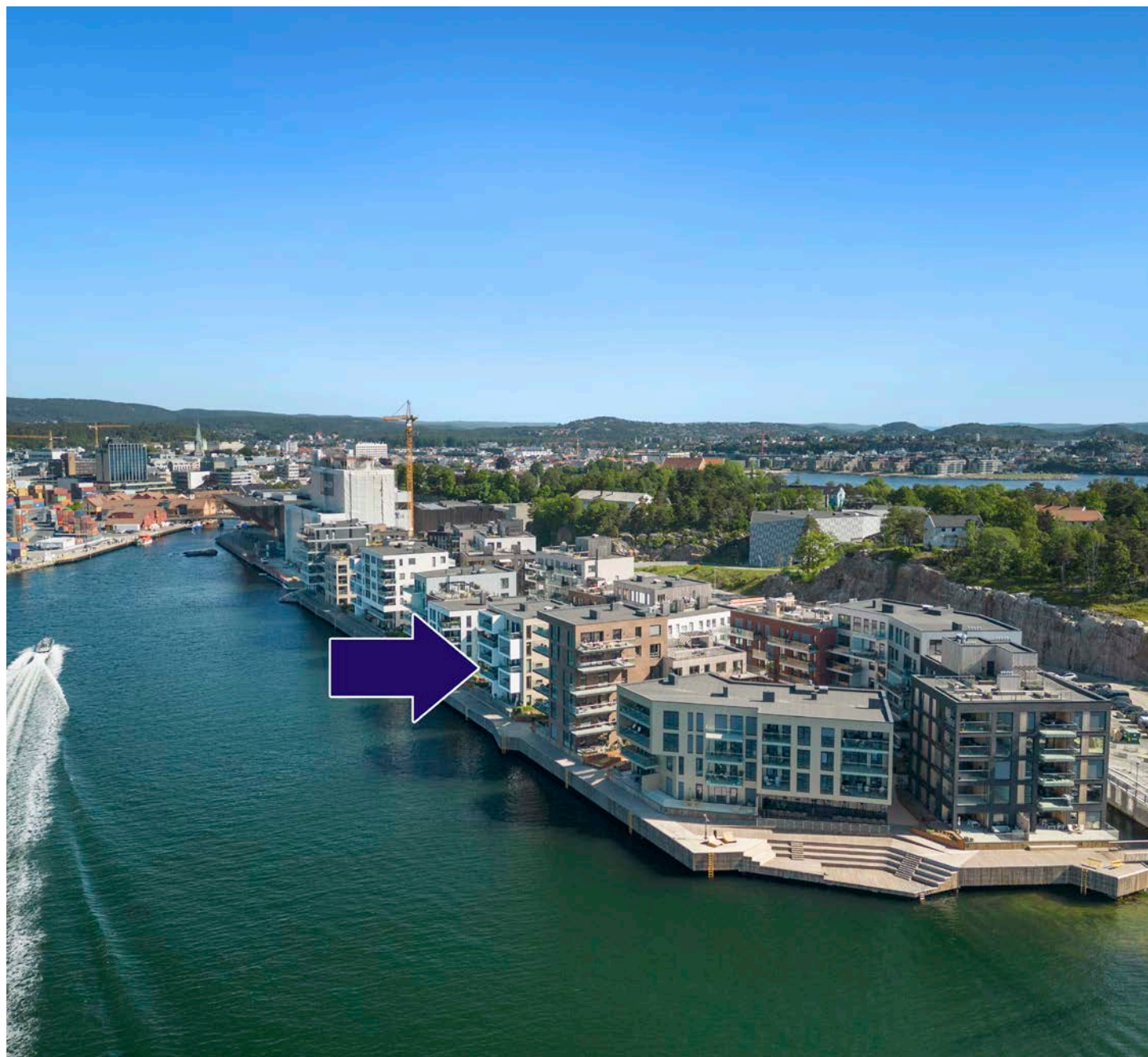


Sjølystveien 66

Kanalbyen



Prisantydning: **kr 7 790 000,-**





Lekker sjøutsikt fra balkongen hvor man føler man sitter i vannkanten.



Lækker frontline 3-roms selveier beliggende i 2- etg. med solrik balkong og rålekker sjøutsikt! P-plass med lader.

OMRÅDE

Kanalbyen

ADRESSE

Sjølystveien 66, 4610

KRISTIANSAND S

Prisantydning

kr 7 790 000,-

Omkostninger: kr 207 450,-

Totalpris: kr 7 997 450,-

Formuesverdi: kr 945 681,-

Eiendomskatt: kr 8 543,-

Fellesutgifter: kr 3 163,-

BRA-i: 78 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 83 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4167.8 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 66

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1901, seksjonsnummer 3 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 150, bruksnummer 1909 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 78 m² Gang, 2 soverom, teknisk rom, bad, stue/kjøkken, toalettrom.

BRA - e: 5 m² Kjellerbod.

BRA totalt: 83 m²

TBA: 12 m² Balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA - Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4167.8 m²

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 fising. 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 er det planlagt åpning av Kunstsiloen.

Adkomst

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det pågår byggeaktiviteter i området, men dette er ikke til sjenanse for denne boligen.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeglere ved Kristian Lossius har gleden av å ønske deg velkommen til Sjølystveien 66.

En lekker frontline 3-roms selveier beliggende i 2- etg. med solrik balkong og rålekker sjøutsikt! P-plass med lader.

Leiligheten har følgende planløsning:

Gang/entrè med skyvedørsgarderobe til oppbevaring. Lys 1-stavs eikeparkett gjennomgående i leiligheten. Stor og lys stue med med god plass til sofagruppe og spisebord. Lekker sjøutsikt fra stuen hvor man føler man sitter i vannkanten. Fra suen er det utgang til en deilig solrik balkong med ettermiddag og kveldssol. RÅ sjøutsikt! Stuen er åpen mot kjøkken. Flott kjøkken fra Strai med malte fronter. Godt med skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys medfølger salget. Stuen/kjøkken er malt i en lys behagelig farge og kontrastvegger med tapet. Leiligheten har to gode soverom, et flislagt bad med dusjhjørne, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Gjestetoalett samt en innvendig bod.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 03.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato (02.04.2024). Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

"Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble ikke utført på bad da det er baderomskabin montert. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren varme i 4 rom. SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet."

Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 og 3. 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.

Taklampe over spisebord og vegghengt TV på soverom medfølger ikke.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: integrerte hvitevarer på kjøkken.

Parkering

P-plass nr. 97 i fjellhallen medfølger. Inkl. el. lader.

Det er opprettet et eget sameie for fjellhallen, Sameiet Fjellhallen Kanalbyen, Vedtekter er vedlagt i salgsoppgave. Sameiet Kanalbyen 2B forvalter sameiets rettigheter og forpliktelser som del av eierseksjonssameiet etter reglene i eierseksjonsloven og sameieavtalen. Den enkelte sameier har plikt og rett til å tiltre sameieavtale for Sameiet Fjellhallen Parkering, herunder ved å delta i forvaltning/drift, vedlikehold mv. av Sameiet Fjellhallen Parkering.

Diverse

SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

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

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

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

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

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning. Lokalitetensnr: 14955. Lokalitetsnavn: Kanalbyen 2B. Påvirkningsgrad: Liten / Ingen kjent påvikning, 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 4 rom. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg. Beregnet årsbeløp for 2024 er kr. 4396. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger.

Eiendomsskatt

Kr 8 543 pr. 2024

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 945 681 pr. 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 593 586 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

78/7127

Felleskostnader inkluderer

Telia TV/bredbånd (kr 423,-), heime app (kr 94,-), bod (kr 50,-), vedlikeholdsfond (kr 124,-) og felleskostnader (kr 2472,-). Innenfor driftskostnader ligger bl.a. kommunale avgifter, vaktmestertjenester, vedlikehold/serviceavtaler, renhold av fellesareal, vakthold, forsikring på bygg, strøm i fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 163

Andel fellesformue

Kr 9 960 pr. 31.12.2023

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Kanalbyen Felt 2B

Organisasjonsnummer

925080101

Regnskap/budsjett

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal orienteres til styret og er tillatt på følgende vilkår: 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. Hunder og katter har ikke adgang til felles takterrasse. Den enkelte dyre- eller fugleier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

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

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

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

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

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

Rettigheter som følger eiendommen:

Ingen rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1400 "Silokaia, felt f1A m.fl. - detaljregulering" datert 16.09.2015. Det foreligger en mindre endring av detaljreguleringen datert 18.02.2016. 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.

Det er startet bygging av "De tre søstre". Disse skal etter planen klare for innflytting våren 2025.

Adgang til utleie

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.

Dersom eier ønsker å leie ut boligen til andre, skal styret orienteres. Ved utleie skal seksjonseier føre oversikt over hvilke nøkler som er utlevert; til hvem de er utlevert, innhente skriftlig kvittering fra leietaker på mottatt nøkkel (nøkler) samt sørge for at nøklene blir tilbakelevert ved opphør av leieforholdet. Dersom nøkler ikke leveres tilbake etter opphør av leieforholdet, skal dette regnes som tyveri av nøkkel og politianmeldes. Styret skal straks underrettes om nøkkel som er stjålet / mistet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen konsesjonsplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 7 790 000

Totalpris

Kr 7 997 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 194 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 207 450,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

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 budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr 60 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markeds pakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 94 350,00,- inkl. mva.

