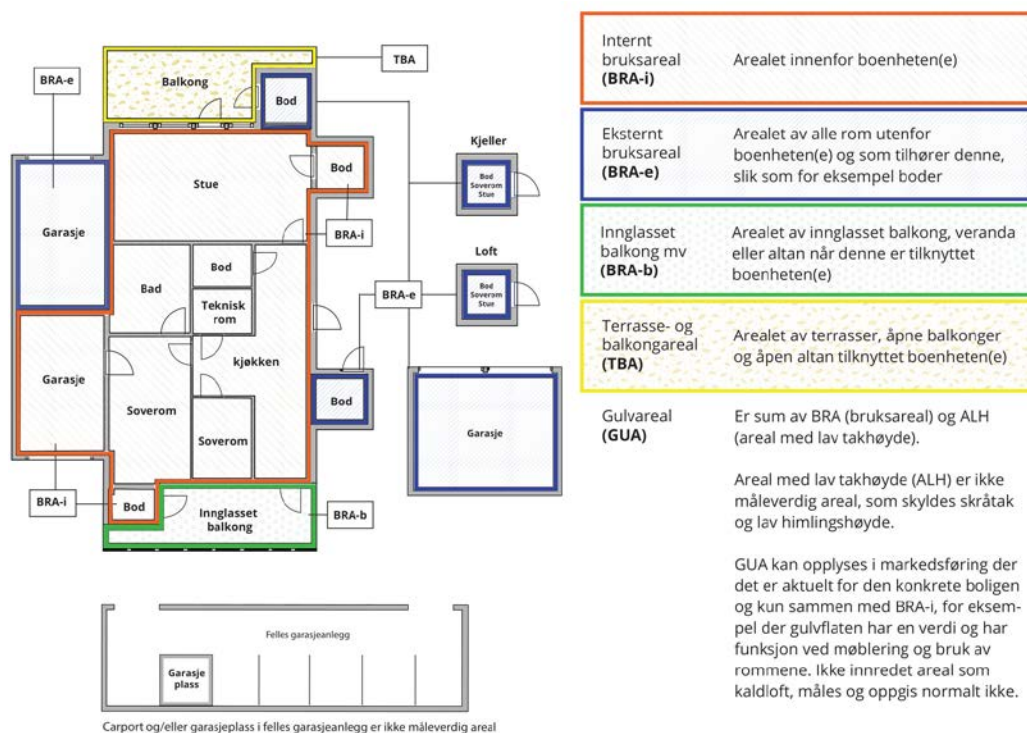
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
4 etasje	105			105	23
SUM	105	7			23
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
4 etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken, Bod		

Kommentar

Det kan være areal avvik. Leiligheten har skrå vinkler og umulig å måle eksakt.

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: Boligen er bygget 2019 og renoveret endel overflater etter brann/vannskade i 2021. Bygget av JB Ugland og skade utbedret av forsikring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	101	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Lise Merethe Ekeland	Kunde
16.2.2022	Andreas Natvig	Takstmann
	Lise Merethe Ekeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1870		70	5520 m ²	seeiendom.no	Eiet

Adresse

Sjølystveien 50

Hjemmelshaver

Ekeland Lise Merethe

Kommentar

Tomtestørrelse er felles for sameiet/borettslaget.

Siste hjemmelsovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Ingen		Nei
Megler			Ingen		Nei
Egenerklæring	10.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Ingen	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk

tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitastegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 1870 Fnr.: Snr.:

Adresse: Sjølystveien 50

Areal i m²: 5520,3

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

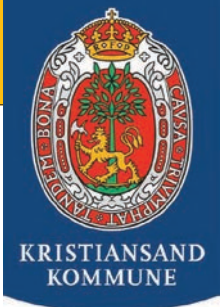
Målestokk: 1:1000



Dato: 11.02.2025

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Sjølystveien 50

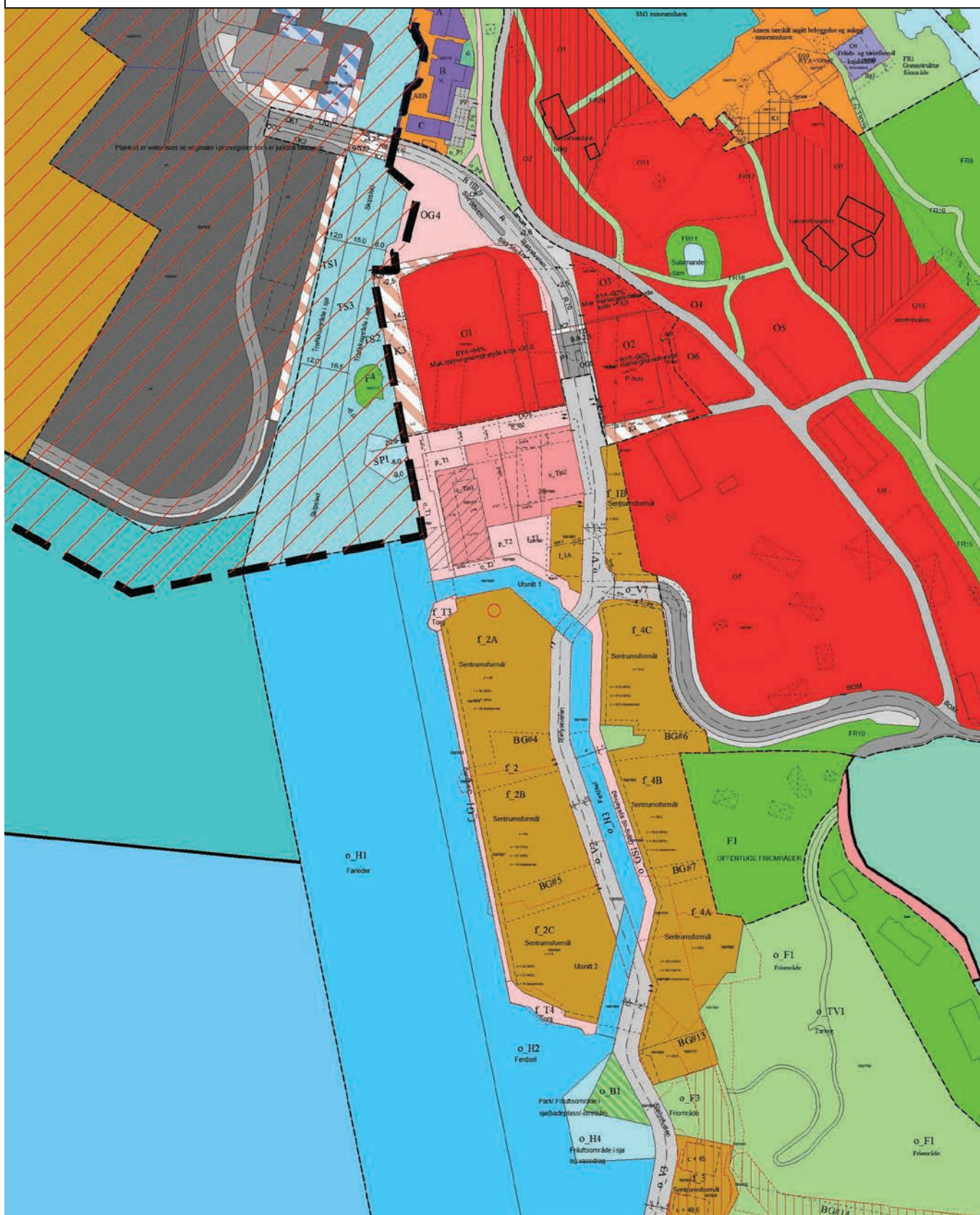
Dato: 11.02.2025

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



VEDTEKTER
for
Sameiet Kanalbyen – Felt 2A
i Kristiansand kommune – revidert 19.08.2024

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalbyen - felt 2A, Sjølystveien 38-60. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av en parsell av eiendommen gnr. 150, bnr. 1870 (felt 2A) 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 11 bygg som har 9 oppganger med til sammen 126 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner, til sammen 128 seksjoner fordelt på Bygg A-K. Boligene har et ca. bruksareal på 12 900 m², i tillegg er det ca. 237 m² BTA publikumsorientert næring i 1.etg. i bygg E og H.

Alle seksjonene har privat uteareal på balkong, markterrasse og/eller takterrasse, samt sportsbod som tilleggssdel. I tillegg har boligene tilgang til 2 felles takterrasser. Felles gårdsrom med sandlekeplasser er allment tilgjengelig. Alle bygg har tilgang til kjeller. Bygg C, I og J samt deler av bygg D og bygg H har adkomst til kjeller fra egen oppgang/seksjon.

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

Seksjons nr./Bygg	Seksjons Nr	Adresse	Formål	Bolig Nr.	Seksjon/ BRA m ²	Sameiebrøk
A101	1	Sjølystveien 60	Bolig	H0101	110,9 m ²	111/10610
A102	2	Sjølystveien 60	Bolig	H0102	80,8 m ²	81/10610
A201	3	Sjølystveien 60	Bolig	H0202	111,1 m ²	111/10610
A202	4	Sjølystveien 60	Bolig	H0201	93,8 m ²	94/10610
A301	5	Sjølystveien 60	Bolig	H0302	128,5 m ²	129/10610
A302	6	Sjølystveien 60	Bolig	H0301	101,1 m ²	101/10610
A401	7	Sjølystveien 60	Bolig	H0402	128,6 m ²	129/10610
A402	8	Sjølystveien 60	Bolig	H0401	101,1 m ²	101/10610
A501	9	Sjølystveien 60	Bolig	H0502	128,6 m ²	129/10610
A502	10	Sjølystveien 60	Bolig	H0501	101,1 m ²	101/10610
A601	11	Sjølystveien 60	Bolig	H0602	128,6 m ²	129/10610
A602	12	Sjølystveien 60	Bolig	H0601	101,1 m ²	101/10610
B101	13	Sjølystveien 58	Bolig	H0101	65,2 m ²	65/10610
B102	14	Sjølystveien 58	Bolig	H0102	81,0 m ²	81/10610
B201	15	Sjølystveien 58	Bolig	H0202	76,9 m ²	77/10610
B202	16	Sjølystveien 58	Bolig	H0201	81,0 m ²	81/10610

B301	17	Sjølystveien 58	Bolig	H0302	76,9 m2	77/10610
B302	18	Sjølystveien 58	Bolig	H0301	81,0 m2	81/10610
B401	19	Sjølystveien 58	Bolig	H0402	76,9 m2	77/10610
B402	20	Sjølystveien 58	Bolig	H0401	81,0 m2	81/10610
B501	21	Sjølystveien 58	Bolig	H0502	76,9 m2	77/10610
B502	22	Sjølystveien 58	Bolig	H0501	81,0 m2	81/10610
C102	23	Sjølystveien 56	Bolig	H0101	81,0 m2	81/10610
C103	24	Sjølystveien 56	Bolig	H0102	110,4 m2	110/10610
C201	25	Sjølystveien 56	Bolig	H0201	87,1 m2	87/10610
C202	26	Sjølystveien 56	Bolig	H0202	68,7 m2	69/10610
C203	27	Sjølystveien 56	Bolig	H0203	110,5 m2	111/10610
C301	28	Sjølystveien 56	Bolig	H0301	87,1 m2	87/10610
C302	29	Sjølystveien 56	Bolig	H0302	68,7 m2	67/10610
C303	30	Sjølystveien 56	Bolig	H0303	110,5 m2	111/10610
C401	31	Sjølystveien 56	Bolig	H0401	87,1 m2	87/10610
C402	32	Sjølystveien 56	Bolig	H0402	68,7 m2	69/10610
C403	33	Sjølystveien 56	Bolig	H0403	110,5 m2	111/10610
D101	34	Sjølystveien 56	Bolig	H0103	82,1 m2	82/10610
D102	35	Sjølystveien 54	Bolig	H0101	77,6 m2	78/10610
D201	36	Sjølystveien 56	Bolig	H0204	82,1 m2	82/10610
D202	37	Sjølystveien 54	Bolig	H0204	77,6 m2	78/10610
D301	38	Sjølystveien 56	Bolig	H0304	82,1 m2	82/10610
D302	39	Sjølystveien 54	Bolig	H0304	77,6 m2	78/10610
D401	40	Sjølystveien 56	Bolig	H0404	82,1 m2	82/10610
D402	41	Sjølystveien 54	Bolig	H0404	77,6 m2	78/10610
E201	42	Sjølystveien 54	Bolig	H0201	57,0 m2	57/10610
E202	43	Sjølystveien 54	Bolig	H0202	86,1 m2	86/10610
E203	44	Sjølystveien 54	Bolig	H0203	79,7 m2	80/10610
E301	45	Sjølystveien 54	Bolig	H0301	57,0 m2	57/10610
E302	46	Sjølystveien 54	Bolig	H0302	86,1 m2	86/10610
E303	47	Sjølystveien 54	Bolig	H0303	122,7 m2	123/10610
E401	48	Sjølystveien 54	Bolig	H0401	57,0 m2	57/10610
E402	49	Sjølystveien 54	Bolig	H0402	86,1 m2	86/10610
E403	50	Sjølystveien 54	Bolig	H0403	122,7 m2	123/10610
E501	51	Sjølystveien 54	Bolig	H0501	147,8 m2	148/10610
E503	52	Sjølystveien 54	Bolig	H0502	122,7 m2	123/10610
E601	53	Sjølystveien 54	Bolig	H0601	147,8 m2	148/10610
E603	54	Sjølystveien 54	Bolig	H0602	122,7 m2	123/10610
F101	55	Sjølystveien 50	Bolig	H0101	106,3 m2	106/10610
F201	56	Sjølystveien 50	Bolig	H0203	83,7 m2	84/10610
F202	57	Sjølystveien 50	Bolig	H0202	42,4 m2	42/10610
F301	58	Sjølystveien 50	Bolig	H0303	106,4 m2	106/10610
F302	59	Sjølystveien 50	Bolig	H0302	42,4 m2	42/10610
F401	60	Sjølystveien 50	Bolig	H0403	106,4 m2	106/10610