Selger

Jan Erik Narvesen

Oppdragsansvarlig

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Henrik Lossius
Eiendomsmegler
henrik.lossius@sormegleren.no
Tlf: 476 00 602

Ansvarlig megler

Kristian Lossius
Eiendomsmegler
kristian.lossius@sormegleren.no
Tlf: 908 95 907

Sørmeidleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10
4611 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.04.2024



En lekker frontline 3-roms selveier beliggende i 2. etg. med solrik balkong og rålekker sjøutsikt! P-plass med lader.



Stue.



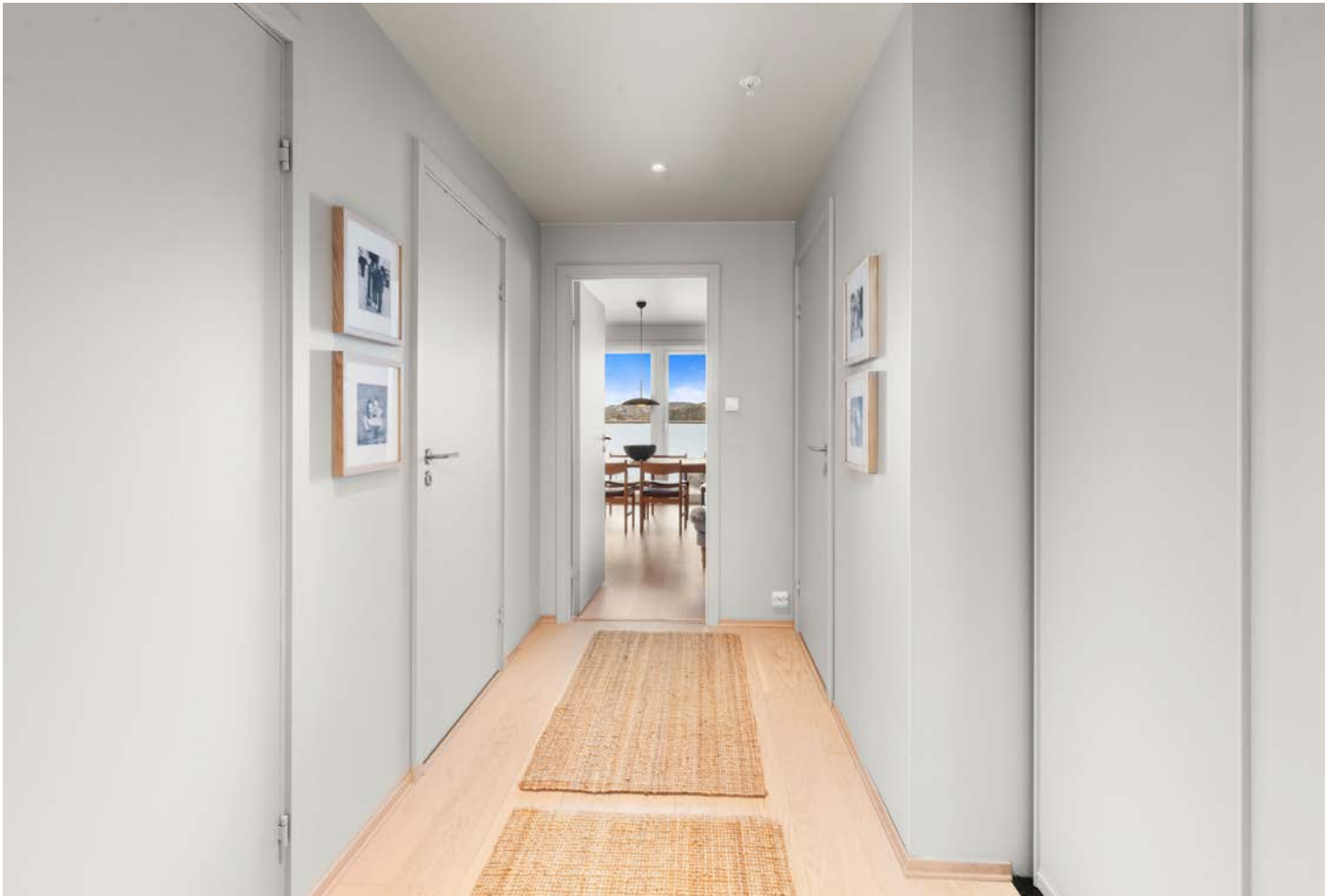
Stuen/kjøkken er malt i en lys behagelig farge og kontrastvegger med tapet.



Godt med skap og benkeplass.



Integrerte hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys medfølger salget.



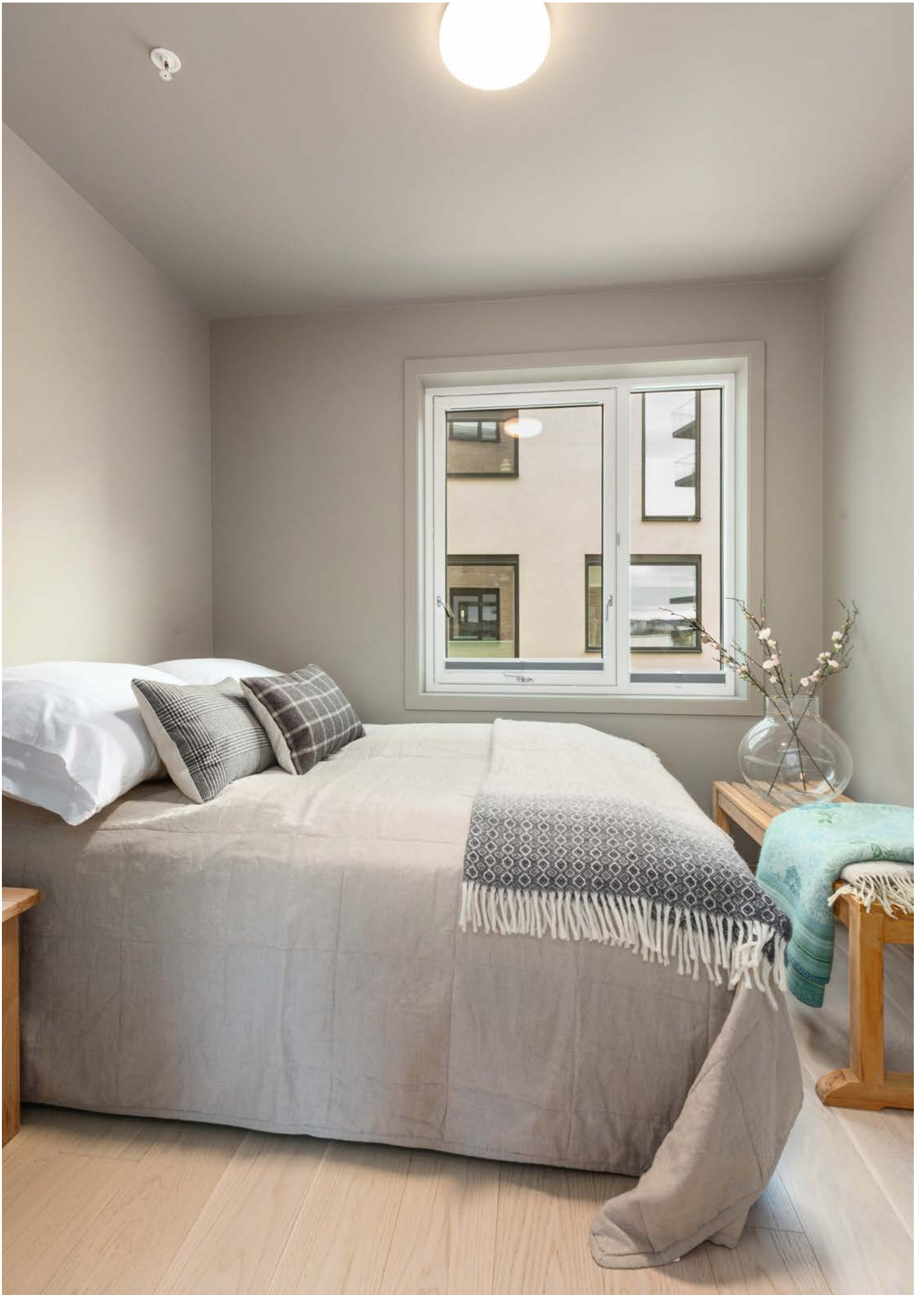
Lys 1-stavs eikeparkett gjennomgående i leiligheten



Delikat hovedsoverom med plass til klesskap.