F402	61	Sjølystveien 50	Bolig	H0402	42,4 m2	42/10610
F501	62	Sjølystveien 50	Bolig	H0502	106,4 m2	106/10610
F502	63	Sjølystveien 50	Bolig	H0501	48,0 m2	48/10610
G101	64	Sjølystveien 50	Bolig	H0102	90,6 m2	91/10610
G102	65	Sjølystveien 48	Bolig	H0101	50,0 m2	50/10610
G201	66	Sjølystveien 50	Bolig	H0201	93,8 m2	94/10610
G202	67	Sjølystveien 48	Bolig	H0203	63,5 m2	64/10610
G301	68	Sjølystveien 50	Bolig	H0301	105,1 m2	105/10610
G302	69	Sjølystveien 48	Bolig	H0303	79,2 m2	79/10610
G401	70	Sjølystveien 50	Bolig	H0401	105,1 m2	105/10610
G402	71	Sjølystveien 48	Bolig	H0403	79,2 m2	79/10610
H101	72	Sjølystveien 46	Bolig	H0101	56,0 m2	56/10610
H201	73	Sjølystveien 48	Bolig	H0202	45,5 m2	46/10610
H202	74	Sjølystveien 48	Bolig	H0201	87,4 m2	87/10610
H203	75	Sjølystveien 46	Bolig	H0203	69,3 m2	69/10610
H301	76	Sjølystveien 48	Bolig	H0302	45,5 m2	46/10610
H302	77	Sjølystveien 48	Bolig	H0301	87,4 m2	87/10610
H303	78	Sjølystveien 46	Bolig	H0303	69,3 m2	69/10610
H401	79	Sjølystveien 48	Bolig	H0402	45,5 m2	46/10610
H402	80	Sjølystveien 48	Bolig	H0401	87,4 m2	87/10610
H403	81	Sjølystveien 46	Bolig	H0403	69,3 m2	69/10610
H501	82	Sjølystveien 48	Bolig	H0502	45,5 m2	46/10610
H502	83	Sjølystveien 48	Bolig	H0501	99,1 m2	99/10610
H503	84	Sjølystveien 46	Bolig	H0503	69,3 m2	69/10610
I101	85	Sjølystveien 46	Bolig	H0103	32,7 m2	33/10610
I102	86	Sjølystveien 46	Bolig	H0102	36,8 m2	37/10610
I201	87	Sjølystveien 46	Bolig	H0202	42,8 m2	43/10610
I202	88	Sjølystveien 46	Bolig	H0201	36,8 m2	37/10610
I301	89	Sjølystveien 46	Bolig	H0302	42,8 m2	43/10610
I302	90	Sjølystveien 46	Bolig	H0301	77,9 m2	78/10610
I401	91	Sjølystveien 46	Bolig	H0402	42,8 m2	43/10610
I402	92	Sjølystveien 46	Bolig	H0401	114,6 m2	115/10610
I501	93	Sjølystveien 46	Bolig	H0502	40,1 m2	40/10610
I502	94	Sjølystveien 46	Bolig	H0501	114,6 m2	115/10610
I601	95	Sjølystveien 46	Bolig	H0602	48,4 m2	48/10610
I602	96	Sjølystveien 46	Bolig	H0601	114,6 m2	115/10610
J101	97	Sjølystveien 44	Bolig	H0101	100,9 m2	101/10610
J102	98	Sjølystveien 44	Bolig	H0102	89,3 m2	89/10610
J201	99	Sjølystveien 44	Bolig	H0203	93,7 m2	94/10610
J202	100	Sjølystveien 44	Bolig	H0202	48,2 m2	48/10610
J203	101	Sjølystveien 44	Bolig	H0201	75,2 m2	75/10610
J301	102	Sjølystveien 44	Bolig	H0303	122,0 m2	122/10610
J302	103	Sjølystveien 44	Bolig	H0302	48,2 m2	48/10610
J303	104	Sjølystveien 44	Bolig	H0301	87,5 m2	88/10610

J401	105	Sjølystveien 44	Bolig	H0403	122,1 m2	122/10610
J402	106	Sjølystveien 44	Bolig	H0402	48,2 m2	48/10610
J403	107	Sjølystveien 44	Bolig	H0401	87,5 m2	88/10610
J501	108	Sjølystveien 44	Bolig	H0503	122,0 m2	122/10610
J502	109	Sjølystveien 44	Bolig	H0502	48,2 m2	48/10610
J503	110	Sjølystveien 44	Bolig	H0501	87,5 m2	88/10610
J601	111	Sjølystveien 44	Bolig	H0602	122,1 m2	122/10610
J602	112	Sjølystveien 44	Bolig	H0601	134,7 m2	135/10610
K101	113	Sjølystveien 42	Bolig	H0102	85,4 m2	86/10610
K102	114	Sjølystveien 42	Bolig	H0101	90,6 m2	91/10610
K201	115	Sjølystveien 42	Bolig	H0201	70,6 m2	71/10610
K202	116	Sjølystveien 42	Bolig	H0202	49,6 m2	50/10610
K203	117	Sjølystveien 42	Bolig	H0203	69,8 m2	70/10610
K301	118	Sjølystveien 42	Bolig	H0301	70,6 m2	71/10610
K302	119	Sjølystveien 42	Bolig	H0302	49,6 m2	50/10610
K303	120	Sjølystveien 42	Bolig	H0303	69,8 m2	70/10610
K401	121	Sjølystveien 42	Bolig	H0401	70,6 m2	71/10610
K402	122	Sjølystveien 42	Bolig	H0402	49,6 m2	50/10610
K403	123	Sjølystveien 42	Bolig	H0403	69,8 m2	70/10610
K501	124	Sjølystveien 42	Bolig	H0501	70,6 m2	71/10610
K502	125	Sjølystveien 42	Bolig	H0502	49,6 m2	50/10610
K503	126	Sjølystveien 42	Bolig	H0503	69,8 m2	70/10610
E	127	Sjølystveien 52	Næring	H0101	220 m2	220/10610
H	128	Sjølystveien 38	Næring	H0101	16,9 m2	17/10610
SUM	128 stk					10610/10610

§ 2 Parkering og boder

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

Det er anlagt i alt 52 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 tilstede:

Tilrettelagt parkeringsplass er forbeholdt beboer som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. P-Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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

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.