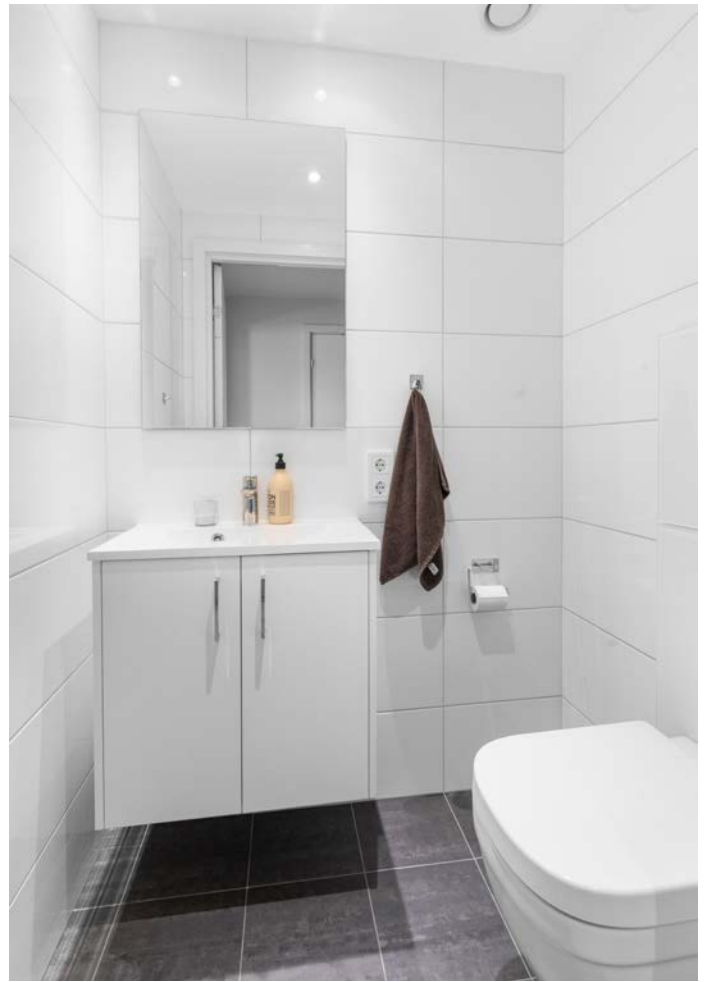
Hovedsoverom.



Soverom 2.



Skyvedørgarderobe.



Flislagt gjestetoalett.



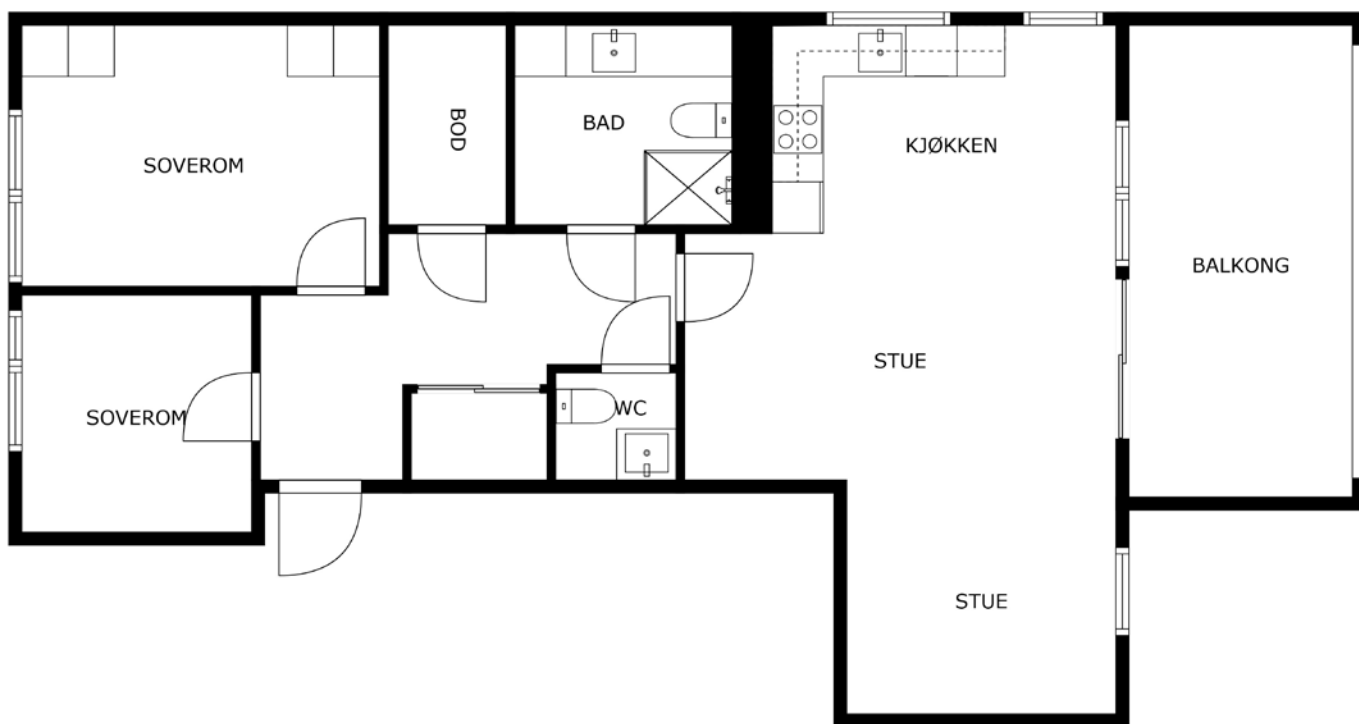
Flislagt bad med dusjhjørne, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.



Felles trappegang.



Fasade



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Sjølystveien 66

Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tollbodgata	16 min
Totalt 25 ulike linjer	
1.2 km	
Kristiansand rutebilstasjon	19 min
Buss, tog	
1.4 km	
Kristiansand stasjon	20 min
Linje F5	
1.4 km	
Kristiansand Kjevik	21 min
Randøyane	7.9 km
Linje 91	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	6 min
146 elever, 13 klasser	
2 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	7 min
449 elever, 21 klasser	
3.4 km	
Solholmen skole (1-7 kl.)	8 min
222 elever, 14 klasser	
3 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
472 elever, 34 klasser	
2.8 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	10 min
423 elever, 30 klasser	
3.2 km	
Akademiet vgs Kristiansand	24 min
180 elever	
1.8 km	
Tangen videregående skole	25 min
850 elever	
1.9 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

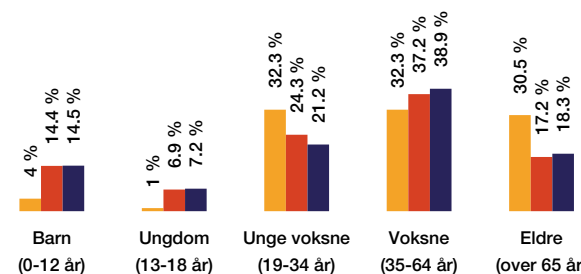
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Odderøya barnehage (1-5 år)	8 min
49 barn	
0.6 km	
Revehiet naturbarnehage (2-5 år)	12 min
12 barn	
0.9 km	
Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	7 min
13 barn	
2.4 km	

Dagligvare

Meny Torvet	17 min
Kiwi Markens	18 min

Primære transportmidler

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

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

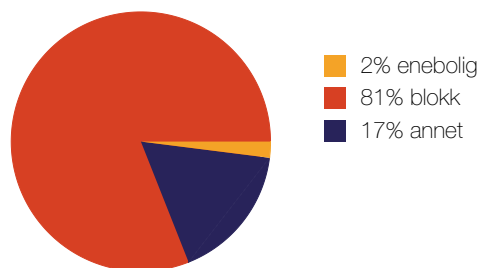
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 78/100

Sport

- | | |
|--|--|
|  Odderøya idrettshall | 9 min  |
| Aktivitetshall | 0.7 km |
|  Tresse treningsfelt grus festplass | 18 min  |
| Ballspill | 1.3 km |
|  Sørlandets Fysikalske Institutt | 21 min  |
|  SATS Kristiansand Sentrum | 22 min  |

Boligmasse



«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

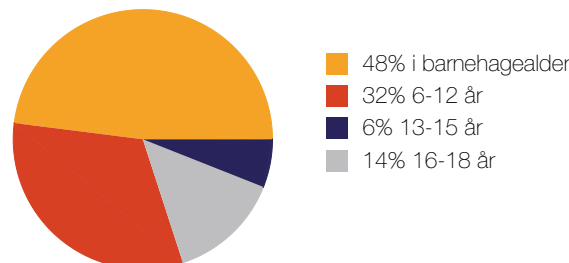
Sitat fra en lokalkjent



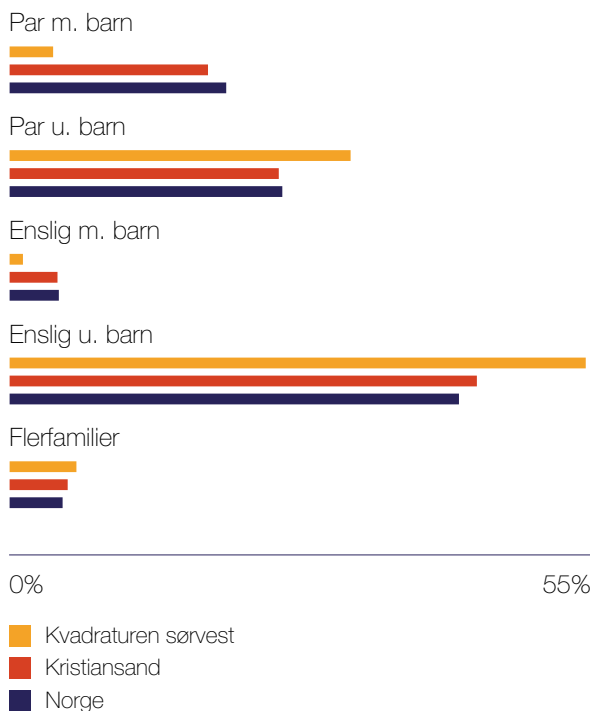
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Sandens Kjøpesenter | 17 min  |
|  Boots apotek Kristiansand | 16 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