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

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.

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

Gjeste plassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf. §22

Sportsboder og sykkelparkering

Sykkelparkering og separate sportsboder er plassert i kjeller eller i tilknytting til trappeoppganger. Det medfølger 1 sportsbod (ca. 5 m2) per seksjon, som fortrinnsvis skal være tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

Noen av seksjonene får sportsbod i plan 1 eller 2. Utbygger tildeler fritt disse bodene.

Et mindre areal i plan 1 vil bli tilrettelagt som kajakkrom/sykelrom etc. og vil i så fall være tilgjengelig etter regler fastsatt av sameiet.

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

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

Alle seksjonseiere er deltakere 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. Det skal være atkomstrett for varetransport mv. over fellesareal frem til næringsseksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten (bolig- og næringsseksjonene) 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. Næringsseksjonens gjester kan ikke benytte felles takterrasser. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

Sameiet Kanalbyen gnr 150, bnr 1870 - felt 2A, Sjølystveien 38-60 er regulert til kombinert bolig- og næringsformål. Ved utleie skal styret orienteres. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

§ 4 **Felleskostnader**

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

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

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

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.

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

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

§ 5 **Drifts- og vedlikeholdsansvar**

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

- 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 fellesledning. 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 tilstrebes at både menn og kvinner er representert i styret. Det skal også velges 1 – 3 en til tre varamedlemmer til styret.

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.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

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

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

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

§ 9

Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

1. Konstituering (første gang)
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
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 eierseksjon.

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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller 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.

Eier av næringsseksjon har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene. Skilting skal kun skje på fasade utenfor næringsseksjonen og skiltingen skal være i lik stil. Skilting andre steder krever samtykke fra 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 2A, 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 2A 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 2A i sameiermøtet og styret til Sameiet Havnepromenaden. Representanten avgir en samlet stemme for hele Sameiet Kanalbyen – felt 2A 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 2A 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 iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kanalbyen - felt 2A, Sjølystveien 38-60 i Kristiansand kommune forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger vederlagsfritt benytte deler av sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

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

§ 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.

§ 22

Fjellhallen – Gjesteparkering mm. i naboeiendommen Fjellhallen Kanalbyen.

Den enkelte sameier eier og har ved Sameiet Kanalbyen - felt 2A 13/331 ideelle andeler i det tingrettslige sameiet Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, gnr 150, bnr 1909 (som utgjøres av reguleringsbestemmelsene punkt 3.11.1, samt gjesteparkerings- og HC-bestemmelsene i punkt 3.11.3 og 3.11.4) iht. sameieavtale datert 27.09.2022 (med ev. senere endringer). Sameiet Kanalbyen - felt 2A 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 Kanalbyen, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Sameiet Fjellhallen Kanalbyen.

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KANALBYEN FELT 2A

(Vedtatt i stiftelsesmøte 10.01. 2019)

Sameiet og eiendommen

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

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

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

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

Parkering

Parkering av biler skal skje på avmerkede plasser innenfor det planlagte system. De som har kjøpt parkeringsplass i kjeller under blokkene benytter den, de som har kjøpt parkeringsplass i midlertidig P-hus benytter den. Alle beboere i sameiet har anledning til å kjøre ned i

parkeringskjeller under blokkene for av- og pålessing. Dette må ikke være til hinder for de faste parkeringsplasser i kjelleren.

Sykler, motorsykler mm. skal parkeres på anviste plasser i parkeringskjeller under blokkene. Det må bare parkeres på anviste plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder av hensyn til brannfare.

Sameiet har ikke egne gjesteparkeringsplasser.

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

Sameiet har lagt til rette for lading av ladbare biler. Infrastrukturen for utstyr og avregning av forbruk skal leveres av Grønn Kontakt. Eier av ladbar bil må selv bekoste ladeenhet. Styret i sameiet må kontaktes for avklaring av mulighetene for lading.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- 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 to 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 montere 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 en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, 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.

Overholdelse av fastsatte husordensregler

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden godkjent

1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder Marius Peersen som møteleder.

Vedtak:

Marius Peersen valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår styremedlem Jan Einar Strømstad som protokollfører

Vedtak:

Jan Einar Strømstad valgt til protokollfører

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår styremedlem Anne Merete Gabrielsen

Vedtak:

Anne Merete Gabrielsen valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det må velges to personer til å;

1) Registrere stemmeberettigede + fullmakter

2) opptelling av stemmer

Vedtak:

Ingrid wirsching og Anne Merete Gabrielsen valgt til å registrere stemmeberettigede / fullmakter, samt opptelling av stemmer

Det var 43 stemmeberettigede. 39 frammøtte og 4 fullmakter.

2. Saker fra styret

KAMERAOVERVÅKNING:

For å sikre sameiets verdier, ro og orden foreligger det forslag for 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 2A 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 under § 3 : "For å sikre sameiets verdier og opprettholde ro og orden har sameiet installert kameraovervåkning."

Det var 43 stemmeberettigede. 39 frammøtte og 4 fullmakter.

Vedtatt mot 2 stemmer

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Hotell Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Stig Meberg velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Terje Lilletvedt velges som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Jan Einar Strømstad velges til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det var totalt 37 stemmeberettigede stemmer tilstede, inkl. 3 fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskapet fremlegges med et overskudd på 82.658 kr.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Beplantning på takterrasser

I Kanalbyen er det lagt mye ressurser i å ha et fint og hyggelig utemiljø med masse beplantning. Dette synes vi er veldig bra. Det er imidlertid et område som er utelatt når det gjelder beplantning i felles uterom, og det er takterrassene i 2A.

Vi foreslår derfor at det beplantes og vedlikeholdes på takterrassene som står i stil med resten av uteområdet.

Vedtak:

Det iverksettes beplantning og tilhørende vedlikehold på takterrasser.

Saken ble nedstemt på årsmøtet. Enstemmig.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av sameiets representant for Havnepromenaden og Fjellhallen Parkering

Det vises til vedtektene §10 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte, punkt 5, "Valg av sameiets representant til styret og sameiermøte i sameiet i Havnepromenaden, jf. § 18"

I vedtektene for sameiet Havnepromenaden og sameiet Fjellhallen parkering så er det angitt at styret skal bestå av ett styremedlem fra hvert av sameiene i Kanalbyen. Slik vedtektene er formulert i våre vedtekter (§18 og §22) så står det skal velges en representant som skal representere Sameiet Kanalbyen - felt 2A i sameiermøtet og styret til hhv. Havnepromenaden og Fjellhallen. Formelt så kan det forstås som at det er årsmøtet som skal foreta valg.

Praksis har vært at styret selv velger denne representanten.

Tilpasninger av vedtekter må gjennomgås og evt. endringer legges frem på neste årsmøte.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å velge en representant til hvert av sameiene Havnepromenaden og Fjellhallen Kanalbyen i tråd med disse sameienes vedtekter.

Vedtatt enstemmig på årsmøtet.

6. Styrehonorar

Honorar for styrearbeidet vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 200.000, som fordeles som følger:

- Styreleder kr. 70.500,-
- Styremedlemmer kr. 18.500,-
- Varamedlem kr. 18.500,-

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Terje Lilletvedt tar ikke gjenvalg og valgkomiteen innstiller Marius Peersen som ny styreleder.

Vedtak:

Marius Peersen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Henrik Engebø ønsker ikke gjenvalg og går ut av styret. Øvrige styremedlemmer som er på valg har ønsket gjenvalg.

Valgkomiteen har i sitt arbeid vært opptatt av både ha en god kjønnsbalanse og samtidig ha kontinuitet i styret.

Innstilling er vist i forslag til vedtak.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Omar Sadiq (gjenvalg - velges for 2 år)
Halvard Aglen (gjenvalg - velges for 2 år)
Adriana Ruiz Parada (ny - velges for 2 år)
Anne Merete Gabrielsen (ikke på valg - ett år igjen)
Ingrid Wirsching (ikke på valg - ett år igjen)
Jan Einar Strømstad (ikke på valg - ett år igjen)

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Tina Rosevold Moseid ønsker ikke gjenvalg og valgkomiteen innstiller Dagfinn Wintersbø som nytt varamedlem.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Dagfinn Wintersbø (ny - velges for ett år)

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen har bestått av Ragnhild Leite, Per Strandmyr og Petter Jernes.

Styret mener valgkomiteen har gjort en utmerket jobb og har ønsket at de fortsetter og er derfor glad for at alle 3 i valgkomiteen har takket ja til å stille til gjenvalg.

Valgkomite velges for ett år av gangen.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Ragnhild Leite (gjenvalg - ett år)
Per Strandmyr (gjenvalg - ett år)
Petter Jernes (gjenvalg - ett år)

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN FELT 2 A 2023

SAMEIET KANALBYEN FELT 2A ligger i Kristiansand kommune.

Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Terje Lilletvedt, Sjølystveien 54
Styremedlem, Jan Einar Strømstad, Sjølystveien 56
Styremedlem, Omar Sadiq, Sjølystveien 60
Styremedlem, Henrik Engebø, Sjølystveien 50
Styremedlem, Ingrid Wirsching, Sjølystveien 56
Styremedlem, Anne Merete Gabrielsen, Sjølystveien 54
Styremedlem, Halvard Aglen, Sjølystveien 56
Varamedlem, Tina Rosevold Moseid, Sjølystveien 50

Styrets arbeid i 2023

Sameiets forretningsfører er Sørlandets boligbyggerlag (SØBO)
Sameiets revisor er PWC (PriceWaterhouseCoopers AS)

I 2023 ble det avholdt månedlige styremøter med unntak av juli, totalt 11 møter.

Skade på H-bygget ble endelig ferdig våren 2023. Det har vært noen problemer med garasjeport og med heiser, som er fulgt opp sammen med leverandør. Det er i gjennom året innhentet alternative tilbud på enkelte avtaler, men pris på de tjenester som sameiet har i dag har vist seg å være konkurransedyktige.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Det er økt serviceintervall på garasjeport, samt noe reparasjoner, som har bedret driftssikkerheten.

Det har også vært noen utfordringer med innlekking av vann fra dør til takterrasse ved uvær. Dette er utbedret av utbygger.

Sluk på tak er utfordrende å komme til, men må holdes åpne for å unngå store vannmengder i rør når "propp" løsner. Det er iverksatt økt tilsyn fra vaktmester, og det må på plass rutiner for å sikre åpne sluk ved mildvær etter snøfall pga. fare for ispropp.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Etter styrets oppfatning er det derimot viktig at det gjennomføres løpende vedlikehold av fasader, utearealer og p-kjeller med rett frekvens for å redusere risiko for at større vedlikeholdsoppgaver må gjennomføres raskere enn forventet.

I 2024 jobbes det med å vurdere utskifting av garasjeport til en mer robust modell. Denne beslutningen gjøres sammen med sameiene 2B og 2C.

Resultatrapport klient 235 SAMEIET KANALBYEN FELT 2A

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 501 497	3 183 000	3 501 300	3 676 365
Innbetalt kabel TV/Internett		560 190	498 680	565 000	616 500
Inntekt garasjer		65 100	208 250	97 800	124 800
Andre leieinntekter		19 942	18 300	18 000	44 000
Oppvarming		1 215 347	1 381 708	1 830 000	1 230 000
Andre driftsinntekter	1	225 587	166 859	240 000	242 128
Sum inntekter		5 587 663	5 456 797	6 252 100	5 933 793
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	13 313	12 438	13 000	14 000
Styrehonorar	3	195 000	198 000	198 000	200 000
Forretningsfjrrerhonorar		155 214	152 611	153 000	160 000
R ³ dgivningstjenester		18 516	3 750	0	3 750
Vaktmestertjenester		231 146	430 828	240 000	260 000
Andre tjenester		127 320	127 010	125 000	127 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	27 495	27 918	27 918	28 200
Vedlikehold/serviceavtaler	5	843 985	783 936	686 300	940 043
Kabel-tv/Internett		621 367	519 593	565 000	616 500
Forsikring		315 665	281 840	330 000	340 000
Kommunale avgifter		637 460	698 018	830 000	881 500
Strøm		325 105	365 183	400 000	330 000
Oppvarming	6	1 433 121	1 632 303	2 150 000	1 450 000
Andre leiekostnader		54 600	114 400	39 000	46 800
Renhold, fellesareal		366 036	119 125	330 000	370 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	0	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	7	164 907	108 657	154 882	156 000
Sum driftskostnader		5 530 248	5 575 610	6 252 100	5 933 793
Driftsresultat		57 414	-118 813	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		25 243	2 120	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		25 243	2 120	0	0
i rsresultat	8	82 658	-116 692	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	82 658	116 692	0	0
Sum disponering av resultat		82 658	116 692	0	0