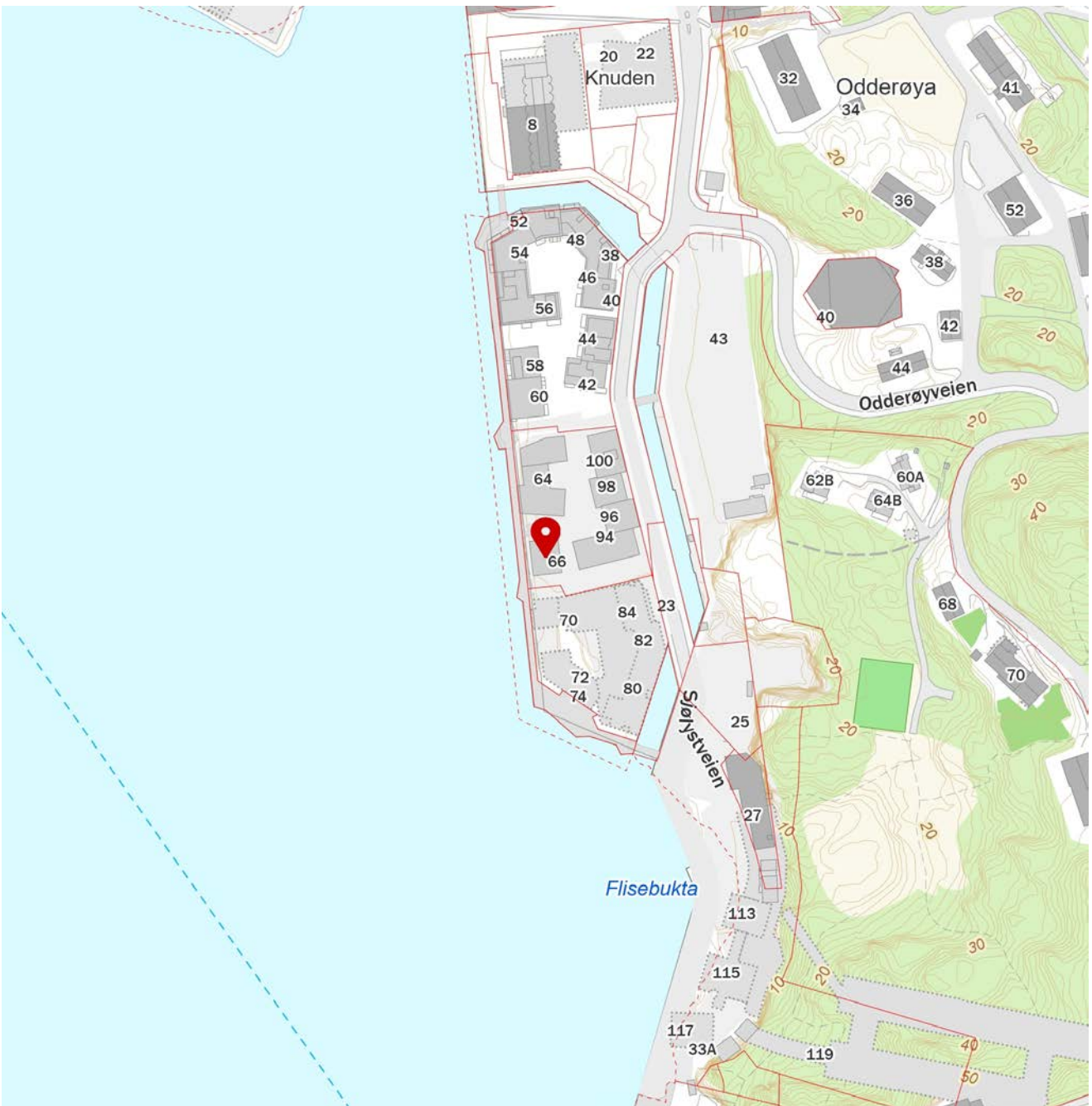
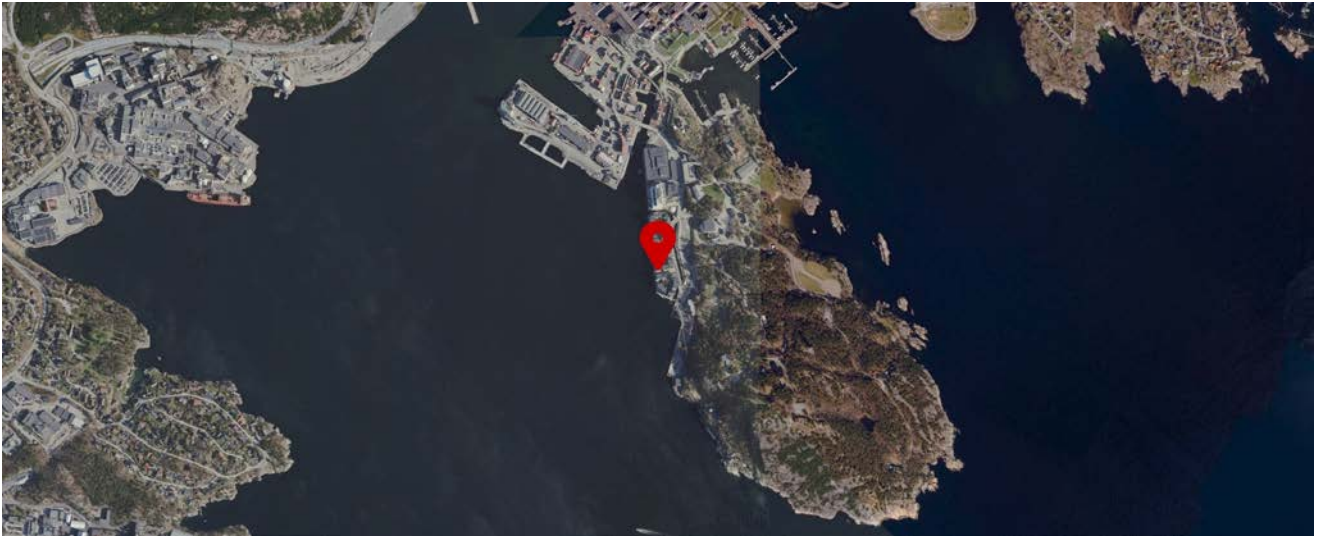


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Kristiansand kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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.

- 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 Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- 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.
- Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 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 vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løstøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Taklampe over spisebord samt veggengt TV på soverom medfølger ikke.

Kristiansand, 26.03.2024

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Narvesen, Jan Erik	19.09.1962	BANKID	26.03.2024 20:02



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Egenerklæring

Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S

01 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sjølystveien 66	Sjølystveien 66	

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?

April 2023

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.

12 måneder

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Narvesen, Jan Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det pågår byggeaktiviteter i området, men dette er ikke til sjenanse for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Narvesen, Jan Erik

Date

2024-04-01

Identification

 Narvesen, Jan Erik



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

Tilstandsrapport

📍 Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1901, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 03.04.2024

Oppdragsnr.: 18128-1741

Referansenummer: NG1708

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



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

Norsk takst

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



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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

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

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

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

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



BYGGMEISTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble ikke utført på bad da det er baderomskabin montert. STRAI kjøkkeninnredning er i god stand, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Vannbåren varme i 4 rom. SYSTEMAIR boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

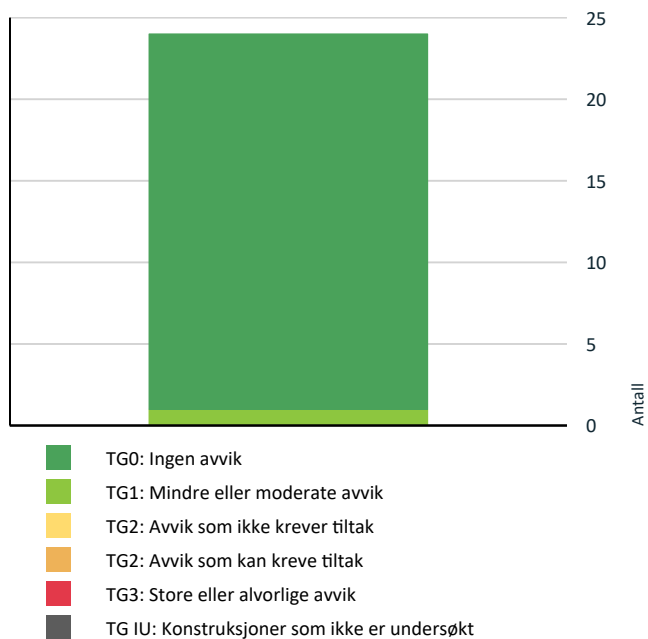
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2020	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

! TG 0 Vinduer

Vinduer er i god stand.

Vinduer er aluminiums-kledd på ytersiden noe som er en optimal løsning mht. vedlikehold.

! TG 0 Dører

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

Skyvedør til balkong er i god stand, mindre merker på karmen etter håndtaket.



! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i god stand.