Balanserapport klient 235 SAMEIET KANALBYEN FELT 2A

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		247 024	360 532
Forskuttering for andelseiere		32 041	15 350
Andre fordringer	10	842 248	703 710
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 541 289	1 585 752
Sum omløpsmidler	8	2 662 602	2 665 345
SUM EIENDELER		2 662 602	2 665 345

Balanserapport klient 235 SAMEIET KANALBYEN FELT 2A

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 929 674	1 929 674
i rets resultat		82 658	0
Sum egenkapital	9	2 012 332	1 929 674
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		53 359	41 541
Gjeld til forretningsfører		0	7 800
Leverandørgjeld		469 591	544 210
Annen kortsiktig gjeld	11	127 320	142 120
Sum kortsiktig gjeld	8	650 270	735 671
Sum gjeld		650 270	735 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 662 602	2 665 345

Sted: _____, dato: _____

Terje Lilletvedt
Styreleder

Omar Sadiq
Styremedlem

Halvard Aglen
Styremedlem

Ingrid Wirsching
Styremedlem

Anne Merete Gabrielsen
Styremedlem

Jan Einar Strømstad
Styremedlem

Henrik Engebø
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. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter gjelder:

Leie av bod til Kajakkr 11 250,-

Inntekter ladestrom til EL Kjøretøy kr 72 224,-

Inntekter innkreving Heime kr 142 112,-

Totalt andre inntekter kr 225 586,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	13 313	12 438
Sum	13 313	12 438

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	195 000	198 000
Sum	195 000	198 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDS GIVERAVGIFT	27 495	27 918
Sum	27 495	27 918

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

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	64 902	149 609
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	51 753	37 333
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	199	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	60 440	55 715
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	40 931	23 095
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	94 176	64 123
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	195 416	128 074
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	123 018	113 652
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	33 074	31 056
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	141 185	140 715
6630 BRØYTING	38 891	30 565
Sum	843 985	783 936

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	141 750	94 500
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	2 500	0
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	4 789	0
7720 GENERALFORSAMLING	1 500	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	6 256	5 897
7790 ANDRE KOSTNADER	8 112	6 760
Sum	164 907	108 657

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	1 929 674	2 046 366
i rets resultat	82 658	-116 692
B. i rets endringer i disponible midler	82 658	-116 692
C. Disponible midler UB	2 012 332	1 929 674

2023

2022

Note 8 - Disponible midler

Omløpsmidler	2 662 602	2 665 345
- Kortsiktig gjeld	650 270	735 671
Disponible midler 31.12	2 012 332	1 929 674

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	1 929 674	2 046 366
i rets resultat	82 658	-116 692
Sum egenkapital 31.12	2 012 332	1 929 674

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

Mer, refusjon ladestruktur andre halvår 2023 kr 33 125.

Periodisering kostnader som gjelder neste år, faktura mottatt i 2023 kr 746 730-

Kanalbyen Felt 2 B kr 41 993,-

Kanalbyen Felt 2 C kr 4 860,-

Sd BO kr 1 600,-

Klare AS: kr 13 940

Totalt kr 842 248

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:

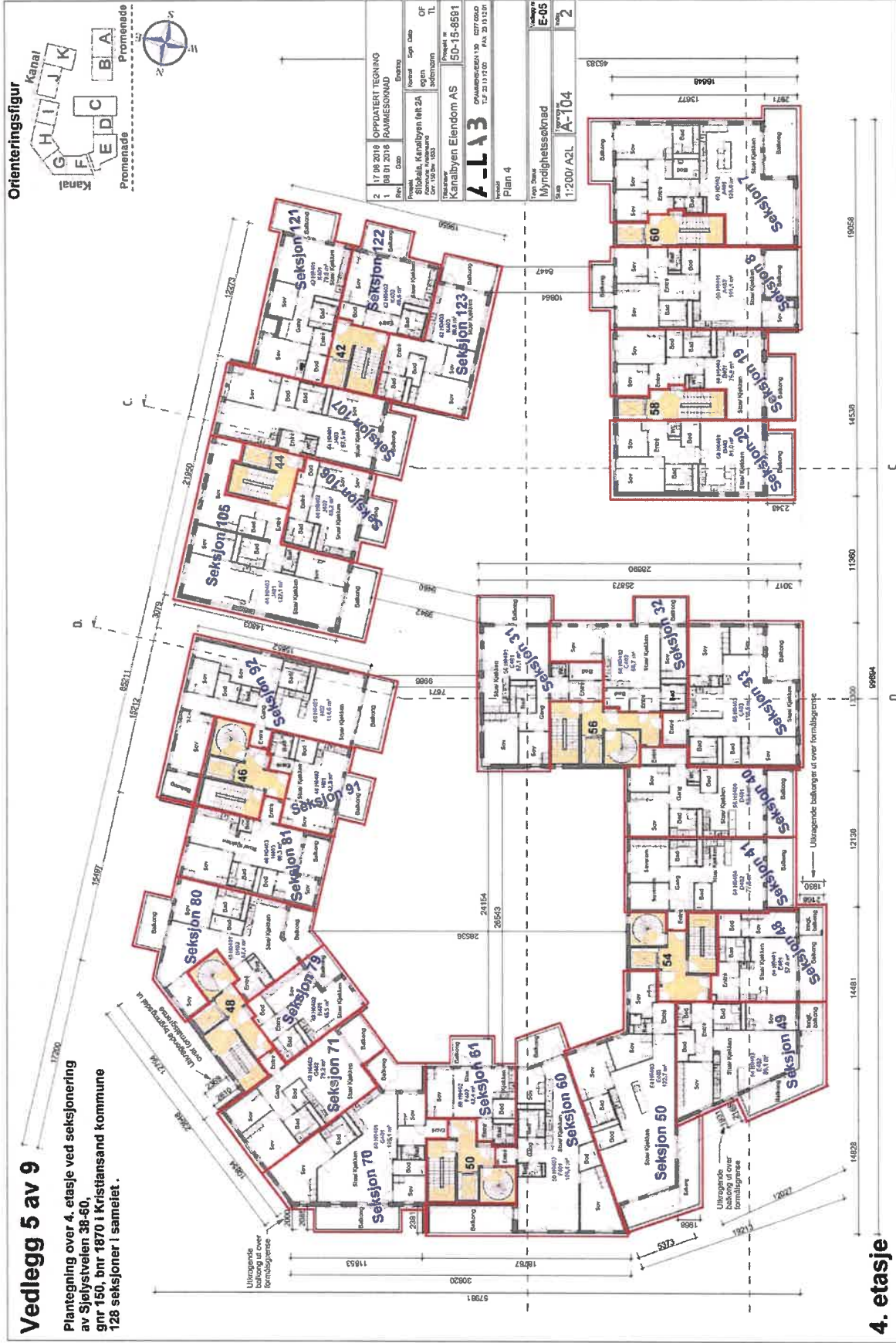
Havnepromenaden 2023 kr 127 320,-



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1711346/200
Uthentet 2024-05-08 09:52