Rekkverk er iht. krav.

INNSENDIG

! TG 0 Overflater

Overflater gulv:

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

Forbehold om feil må tas.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 5 mm.

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

! TG 0 Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

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

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



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredningen er i god stand.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Takventil (avtrekk). Luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bad er bygd med baderomskabin.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator er i god stand.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Malt tak og fliser på vegger. Fliser på gulv. Servantskap er i god stand. Takventil med avtrekk, luftespalte er etablert under dørbladet.

2. ETASJE > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

Kontrollert WC og servant, ingen lekkasje ble oppdaget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

Kontrollskap for røropplegget er montert i bad og toalettrom.

Tilstandsrapport



Kontrollskap på toalettrom.



Kontrollskap på bad.

! TG 0 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

! TG 0 Ventilasjon

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



! TG 0 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

! TG 0 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang, bad, toalettrom og stue/kjøkken.



Kursoversikt til vannbåren varme.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Inntak og sikringskap

2. 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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	78			78	12		78
Kjeller		5		5			5
SUM	78	5			12		83
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom , Bad , Stue/kjøkken , Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Gang: 10 m²
Soverom: 7,5 m²
Soverom: 12,8 m²
Teknisk-rom: 3,5 m²
Bad: 5,5 m²
Stue/kjøkken: 32,7 m²
Toalettrom: 1,5 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA):

Balkong: 12,2 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny bolig i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Jan Erik Narvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1901		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjølystveien 66

Hjemmelshaver

Narvesen Jan Erik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 200 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.04.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	02.04.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	02.04.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG1708>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



KRISTIANSAND
KOMMUNE

EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



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

Adresse: Sjølystveien 66

Areal i m²: 4167,8

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

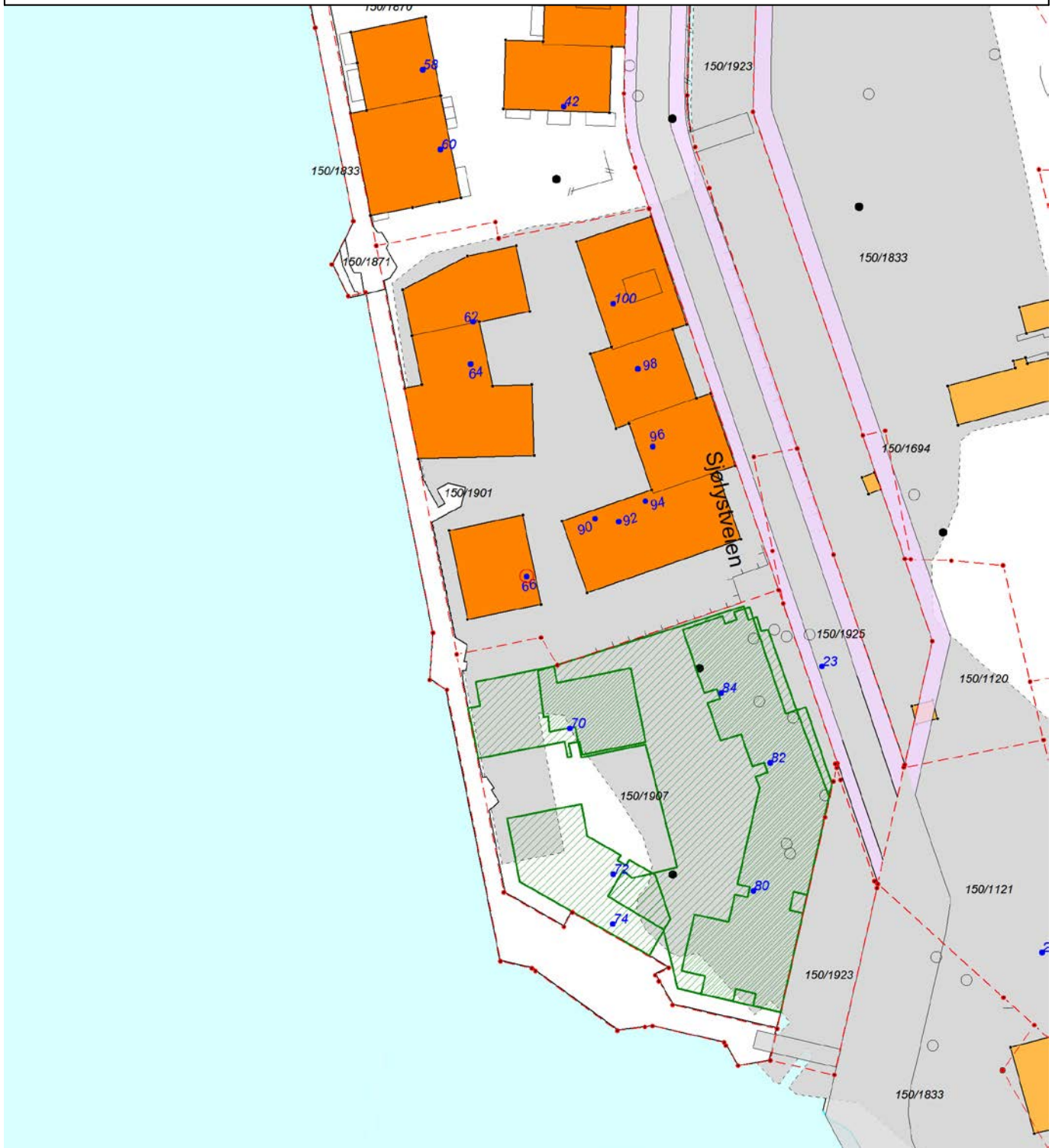
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 02.04.2024

Sign.: Anita Raustøl





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Sjølystveien 66

Dato: 02.04.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 Parkering og boder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjesteplassene er i Fjellhallen Kanalbyen, jf § 22.

Sportsboder og sykkelparkering

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

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 **Felleskostnader**

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

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

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

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

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

Ladesystem for el-biler

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

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

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

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

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

§ 6

Registrering av sameiere

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

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

§ 7

Styret

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

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

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

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

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

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

§ 8 **Styrets kompetanse**

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

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

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

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

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

§ 9 **Årsmøtet**

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

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

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

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11

Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Fravikelse

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

§ 15

Erstatning

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

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

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

§ 16 **Bygningsmessige arbeider**

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

§ 17 **Habilitetsregler for årsmøtet og styret**

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

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

§ 18 **Havnepromenaden**

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

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

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

§ 19 **Velforening**

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

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

§ 20 **Særskilte bestemmelser**

For utbygger/selger i utbyggingsperioden

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

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

For seksjon nr 89 og 91

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

Nøkkelhåndtering ved utleie

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

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

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

§ 21 **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

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

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

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

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

Husordensregler

for sameiet Kanalbyen felt 2B

Aktiviteter og støynivå

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

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging *et cetera* varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet klokken 07:00–20:00, men ikke på søndager og helligdager.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

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

1. Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.
2. Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre. beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende

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. For private parkeringsplasser i kjelleren gjelder i tillegg følgende regler:

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

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

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

Det er 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 elbiler. 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 av bil.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

1. Før innflytting eller før kjøp av husdyr skal styret orienteres og hunde-/katteeier registreres.
2. Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
3. Hunder og katter har **ikke** adgang til felles takterrasse.
4. Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.
5. Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
6. 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. Skuffing av snø fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

Fellesareal ved heis, korridorer og takterrasser

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

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

Synlige gjenstander

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

Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

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

Røyking

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

Adgang og låsing

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

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 ordinært årsmøte i SAMEIET KANALBYEN FELT 2B onsdag 29.03.2023 kl. 20:00 - Hotel Norge.

1. Hvem kan møte / avgi stemme på årsmøtet?

1.1 Fullmaktskjema

Vedlagt fullmaktskjema som kan skrives ut og tas med på årsmøtet.

Vedtak:

Fullmakt mottatt fra Mona Hoslemo, Sjølystveien 96. Lena Vieira medbringer denne fullmakt

1.2 Konstituering

Ingen kommentar mottatt

Vedtak:

Uten innsigelser

1.3 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forsamling, 23 sameiere, ble forespurt om godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.4 Valg av møteleder

Styret foreslår Stig Meberg

Vedtak:

Stig Meberg godkjennes som møteleder

1.5 Valg av protokollfører

Styret foreslår Svein Bendvold

Vedtak:

GF godkjenner Svein Bendvold som referent/protokoll fører

1.6 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Salen får spørsmålet

Vedtak:

Påtroppende styreleder Ludvig Andreas Kjeldsberg vil signere protokoll sammen med avtroppende styreleder.

1.7 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tellekorps:

Vedtak:

Kai Gunnar Hauge og Svein Bendvold tildeles ansvaret for telling av avgitte stemmer

2. Årsmelding

Morten Hellenes presenterer

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Stig Meberg presenterer

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker fra styret

4.1 Heime

Styret fremmer forslag om å opprettholde Heime som informasjons-/ dokumentasjons plattform for sameiet Kanalbyen Felt 2B.

Styrets innstilling følger som vedlegg til denne sak.

Stor og engasjert debatt.

Vedtak:

Sameiet Kanalbyen Felt 2B opprettholder Heime som informasjons-/ dokumentasjons plattform.