Side 14 av 18

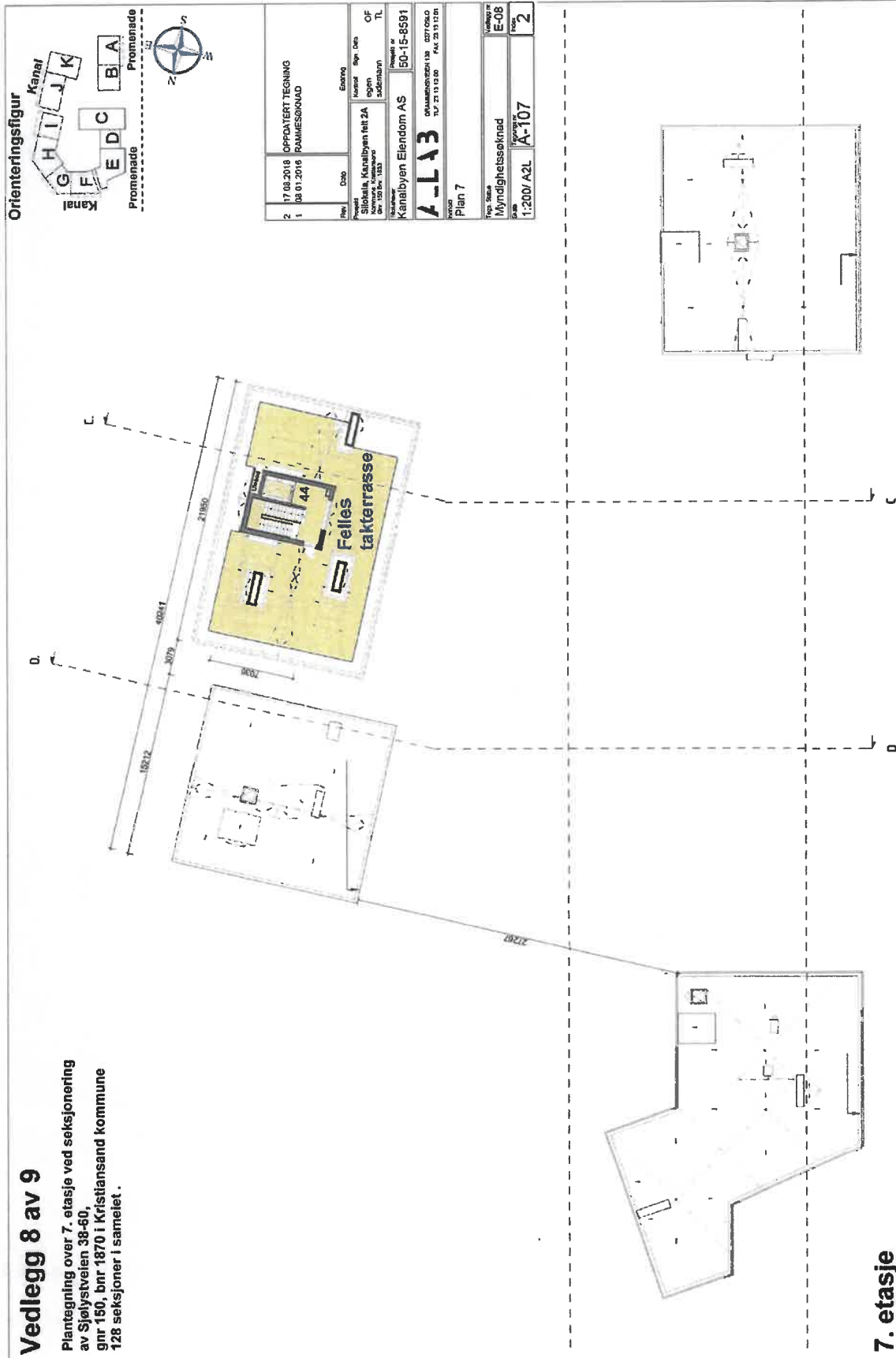


Orienteringsfigur



Vedlegg 8 av 9

Plantegning over 7. etasje ved seksjonering
av Sjølystveien 38-60,
gnr 150, bnr 1870 i Kristiansand kommune
128 seksjoner i sameiet.