Voterer, med stemmeavgivning;

For 16

Mot 7

4.2 Vedtektsendring; nøkkelhåndtering ved utleie.

Styret fremmer for årsmøtet 2023 forslag om nytt punkt i vedtekter som omhandler håndtering av nøkler ved utleie.

Nytt punkt tas inn under § 20 i vedtektene; "Særskilte bestemmelser"

Vedtak:

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

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

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

Enstemmig vedtatt

4.3 Vedtektsendring; Utleie av parkeringsplass i P kjeller

Styret fremmer for årsmøtet 2023 vedtektsendring som gjelder utleie av parkeringsplass i P kjeller.

Vedtak:

Følgende tas inn under § 2 "Parkering og boder":

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.

Enstemmig vedtatt

4.4 Vedtektsendring; Bytte av HC P plasser i parkeringskjeller /elbil lader.

Styret fremmer forslag for årsmøtet 2023 vedtektsendring under §2 "Parkering og boder" avsnitt 5 (gjeldende HC P plasser).

Vedtak:

§2 "Parkering og boder" avsnitt 5 (gjeldende HC P plasser) endres til:

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

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

Enstemmig vedtatt

4.5 Vedtektsendring grunnet ferdigstilling av 2C og Fjellhallen.

Ferdigstilling av Kanalbyen Felt 2C vil influere på vedtektene i sameiet Kanalbyen felt 2B, bl.a i forbindelse med parkeringskjeller.

Likeledes vil åpningen av Fjellhallen influere på sameiet 2B da vi som sameie svarer for 9 gjeste parkeringsplasser i Fjellhallen.

Det er derfor nødvendig å foreta enkelte justering av vedtektene for 2B.

Vedlagt følger endringsforslag til vedtektene. Forslaget er utarbeidet av advokatfirma; Simonsen Vogt Wiig v/ advokat Kristian Saga. Det er samme advokatfirma som i sin tid utarbeidet vedtektene for sameiet Kanalbyen Felt 2B.

Endringene er merket med rødt.

Vedtak:

Styret fremmer forslag for årsmøtet å vedta de endringer som fremkommer i rødt.

Enstemmig vedtatt

4.6 Felles årlig serviceavtale med Moi Rør

Styret fremmer forslag for årsmøtet 2023 om å inngå felles årlig serviceavtale med Moi Rør.

Dette med bakgrunn i at en rekke beboere melder om problemer med varme i gulv.

Serviceavtalen har som mål å sikre gode driftsforhold for VVS / varmeanlegg i leiligheten og forebygge feil og skader som kan oppstå som følge av manglende ettersyn. Ved inngått serviceavtale vil dette opprettholde reklamasjonstid iht. FDV.

Vedlagt denne sak følger tilbud fra Moi Rør for slik felles serviceavtale.

Felles serviceavtale medfører ca 30 % prisreduksjon i forhold til om man skulle bestille service pr leilighet.

Vedtak:

Årsmøtet 2023 vedtar å inngå felles årlig serviceavtale med Moi Rør som beskrevet i eget vedlegg.

Årlig kostnad kreves inn via fellesutgifter med kr. 110,-pr måned. (pris pr mars 2023).

Vedtatt, mot 1 stemme

5. Saker innmeldt fra eierne

5.1 Avslutte Heime appen

Ved nyttår 22/23 økte felleskostnadene med 15 %. Samtidig var 12 måneders inflasjon målt ved KPI på 5,8 % i 2022 (Kilde; SSB). Jeg mener det er nødvendig for sameiet med tiltak for kostnadskontroll.

Ved å avslutte appen Heime, vil man i mitt tilfelle redusere felleskostnader med ca 3 prosentpoeng månedlig.

Jeg har bodd i mange sameier og borrettslag tidligere og aldri opplevd at det har vært behov for en app som Heime. Jeg mener det burde være mulig å kunne gjøre det samme selv, gratis.

I tillegg stiller jeg spørsmål ved å lagre informasjon og dokumentasjon hos en tredjepart som Heime. Hva skjer med dokumentasjon om de skulle gå konkurs? Kan vi risikere at terskelen blir for høy ift å avslutte eller bytte til en annen aktør i fremtiden?

Vedtak:

Saken frafalles, med henvisning til vedtak i sak 4.1

6. Styrehonorar

Kort debatt

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden ble ved forrige årsmøte fastsatt til kr. 192.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styret foreslår å beholde samme styrehonorar kr. 192.000,- for perioden 2023/ 2024.

Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling til styreleder er;

Ludvig Andreas Kjeldsberg, velges for 2 år

Valgkomiteen (sign)

- Irene Hvalgård
- Arve Nilsen

Vedtak:

Ludvig Andreas Kjeldsberg er valgt til styreleder for 2 år

Enstemmig vedtatt

7.2 Valg av styremedlemmer

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

Valgkomiteens innstilling er:

Styremedlem	Håkon M. Omland,	Velges for 2 år
Styremedlem	Andreas Vallevik,	Velges for 2 år
Styremedlem	Terje Bach,	Velges for 2 år
Styremedlem	Grete Strømstad,	Velges for 2 år
Styremedlem	Kai Gunnar Hauge,	Ikke på valg
Styremedlem	Frida Norstrøm,	Ikke på valg

Valgkomiteen (sign)

- Irene Hvalgård
- Arve Nilsen

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Håkon M. Omland, Velges for 2 år
Styremedlem Andreas Vallevik, Velges for 2 år
Styremedlem Terje Bach, Velges for 2 år
Styremedlem Grete Strømstad, Velges for 2 år

Styremedlem Kai Gunnar Hauge, Ikke på valg, ett år igjen
Styremedlem Frida Norstrøm, Ikke på valg, ett år igjen

Enstemmig vedtatt

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling for varamedlem:

Varamedlem Lena M. Vieira, Velges for 1 år
Varamedlem Carsten R. Carlsen, Velges for 1 år

Valgkomiteen (sign)

- Irene Hvalgård
- Arve Nilsen

Vedtak:

Følgende varamedlem er valgt:

Varamedlem Lena M. Vieira, Valgt for 1 år
Varamedlem Carsten R. Carlsen, Valgt for 1 år

Enstemmig vedtatt

7.4 Valg av valgkomite

Ingen kandidater. Avtroppende styreleder oppfordrer publikum!

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Marianne Hirst Hellenes

Synnøve Juel Sundsteigen

Ved akklamasjon

Styrets årsmelding for SAMEIET KANALBYEN FELT 2B for 2022

SAMEIET KANALBYEN FELT 2B 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 2022 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Morten Hellenes, Sjølystveien 98
Styremedlem, Lena Maria Vieira, Sjølystveien 94
Styremedlem, Svein Bendvold, Sjølystveien 100
Styremedlem, Frida Norstrøm, Sjølystveien 94
Styremedlem, Kai Gunnar Hauge, Sjølystveien 94
Styremedlem, Carsten R. Carlsen, Sjølystveien 96
Styremedlem, Alv Andreas Engebø, Sjølystveien 64
Varamedlem, Yasser Mumtaz, Sjølystveien 100
Varamedlem, Mona Hoslemo, Sjølystveien 96

Styrets arbeid i 2022, samt styrets kommentar til årsresultat 2022.

Det er i perioden avholdt 10 styremøter.

Av saker som er behandlet kan nevnes:

1. Større gjennomgang og merking av alle stoppekraner i kjeller / P kjeller.
2. Utsendelse av brannforskrifter og brannforebyggende tiltak til alle husstandene i Kanalbyen felt 2B.
3. Ryde sparkesykler - konflikt med Ryde vedr bruk av deres sparkesykler inne i atriet. Saken løst, Ryde ikke lenger en del av bybildet.
4. Oppmerking av plasser for leide el sparkesykler.
5. Skilting av boenhetene i Kanalbyen. Infoskilt nå satt opp.
6. Wifidekning i P kjeller på Holmen. Installert for sameiets regning.
7. Stor økning feilparkering i P kjeller, Oppmerket parkering forbudt soner i P kjeller.
8. Festing, bråk, tilgrising på felles takterrasse. Securitas vakthold vurdert, men for kostbart. Også vurdert appstyrt kodelås. Innført gebyr minimum kr. 5.000,-for de som forårsaker tilgrising. Hunder ikke adgang til takterrasse.
9. Registrering av alle husdyr som hund, katt m.m. Felles møte med alle som har kjæledyr skal arrangeres.
10. Justering av pris på lading av El bil.
11. Justering av beløp felleskostnader i forhold til generelle økninger i på varer tjenester.
12. Varslingsrutiner for styremedlemmer ved større hendelser som oversvømmelse, brann, ulykker m.m
13. Uoverenstemmelse mellom entreprenør og sameiet 2B forbruk av vann byggeaktivitet byggeplass 2C. Kompensasjon nå mottatt.
14. Brabo - ny avtale med ny og bedre kravspesifikasjon.
15. Telia - ny avtale med vesentlig lavere månedskostnad, samme produkt som tidligere.
16. Bravida - mulighet for solcelle på takene i Kanalbyen Felt 2B.
17. Ny garasjeport til P kjeller.
18. Fremforhandlet kvantumsrabatt for service på heiser.
19. Utgifter til vanning særdeles kostbart. Vanningslag bør innføres.
20. Innføring av styrets kveld, åpen for alle beboere.
21. Maling / oppshining av alle trappeoppganger. Stor forskjell på de forskjellige innganger, men flere med store slitasjer.
22. Forsikring, gjennomgang av pris og produkt.
23. Dialog med kristiansand Kommune vedr fartsreducerende tiltak i Kanalbyen.

24. Gjennomført såkalt "dialogmøte" med Kristiansand Kommune.
25. Høyder på busker og trær i Kanalbyen Felt 2B.
26. Skadesak vedr vanninntrengning i leilighet.
27. Utleie av P plasser til leietakere utenfor Kanalbyen. Vedtak- ikke tillatt. Vedtektsendring.
28. Håndtering av nøkler ved utleie. Vedtektsendring.
29. Vedtektsendringer på bakgrunn av åpning 2C og Fjellhallen.
30. Innføring av Heime som kommunikasjons-/ dokumentasjons plattform (egen sak på årsmøtet).

Styrets kommentar til årsresultat 2022

Årsregnskapet viser underskudd på kr. 217 160. Det negative resultatet kan i vesentlig grad henføres til fjorårets økning i kommunale avgifter (vann og avløp) samt kostnadsføring i 2022-regnskapet for tilsvarende årsavregning for 2021.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2022

Vedlikehold som er foretatt i perioden / kommer til å bli utført med det første:

1. Oppshining av alle innganger / trappeoppganger.
2. Ny garasjeport ned til P kjeller Holmen.
3. Diverse reparasjoner av heiser.

Saker av gjentakende art:

- vaktmestertjenester / renhold / vanning / gartner
- service garasjeport P kjeller Holmen.
- Reparasjoner av heiser.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Foreløpig er Kanalbyen Felt 2B av nyere dato, slik at de store utleggene vil forhåpentligvis la vente på seg, og mye er enda dekket av garantier.

Men; med tiden vil større vedlikehold / utskiftinger dukke opp og det er i perioden innført vedlikeholdsfond for å bygge opp en buffer.

Midler til vedlikeholdsfondet kreves inn månedlig sammen med fellesutgiftene.

Det er opprettet egen bankkonto for vedlikeholdsfond.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2023

Resultatrapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2B

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 157 180	2 054 400	2 157 120	2 480 688
Innbetalt kabel TV/Internett		391 776	355 344	379 600	435 000
Inntekt garasjer		148 400	115 900	109 200	67 200
Andre leieinntekter		11 300	10 450	10 800	11 400
Oppvarming		893 644	838 527	723 750	1 180 000
Vedlikeholdsfond	1	17 980	0	0	0
Andre driftsinntekter	2	152 251	32 123	25 000	199 264
Sum inntekter		3 772 531	3 406 744	3 405 470	4 373 552
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		9 375	8 750	10 000	10 000
Styrehonorar	3	192 000	96 000	192 000	192 000
Forretningsførerhonorar		115 404	115 279	118 000	118 000
Rådgivningstjenester		3 750	9 563	0	0
Vaktmestertjenester		342 480	353 838	350 000	375 000
Andre tjenester		85 524	85 524	82 000	82 000
Vakthold		14 093	6 900	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	27 072	13 536	27 072	27 072
Vedlikehold/serviceavtaler	5	604 013	588 126	572 098	620 480
Kabel-tv/Internett		402 674	360 638	379 600	435 000
Forsikring		205 078	189 887	200 000	215 000
Kommunale avgifter		522 543	329 013	340 000	530 000
Strøm		208 097	164 814	120 000	220 000
Oppvarming	6	984 304	922 859	868 500	1 300 000
Andre leiekostnader		81 400	44 200	31 200	27 000
Renhold, fellesareal		90 288	93 438	100 000	100 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 844	7 093	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		4 474	3 637	0	0
Andre driftsutgifter	7	87 503	13 555	15 000	123 000
Sum driftskostnader		3 990 915	3 406 648	3 405 470	4 374 552
Driftsresultat		-218 384	96	0	-1 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 225	1 226	0	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 225	1 226	0	1 000
Arsresultat	8	-217 160	1 322	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	217 160	-1 322	0	0
Sum disponering av resultat		217 160	-1 322	0	0

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2B

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	17 980	0
Sum anleggsmidler		17 980	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		257 006	279 397
Forskuttering for andelseiere		0	13 500
Andre fordringer	11	245 132	159 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		739 351	877 930
Sum omløpsmidler	8	1 241 489	1 329 848
SUM EIENDELER		1 259 469	1 329 848

Balanserapport klient 236 SAMEIET KANALBYEN FELT 2B

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		853 748	853 748
Årets resultat		-217 160	0
Sum egenkapital	9	636 588	853 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 302	35 394
Gjeld til forretningsfører		5 330	0
Leverandørgjeld		457 157	294 702
Annen kortsiktig gjeld	12	132 092	146 004
Sum kortsiktig gjeld	8	622 881	476 100
Sum gjeld		622 881	476 100
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 259 469	1 329 848

Sted: _____, dato: _____

Morten Hellenes
Styreleder_____
Alv Andreas Engebø
Styremedlem_____
Frida Norstrøm
Styremedlem_____
Svein Bendvold
Styremedlem_____
Carsten R. Carlsen
Styremedlem_____
Kai Gunnar Hauge
Styremedlem_____
Lena Maria Vieira
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av:

Ladestrøm El kjøretøy kr 94 347 (kostnad til strøm som er overført 2 A for El bil ladere: Kr 66 017)

Innkrevning til Heime APP kr 57 904

Totalt andre inntekter kr 152 251

Note 3 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	192 000	96 000
Sum	192 000	96 000

Note 4 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	27 072	13 536
Sum	27 072	13 536

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

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	74 528	26 239
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	22 723	16 606
6603 VEDLIKEHOLD VVS	51 669	78 100
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	17 738
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	95 216	86 129
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	130 515	109 818
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	5 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	80 223	94 210
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	20 998	20 100
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	98 874	97 949
6630 BRØYTING	19 268	36 237
Sum	604 013	588 126

Note 6 - Oppvarming

I årsregnskapet for 2022 er det foretatt avregning av oppvarming pr 30.09.2022 og påfølgende hver mnd. 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

	2022	2021
6303 LEIE KOSTNADER Heime AP	66 000	0
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	2 150	342
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	5 785	3 488
7720 GENERALFORSAMLING	1 500	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	5 108	4 685
7790 ANDRE KOSTNADER	6 960	5 040
Sum	87 503	13 555

Note 8 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	853 748	852 426
Årets resultat	-217 160	1 322
Endringer i andre langsiktige poster	-17 980	0
B. Årets endringer i disponible midler	-235 140	1 322
C. Disponible midler UB	618 608	853 748
Omløpsmidler	1 241 489	1 329 848
- Kortsiktig gjeld	622 881	476 100
Disponible midler 31.12	618 608	853 748

Note 9 - Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital 01.01	853 748	852 426
Årets resultat	-217 160	1 322
Sum egenkapital 31.12	636 588	853 748

Inkludert i egenkapital en er kr 17 980 Øremerka til vedlikehold.

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til vedlikeholdsfond.

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 Periodiserte kostnader kr 198 903,-
 Ei bil lading 2 halvår 2022 kr 45 810,-
 Gebyrer kr 420,-
 Totalt på andre fordringer kr 245 132,-

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av:
 Havnepromenaden 2022 kr 85 524
 Gjeld til Sameiet Kanalbyen Felt 2A kr 37 291
 Gjeld Kanalbyen Fjellhallen kr 7 400
 Delbil ordning kr 5 000
 Utlegg Deleordning - 3 124
 Totalt annen kortsiktig gjeld kr 132 092

SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER
for
Sameiet Fjellhallen Kanalbyen

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

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

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

§ 2

Nærmere om parkeringsplassene

2.1 Innledning

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

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

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

2.2. Gjesteparkeringsplassene

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

Moh. D YEK

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

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

2.3. Næringsparkeringsplassene

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

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

2.4 Beboerparkeringsplassene

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

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

2.5. HC-plasser

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

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

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

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

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

Moh
R
SEM

§ 3

Organisering av sameiet og råderett

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

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

Sameieandelene til Gjesteparkeringsplasser kan kun eies av eierseksjonssameier i Kanalbyen.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

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

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

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

§ 4

Felleskostnader

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

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

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

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

R Moh.
sek

§ 5

Drifts- og vedlikeholdsansvar

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

§ 6

Registrering av sameiere

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

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

§ 7

Styret

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

Hvert styremedlem har en stemme i styret.

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

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

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen. Utbyggers representant i styret kan kreve at enhver beslutning skal forelegges sameierne.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder, men ikke begrenset til, bestemmelser som krever mer enn alminnelig flertall i årsmøtet iht. § 11.

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

Styret kan treffe vedtak når minst 50 % av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

E. Noh
SEN

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

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

§ 9 Årsmøtet

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

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Årsmøtet skal søkes gjennomført i etterkant av de ordinære årsmøtene til Eierseksjonssameiene.

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

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

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

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

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

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

SEK  Moh

§ 10

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

§ 11

Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

- a) endringer av denne sameieavtale og vedtekter
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye parkeringsplasser eller utvidelse av eksisterende parkeringsplasser
- d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom (dette gjelder ikke egen p-plass)
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til at formålet til parkeringsplasser/arealer endres fra parkeringsformål til annet formål eller omvendt
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte sameiere.
- e) forhold i strid med § 18 som Utbygger ikke har samtykket til

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

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet kan etter årsmøtetets nærmere beslutning ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

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

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge andelen. Misligholdt betaling av felleskostnader i lenger enn 6 måneder vil alltid utgjøre vesentlig mislighold, dersom det er gitt skriftlig advarsel med frist til å betale innen 14 dager.