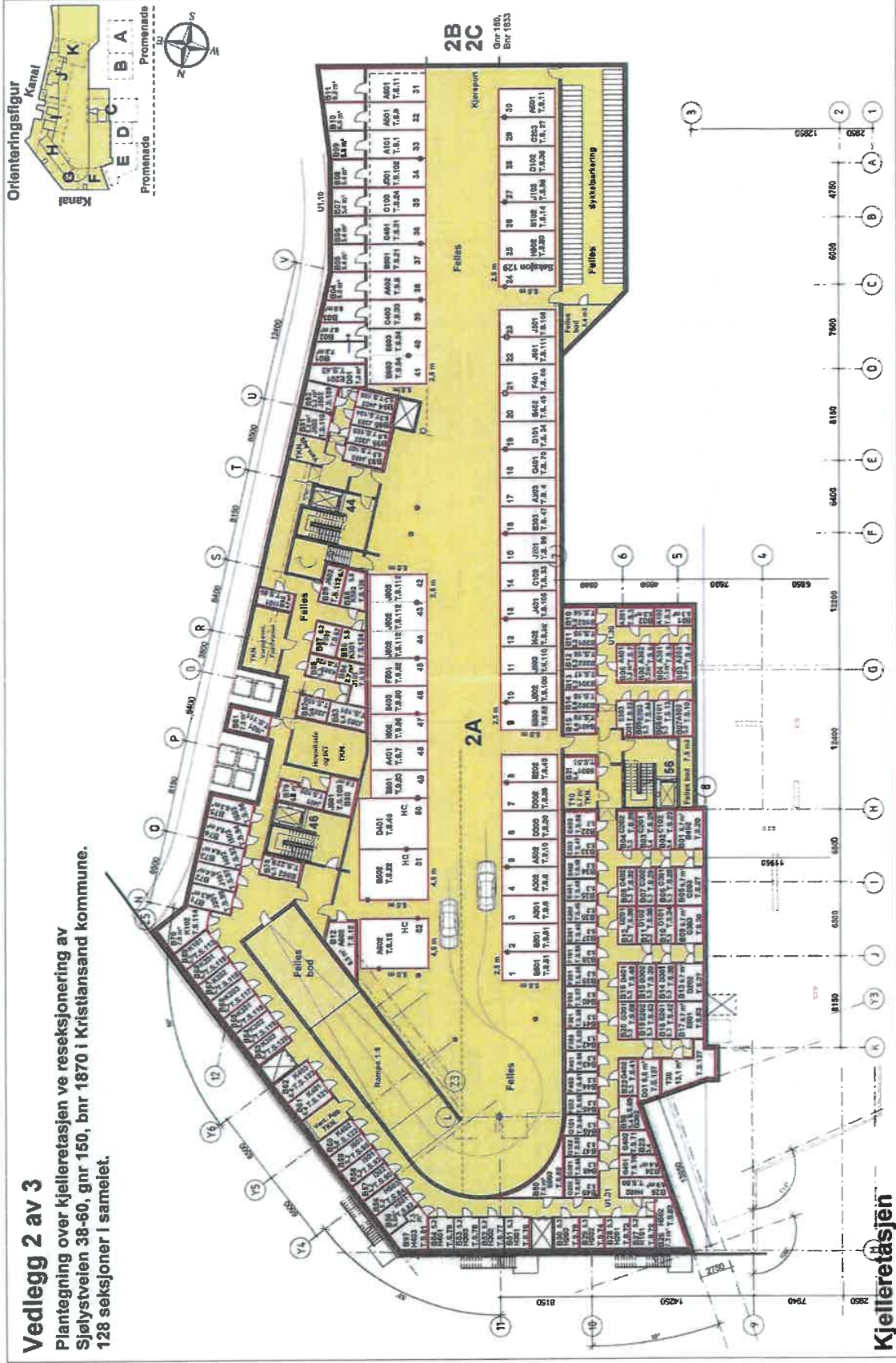




Kartverket

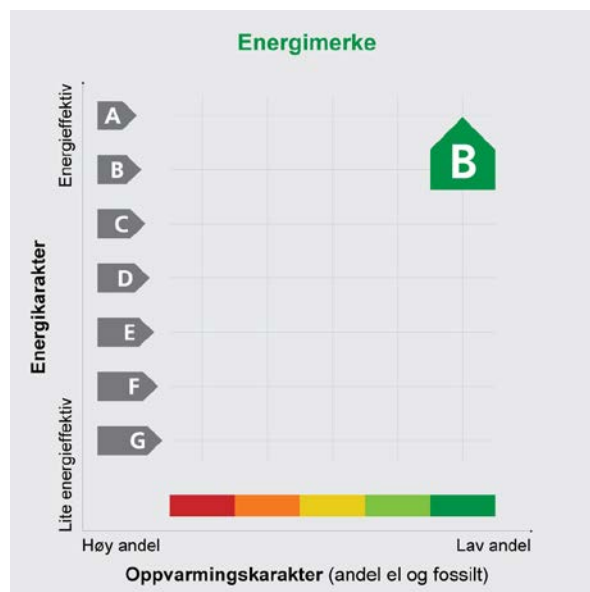
Attestert kopi av dok.nr. 2021/260123/200
Uthentet 2025-02-11 14:32

Side 9 av 10



Adresse	Sjølystveien 50
Postnr	4610
Sted	KRISTIANSAND S
Leilighetsnr.	
Gnr.	150
Bnr.	1870
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300550759
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2018-954240
Dato	03.12.2018

Innmeldt av SWECO Norge AS v/ Flerbruker



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

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

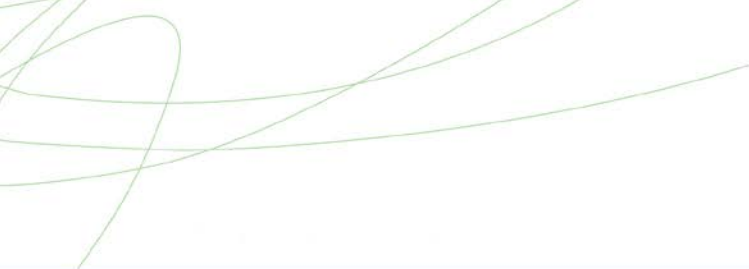
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

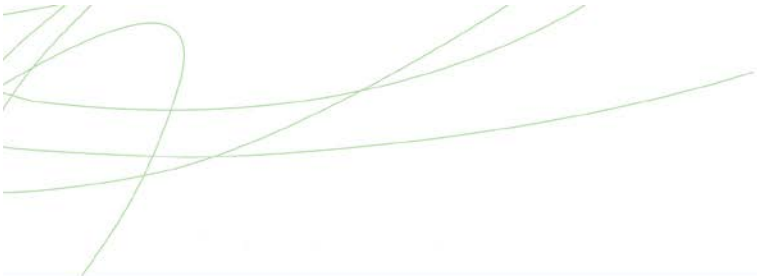
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2018
BRA: 105,0

Dato for lekkasjetallmåling: 27.04.2018

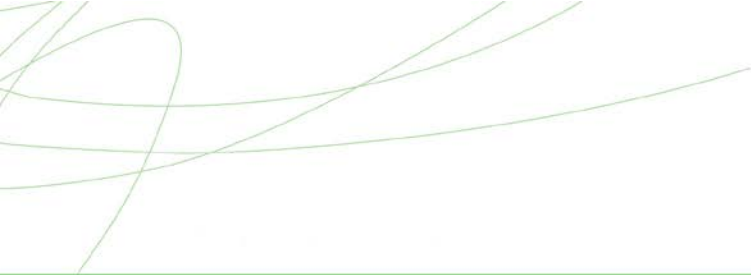
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjølystveien 50	Gnr: 150
Postnr/Sted: 4610 KRISTIANSAND S	Bnr: 1870
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0401	Festenr:
Dato: 03.12.2018 18:07:57	Bygnnr: 300550759
Energimerkenummer: A2018-954240	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: SWECO Norge AS v/ Flerbruker	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	6262969014
ByggId	550547795
BruksenhetsId	550820166
AdressId	550583986
VegAdressId	218938140
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1001
Gnr.	150
Bnr.	1870
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Sjølystveien 50
Postnummer	4610
Poststed	KRISTIANSAND S
Bygningsnr.	300550759
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	03.12.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	43 m ²
Areal tak	105 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	105 m ²
Totalt BRA	105 m ²
Oppvarmet luftvolum	284 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	89,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,23 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	27.04.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,34 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,34 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,93
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,13
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,870
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.12.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	28,5
Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	5,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	95,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10752 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,30 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7128 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	92,06 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9675 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4289 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6463 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10752 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	27,4 %
--------------------------------------	--------



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



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Sjølystveien 50, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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.



SØRMEGLEREN