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

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

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

§ 14
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av parkeringsplassen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Bestemmelsene i eierseksjonslovens § 39 gjelder tilsvarende så langt den passer.

§ 15
Erstatning

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

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

§ 16

Bygningsmessige arbeider

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

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 18

Særskilte bestemmelser

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

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

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

R. Høh
SEN

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

§ 20

Tiltredelse og tinglysning

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

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

§ 21 Vedlegg

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

Signaturside følger

SEE

F. Moh

Kristiansand kommune, Org.nr 963 296 746 har utstedt fullmakt til Kanalbyen Eiendom AS,
Org nr 911 558 688

Kristiansand den 30/9 - 2022

for Kanalbyen Eiendom AS, orgnr. 911 558 688 iht fullmakt og firmaattest

Sven Erik Knoph
SVEN ERIK KNOPH

Kristiansand den 30 / 9 - 2022

for Sameiet Kanalbyen Eiendom Felt 2A, orgnr. 922 118 590

Terje Lillevest
TERJE LILLEVEST
Styreleder

Kristiansand den 30 / 9 - 2022

Tina Rosevold Moseid
TINAROSEVOLD MOSEID
Styremedlem

for Sameiet Kanalbyen Eiendom Felt 2B, orgnr. 925 080 101

Morten O. Hellenes
MORTEN O. HELLENES
Styreleder

Alv A. Engerbø
ALV A. ENGERBØ
Styremedlem

Carsten Rune Carlsen
CARSTEN RUNE CARLSEN
Styremedlem

Vedlegg 1; reguleringsbestemmelser som omhandler parkering.

3.11 Parkering

- 3.11.1 Det skal etableres felles parkeringsanlegg under terreng/terrenglokk eller i fjellhall. Frem til planområdet er ferdig utbygget, tillates midlertidig parkering på terreng.
- 3.11.2 Parkering på terreng tillates ikke i felt o_G2 og o_Tin2.
- 3.11.3 Det avsettes maks 1 biloppstillingsplass per boenhet og maks 1 biloppstillingsplass per 100 m² BRA forretning/kontor/tjenesteyting. Det skal sikres 0,1 plasser til gjesteparkering per boenhet.
- 3.11.4 5 % av p-plassene skal være HC- plasser med bredde minst lik 4,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier eller ved heis i parkeringskjeller.
- 3.11.5 100 % av p-plassene i området innenfor felt p_PTIN1, f_PTIN2 og f_P1A skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, mens 25 % av p-plassene skal tilrettelegges for el – bil og andre ladbare hybridbiler og være tilrettelagt for sambruk, for resten av planen for Silokaia, plan 1400.
- 3.11.6 Det skal sikres oppstillingsplass for minimum 1 sykkel pr. boenhet og min. 1,5 sykler pr. 100 m² forretning/kontor/tjenesteyting/bevertning mv. for felt f_1A, o_TIN1, o_TIN2 og for resten av planen for Silokaia, plan 1400. Sykkelparkering for boliger og arbeidsplasser skal ordnes i kjelleretasjer under terreng/terrenglokk eller på bakkeplan som del av bygg. Besøksparkering for sykkel skal anlegges med sykkelstativ på terreng nær innganger, og merkes opp.

Dato: 16.06.2015

Rettet i henhold til bystyrets vedtak 16.09.2015

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

Plan- og bygningssjefen.

Mindre endring i bestemmelsene punkt 18.2, vedtak 18.02.2016

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

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

BETONGKONSTRUKSJONER

Parti	Material	Styrkeklasse	Armering	Armeringsforhold	Armeringsavstand	Armeringsforhold	Armeringsavstand
1	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
2	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
3	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
4	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
5	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
6	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
7	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
8	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
9	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
10	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
11	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
12	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
13	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
14	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
15	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
16	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
17	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
18	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
19	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
20	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10

FORMAL

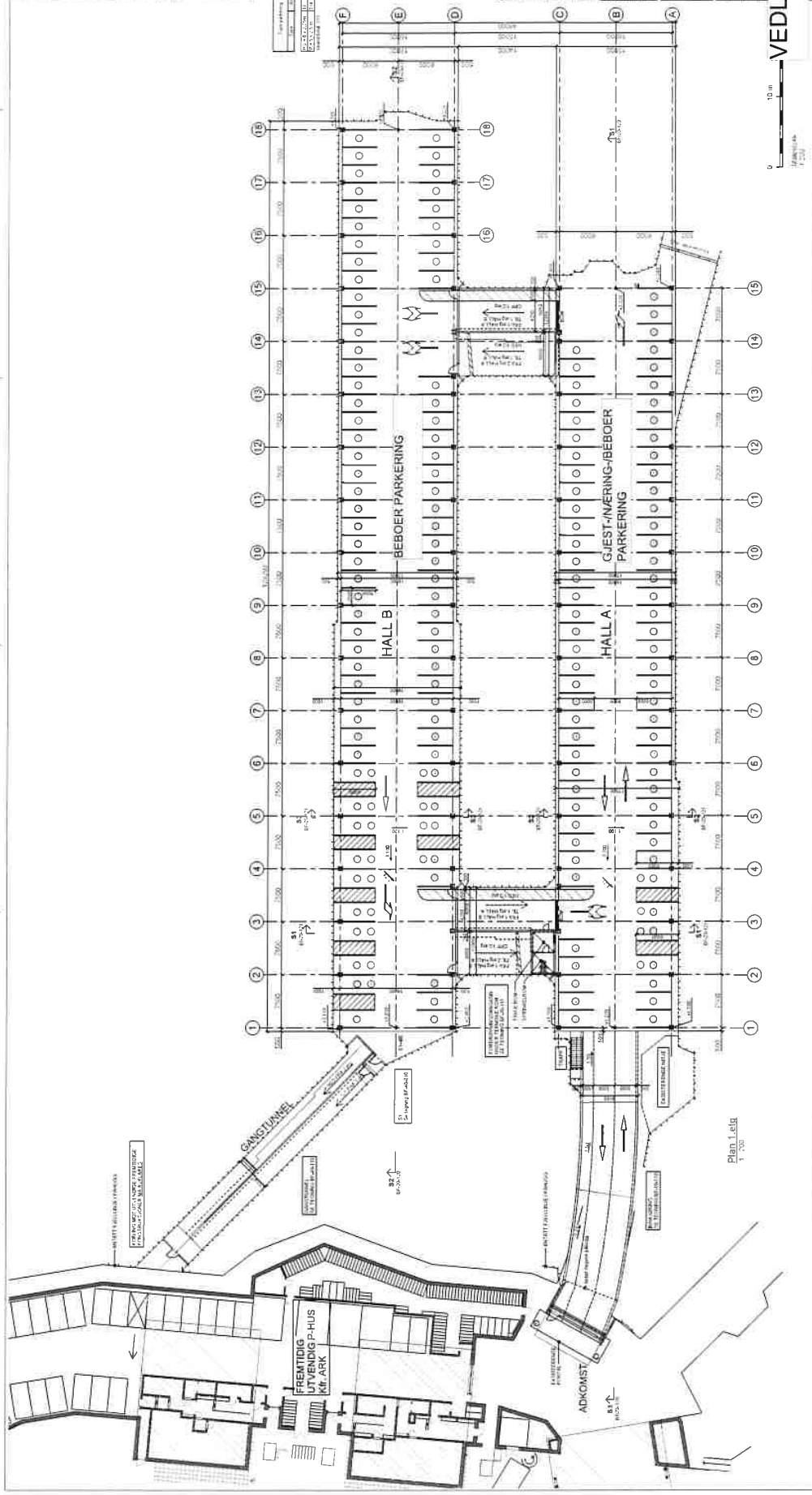
Parti	Material	Styrkeklasse	Armering	Armeringsforhold	Armeringsavstand	Armeringsforhold	Armeringsavstand
1	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
2	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
3	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
4	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
5	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
6	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
7	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
8	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
9	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
10	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
11	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
12	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
13	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
14	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
15	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
16	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
17	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
18	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
19	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
20	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10

HEMNINGER

Parti	Material	Styrkeklasse	Armering	Armeringsforhold	Armeringsavstand	Armeringsforhold	Armeringsavstand
1	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
2	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
3	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
4	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
5	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
6	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
7	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
8	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
9	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
10	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
11	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
12	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
13	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
14	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
15	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
16	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
17	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
18	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
19	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
20	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10

ODDERØYA P-HUS

Parti	Material	Styrkeklasse	Armering	Armeringsforhold	Armeringsavstand	Armeringsforhold	Armeringsavstand
1	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
2	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
3	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
4	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
5	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
6	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
7	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
8	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
9	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
10	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
11	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
12	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
13	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
14	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
15	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
16	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
17	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
18	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
19	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10
20	C20/25	C20/25	A10	10	10	10	10



Plan 1.01g
1:500



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



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 400

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 200

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. 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. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Sjølystveien 66, 4610 KRISTIANSAND S

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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